



Reglement über den Mehrwertausgleich

vom 20. September 2024

Der Einwohnerrat, gestützt auf Art. 9 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018 (Mehrwertausgleichsgesetz, MAG), erlässt folgende Tarifordnung:

1. Anwendungsbereich

Art. 1 Gegenstand

Dieses Reglement regelt in Ergänzung zum kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen entstehen.

2. Allgemeines

Art. 2 Aufzonung

Als Aufzonung gilt die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme namentlich durch

- a) Anpassung von Bauvorschriften,
- b) Erlass eines Quartierplans oder
- c) Festsetzung von Sonderbauvorschriften
- d) Unterschreitungen von gesetzlichen Grenzabständen zum öffentlichen Grund durch Einzelverfügungen.

Art. 3 Befreiung

Grundstücke, die eine Aufzonung erfahren und eine anrechenbare Landfläche von weniger als 500 Quadratmeter aufweisen, sind von der Abgabepflicht befreit.

Art. 4 Kommunale Mehrwertabgabe

- ¹ Die kommunale Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.
- ² Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 10'000.00, wird keine Abgabe erhoben.
- ³ Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

Art. 5 Erhebung und Fälligkeit

- ¹ Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Planungsmassnahme und wird vom Stadtrat oder der von ihm bezeichneten Stelle verfügt und beim Grundeigentümer erhoben.
- ² Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch vorgemerkt.
- ³ Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes bzw. bei Erweiterung der Nutzfläche oder bei Veräusserung des Grundstücks fällig.
- ⁴ Eine Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens um maximal 50 Quadratmeter gilt als geringfügig und löst keine Fälligkeit aus.

Art. 6 Teuerungsausgleich

Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird bis zu deren Fälligkeit nach dem Landesindex für Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst.

Art. 7 Ausgleich mittels städtebaulichen Vertrags

- ¹ Der Ausgleich für den kommunalen Mehrwert kann alternativ mittels städtebaulichem Vertrag erhoben werden.
- ² Ein städtebaulicher Vertrag regelt insbesondere
 - a) Art und Wert der Ausgleichsleistung,
 - b) die Kostentragung der Parteien bei Vertragsrücktritt,

c) die Vertragsdauer.

³ Zuständig für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle.

⁴ Ein städtebaulicher Vertrag ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 8 Gesetzliches Pfandrecht

Der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle hat das Pfandrecht bei Fälligkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 9 Verwendung

¹ Die kommunale Mehrwertabgabe steht der Stadt Stein am Rhein zu und ist einem Fonds zuzuweisen, mit dem Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 RPG finanziert werden.

² Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

³ Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Fondsreglement.

3. Schlussbestimmungen

Art. 10 Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieses Reglements sind alle eine Mehrwertabgabe auslösenden Aufzonungen, welche nach dem 1. Januar 2025 eingeleitet wurden, nach den neuen Bestimmungen zu beurteilen.

Art. 11 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.¹

¹ Fassung gemäss Einwohnerratssitzung vom 20. September 2024 (ERB 22/2024), in Kraft getreten am 1. Januar 2025