



Infrastrukturbeitrag bei Bauten mit erhöhten Nutzungsmöglichkeiten – Bericht des Stadtrates zur Interpellation der Bau- und Planungskommission (BPK)

Interpellation 2013/64 vom 3. Juni 2013

Infrastrukturbeitrag bei Bauten mit erhöhten Nutzungsmöglichkeiten

Die Stadt Liestal erhebt bei der Erteilung von Quartierplänen mit erhöhten Nutzungsmöglichkeiten einen Infrastrukturbeitrag, welcher im Quartierplanvertrag geregelt wird. Dieser einmalige Beitrag soll die von der Stadt erhaltene, langjährige Mehrnutzung und damit den Mehrertrag abgelten, welcher gegenüber einem normalen Bauvorhaben gemäss Baugesetz entsteht. Da die Bau- und Planungskommission (BPK) aufgrund der vermehrten Planungs- und Bautätigkeit in Liestal immer wieder mit dem Infrastrukturbeitrag konfrontiert ist und von der Relevanz dieser Thematik überzeugt ist, wünscht sie sich vom Stadtrat nähere Informationen zu folgenden Themen:

1. Grundlage: Wo ist die Erhebung des Infrastrukturbeitrags geregelt?

Der Stadtrat hat am 13. Dezember 2011 Infrastrukturbeiträge für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen beschlossen.

2. Bemessung: Wie wird der Infrastrukturbeitrag berechnet? Inwiefern wird das Verhältnis zwischen dem gewährten Mehrwert und den zu erwartenden Infrastrukturkosten der Stadt Liestal berücksichtigt?

Die Höhe der Beiträge bemisst sich über die Bruttogeschossfläche (BGF) und beträgt für:

- a) Quartierpläne im ordentl. Verfahren: CHF 10.--/m² BGF
- b) Quartierpläne im einfachen Verfahren: CHF 8.--/m² BGF
- c) Ausnahmeüberbauungen: CHF 6.--/m² BGF

Das Verhältnis zwischen dem Mehrwert und den zu erwartenden Infrastrukturkosten wird nicht berücksichtigt.

3. Anwendung: Unter welchen Voraussetzungen und im Rahmen welcher Bauvorhaben wird ein Infrastrukturbeitrag erhoben?

Die Infrastrukturbeiträge gelten für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen, da diese den Grundeigentümern aufgrund der Steigerung der Nutzungsdichte finanzielle Vorteile (Mehrwert) gegenüber einer Überbauung in der Regelbauweise nach Zonenvorschriften ermöglichen.

4. *Verwendung: Wie verwendet die Stadt Liestal die durch den Infrastrukturbeitrag gewonnenen Mittel? Fliessen diese direkt in Infrastrukturprojekte?*

Die Einnahmen müssen nach den Vorschriften des Kantons in der laufenden Rechnung verbucht werden, wodurch deren Saldo und der Finanzierungsaldo verbessert werden.

5. *Vergleich: Gibt es den Infrastrukturbeitrag auch in anderen Gemeinden? Falls ja, wie ist dieser dort ausgestaltet?*

Allschwil:

- QP ordentliches Verfahren: CHF 20.--/m² BGF
- QP einfaches Verfahren: CHF 15.--/m² BGF
- Ausnahmeüberbauung: CHF 15.--/m² BGF
- Regelung: Gemeinderatsbeschluss
Quartierplanvertrag

Oberwil:

- QP ordentl. und einfach: CHF 5.--/m² Parzellenfläche
- Ausnahmeüberbauung: CHF 3.--/m² Parzellenfläche
- Regelung: Gebührenordnung

Münchenstein:

- QP ordentlich und einfach:

Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 100'000.-- pro Parzelle übersteigt, sind 25 % bei Aufzonungen und 40 % bei Einzonungen geschuldet.

- Regelung: Die Gemeinde Münchenstein beabsichtigt, den Mehrwert im Zonenreglement Siedlung zu regeln. Diese Vorschrift wurde am 18. September 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist noch nicht erfolgt.

6. *Aussichten: Hält der Stadtrat die momentane Ausgestaltung des Infrastrukturbeitrags für angemessen oder sieht er Änderungsbedarf bzw. Optimierungspotential?*

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 24. September 2013 den Beschluss vom 13. Dezember 2011 bestätigt und sieht keinen Änderungsbedarf.

Liestal, 22.10.2013

Für den Stadtrat Liestal
Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer