

Begründung der Kostenunterschreitung

Verschiedene Arbeiten konnten im Rahmen der Submission unter dem Kostenvoranschlag vergeben werden. Die im Kostenvoranschlag enthaltenen Beträge für Unvorhergesehenes/Reserven wurden nicht vollständig beansprucht.

Der Gemeinderat hat die vorliegende Kreditabrechnung an seiner Sitzung vom 26. April 2017 genehmigt.

Die Versammlung nimmt Kenntnis.

TRAKTANDUM 3

Reglement über die Mehrwertabgabe. Genehmigung

Referent: Gemeindepräsident Hans Rudolf Vogt

Das Wichtigste in Kürze

In Oberdiessbach wird der finanzielle Mehrwert bei Um- und Neueinzonungen seit längerem abgeschöpft. Nach der kantonalen Baugesetzrevision wird die bisherige Regelung in einem Gemeindeerlass festgehalten. Es werden unverändert 30 % des Mehrwerts von den Grundeigentümern eingefordert.

Ausgangslage

Das revidierte kantonale Baugesetz ist am 1. April 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden sind neu verpflichtet, bei Grundeigentümern infolge von Neueinzonungen von Bauland oder Umzonungen in eine andere Bauzone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten eine Mehrwertabgabe einzufordern.

Oberdiessbach kennt seit der letzten Ortsplanungsrevision 2005-08 eine Mehrwertabgabe von 30 % und hat das Vorgehen in Richtlinien festgehalten. Seit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) im Januar 2009 wurden aus 8 Einzonungen insgesamt CHF 700'184.45 einge-

nommen. Zwei Mehrwertabgaben im Betrag von Total CHF 1,275 Mio. stehen noch aus. Die Beträge sind vertraglich gesichert.

Die neue kantonale Regelung der Mehrwertabgabe erfordert erstmals ein Gemeindereglement. Die Gemeinde ist frei, den Umfang und die Höhe der Mehrwertabgabe zwischen 20 und 50 % festzulegen. Der Gemeinderat will die bisherige Abschöpfung von 30 % beibehalten und keine neuen Regelungen einführen. Das bisherige (erfolgreiche) System wird damit weitergeführt. Würde die Versammlung das Reglement ablehnen, müsste der Gemeinderat dennoch den Mehrwert aus Neu- und Umzonungen mit einer Mindestquote von 20 % abschöpfen.

Regelungen

Bei Neueinzonungen oder Umzonungen werden 30 % des Mehrwertes zu Gunsten der Gemeinde abgeschöpft. Vom eingenommenen Frankenbetrag muss die Gemeinde gestützt auf das übergeordnete Recht 10 % an den Kanton abliefern. Daraus kann nicht a priori abgeleitet werden, dass der Gemeinde weniger Einnahmen verbleiben. Jede Ein-/Umzonung erfolgt mit Zustimmung des Grundeigentümers und kann nicht mit früheren Einzonungen verglichen werden. Schliesslich ist der geschätzte Verkaufswert der Bauparzelle von der Lage und den jeweiligen Marktpreisen abhängig. Die Bemessung der Abgabe richtet sich nach den Bestimmungen im Baugesetz.

Der Gemeinderat verzichtet auf weitere Einschränkungen, indem bspw. ab einer bestimmten Frist eine prozentual höhere Abgabe geschuldet ist. In den bisherigen Verträgen wurde eine Frist zwischen 8 und 15 Jahren vereinbart, wird diese nicht eingehalten, erfolgt die Rückzonung. Im Weiteren ist die Betragshöhe bereits heute der Teuerung unterworfen.

Der Reglementsentwurf entspricht im Wesentlichen dem Musterreglement des Kantons. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht wurde Art. 5 Abs. 3 in Zusammenhang mit der Entnahmezuständigkeit des Gemeinderates angepasst. Die kantonale Formulierung sei klarer und eindeutiger. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 6. März 2017 des Amtes für Gemeinden und Raumordnung entspricht der Entwurf den gesetzlichen Vorgaben.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf Artikel 39, Buchstabe a) der Gemeindeordnung vom 10. März 2008 wird der Gemeindeversammlung beantragt, folgenden Beschluss zu fassen.

- Das Reglement über die Mehrwertabgabe ist zu genehmigen.