



GEMEINDE AUGST

Poststrasse 1, 4302 Augst, Telefon 061 816 97 77, Fax 061 816 97 60
gemeindevverwaltung@augst.ch --- www.augst.ch

Merkblatt/Richtlinien zur Bestimmung des Infrastrukturbeitrags bei Quartierplanungen

1) Ziel und Zweck

Mit der Erhebung eines Infrastrukturbeitrags wird ein Vorteilsausgleich vorgenommen, welcher durch eine verdichtete Bebauung mittels Quartierplanungen gegenüber der Regelbauweise entsteht. Diese Richtlinien halten die Praxis der Erhebung von Infrastrukturbeiträgen gemäss kantonalem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 durch den Gemeinderat fest. Sie dienen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit für die Erhebung von Infrastrukturbeiträgen bei Quartierplanungen.

In begründeten Fällen kann bei der Erhebung von Infrastrukturbeiträgen von den Richtlinien abgewichen werden.

2) Gesetzliche Grundlage

Gemäss §2 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten können die Gemeinden bei Quartierplanungen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

3) Festlegung im Quartierplanvertrag

Die Höhe der Infrastrukturabgabe wird im Quartierplanvertrag, festgelegt. Sie wird in der Regel auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat bei der Grundeigentümerschaft erhoben.

4) Berechnung und Vorgehen

Als Berechnungsgrundlage für die Erhebung des Infrastrukturbeitrags dient der Planungsmehrwert, der durch die Auf- bzw. Umzonung der Parzelle im Rahmen der Quartierplanung entsteht. Der Planungsmehrwert ist die Differenz des geschätzten Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach einer Quartierplanung.

Zur Bestimmung des Planungsmehrwertes wird ein paritätisches Verfahren gewählt:

- In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien (Gemeinde und Grundeigentümerschaft) auf eine Schätzungsperson und auf einen Schätzungsmodus.
- Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

Die Kosten für die Schätzung werden von den beiden Parteien je hälftig getragen.

Vom Planungsmehrwert können folgende Planungskosten abgezogen werden:

- nachgewiesene Kosten für die Durchführung eines Varianzverfahrens, Wettbewerbs, Studienauftrags für die Arealentwicklung, sofern ein solches Verfahren durchgeführt wurde, und
- die nachgewiesenen Planungskosten für die Erstellung der Quartierplanung und der damit verbundenen Durchführung des Planungsverfahrens (inkl. für eine Quartierplanung erforderlichen fachtechnischen Abklärungen bzw. Gutachten zu Verkehr/Mobilitätskonzepten, , Lärm, Grundwasser Geologie, Störfall, Schattenwurf, Naturwerte etc.).

Der Infrastrukturbeitrag wird auf 33% des um die Planungskosten bereinigten Planungsmehrwerts festgesetzt.

5) Werte

Der Infrastrukturbeitrag kann teilweise oder ganz als Sachleistung für Massnahmen erbracht werden, die einen Ausgleich zur verdichteten Bauweise schaffen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssteigerung im öffentlichen Interesse leisten. Dies ist zum Beispiel die

Erstellung öffentlicher Wege, öffentlicher Quartier- und Spielplätze, öffentlicher Grünanlagen, Bauten für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Parkhaus) innerhalb des Quartierplanperimeters oder in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Kosten der als Sachleistung erbrachten Massnahmen sind auszuweisen.

Dienstleistung: Unterhaltsarbeiten, Mehrwert für Gemeinde (zus. öffentliche Anlagen)

Geldleistungen: Verwendungen, die in direktem Zusammenhang zum Quartier stehen

6) Fälligkeit des Infrastrukturbeitrages

Einem Infrastrukturbeitrag unterliegen nur tatsächlich gemäss Baugesuch beanspruchte Nutzungen. Der vereinbarte bzw. geschuldete Geldbeitrag wird somit in der Regel mit Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für eine Quartierplanüberbauung fällig. Die Fälligkeit der Sach- und Dienstleistungen wird im Vertrag individuell geregelt.

7) Sonstige Gebühren

Beiträge wie Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser) und Anstössergebühren (Strasse) haben keinen Einfluss auf den Infrastrukturbeitrag bzw. richten sich nach den jeweiligen Reglementen der Gemeinde Augst.

GRB 454 / 24. August 2021

Augst, 24. August 2021