

REGLEMENT

über die Abgeltung planungsbedingter Mehrwerte
Mehrwertabgabereglement

Öffentliche Auflage
9. April 2018 bis 9. Mai 2018

Inkrafttreten
tt. mmmm 2014

Gestützt auf Art. 40 Abs. 2 Bst. m des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996, LGBl. Nr. 76, sowie Art. 7 des Baugesetzes vom 11. Dezember 2008 hat der Gemeinderat am 28. Februar 2018 angeordnet:

Art. 1

Zweck und Anwendung

1) Grundeigentümer, welchen aus Überbauungs- und/oder Gestaltungsplänen oder durch Ausnahmegenehmigungen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone Mehrwerte in Form einer höheren realisierbaren Ausnutzung erwachsen, haben gestützt auf Art. 7 BauG eine Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde zu leisten.

2) Erhöhungen der realisierbaren Ausnutzungsziffer um bis zu 5% sind von der Mehrwertabgabe befreit.

3) Mehrwerte, welche durch Ausnahmegenehmigungen aufgrund besonderer Verhältnisse oder Härtefälle entstehen, können von der Abgabepflicht befreit werden.

Art. 2

Bemessung

1) Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Werte der Liegenschaft mit und ohne Planungsmassnahme bzw. Ausnahmegenehmigung (szenarische Bewertung). Bewertungsstichtag ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme bzw. der Ausnahmegenehmigung.

2) Die für den Mehrwert massgeblichen Werte entsprechen den Verkehrswerten ohne Berücksichtigung von Miteigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen. Die Aufteilung der Mehrwertabgabe unter den Miteigentümern ist Sache der Eigentümer. Die Weiterverrechnung an den Baurechtsnehmer ist Sache des Eigentümers der Liegenschaft, auf welcher das Baurecht begründet wurde.

3) Die Gemeinde lässt den Mehrwert mittels Gutachten durch eine unabhängige Fachstelle oder Fachperson für Immobilienbewertungen ermitteln.

4) Die Gemeinde bestimmt gestützt auf dieses Gutachten die Höhe der Abgabe. Sie kann dabei die durch den Grundeigentümer geleisteten Planungskosten (z.B. für Gestaltungspläne) berücksichtigen.

5) Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des erzielten Mehrwertes.

Art. 3

Erhebung und Fälligkeit

1) Die Mehrwertabgabe und deren Höhe sind in einem öffentliche-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer zu regeln.

2) Die Mehrwertabgabe wird zum Zeitpunkt des Ereignisses zur Zahlung fällig, welches zuerst eintritt:

- a) auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung;
- b) bei Veräusserung oder Eigentümerwechsel des Grundstücks oder eines Teils davon;
- c) spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme, welche den Mehrwert generiert, sofern selbige zu diesem Zeitpunkt noch wirksam ist.

3) Die Gemeinde kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung vorübergehend auf die Mehrwertabgabe verzichten, sofern die Bruttogeschossfläche nicht erhöht wird und mit der Baugenehmigung auch anderweitig nicht von für den Mehrwert massgeblichen Vorteilen Gebrauch gemacht wird.

4) Die Mehrwertabgabe kann in Geld, Bodenfläche oder Nutzungsrechten im öffentlichen Interesse (öffentliche Parkplätze, Kinderspielplätze, Fuss- und Fahrwegrechte und dergleichen) erfolgen.

5) Das Land und die Gemeinde sind von der Abgabepflicht befreit.

Art. 4
Verwendung

1) Die Mittel aus der Mehrwertabgabe bzw. die Bodenfläche oder eine wertgleiche Abtauschfläche müssen einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und sollen soweit möglich einen sachlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Planungsmassnahme aufweisen. Insbesondere verwendet die Gemeinde die Mittel für Infrastrukturmassnahmen oder Massnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes und der Quartiere der Gemeinde.

2) Für Nutzungsrechte gelten die Vorgaben gemäss Abs. 1 sinngemäss.

Art. 5
Inkrafttreten

1) Dieses Reglement tritt mit der Kundmachung in Kraft.

2) Die Gemeinde Eschen behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

Eschen, 28. Februar 2018

Gemeindevorsteherung

Günther Kranz
Gemeindevorsteher

Gemeinde Eschen-Nendeln
Gemeindeverwaltung

St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
verwaltung@eschen.li
www.eschen.li



Eschen-Nendeln
unsere Zukunft