

Vorlage Nr. 1197 / 19

Fonds für Infrastrukturbeiträge

Stadtentwicklung

3. September 2019

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage	3
2. Ausgangslage	3
3. Rechtliche Grundlagen	4
3.1. Kantonale Bestimmungen	4
3.2. Kommunale Bestimmungen	4
4. Fonds für Infrastrukturbeiträge	4
4.1. Verwendungszweck	4
5. Termine	5
6. Konsequenzen	5
6.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	5
6.2. Finanzielle Folgen	6
6.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	6
7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	6
8. Beilagen	6

Zusammenfassung

Die Gemeinde fordert bei Quartierplanungen einen Infrastrukturbeitrag ein. Dies zur Deckung von projektbedingten Infrastrukturkosten und/oder zur Schaffung eines konkreten Mehrwerts im Quartier. Für die monetären Infrastrukturbeiträge an die Gemeinde soll nun ein neuer Fonds gebildet werden, damit die Gelder gemäss ihrem vorgesehenen Zweck verwendet werden können. Nebst dem Antrag zur Fondsbildung orientiert der Gemeinderat mit dieser Vorlage zugleich auch den Einwohnerrat darüber, wie er den Verwendungszweck im Rahmen der entsprechenden Fondsverordnung zu definieren gedenkt.

Nr. Vorlage 1197/19

Betrifft:	Leistungsbereich	Nr. 61 / Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung
Zuständigkeiten:	Ressort	Präsidiales und Stadtentwicklung
	Mitglied des Gemeinderats	Melchior Buchs
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

1. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat die Neubildung eines Fonds für Infrastrukturbeiträge. Dadurch wird ein Gefäss für Geldleistungen von Dritten geschaffen, welche im Rahmen von Quartierplanungen als Teil eines vereinbarten Infrastrukturbeitrages an die Gemeinde entrichtet werden, sowie deren Verwendungszweck definiert und sichergestellt.

2. Ausgangslage

Bei Quartierplanungen verfolgt die Gemeinde Reinach seit einiger Zeit die Praxis, einen Infrastrukturbeitrag von der Bauherrschaft einzufordern, sofern eine höhere Ausnützung gegenüber der Regelbauweise resultiert. Der Infrastrukturbeitrag entspricht einem Drittel des berechneten Planungsmehrwerts. Die Sicherstellung dieses Beitrages erfolgt dabei mittels Quartierplan-Vertrag. Dieses Vorgehen soll insbesondere einen Ausgleich zur Verdichtung schaffen.

Am 27.09.2018 hat der Kanton Basel-Landschaft ein Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten erlassen. Dieses regelt hauptsächlich die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen (sprich der Zuweisung von Boden in eine Bauzone). Das neue Gesetz erlaubt es den Gemeinden zudem bei Quartierplanungen in individuellen Verträgen einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren. Die Verwendung muss dabei im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten).

Die bisherige Reinacher Praxis bei Quartierplanungen hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. In der Regel wird der Infrastrukturbeitrag in Form von Sachleistungen erbracht, die insbesondere das angrenzende Wohnumfeld aufwerten und sowohl der Öffentlichkeit, den Anwohnern des Quartierplangebiets als auch den zukünftigen Bewohnern der neuen Quartierplanüberbauung zugutekommen. Mit Sachleistungen sind beispielsweise gemeint: Öffentliche Plätze und öffentliche Gehwege inkl. Begrünung und Mobiliar, Kunst im öffentlichen Raum, Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen, Sport- und Bewegungsräume, etc.

Alternativ zu den Sachleistungen kann der Infrastrukturbeitrag auch ganz oder teilweise als zweckgebundene Geldleistungen an die Gemeinde erbracht werden. Damit diese Gelder an die Gemeinde bezahlt sowie entsprechend ihrem definierten Zweck bzw. entsprechend den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen verwendet werden können, ist auf kommunaler Ebene die Neubildung eines Fonds erforderlich.

Mit der Vorlage Nr. 1090/14 «Handhabung von Fonds gemäss HRM2» wurde der Einwohnerrat bereits im Allgemeinen über Fonds und spezifisch über die Möglichkeit zur Bildung eines Fonds für Infrastrukturbeiträge bei Quartierplanungen in Kenntnis gesetzt. Für die konkrete Fondsbildung ist jedoch ein separater Einwohnerratsbeschluss erforderlich und eine vom Gemeinderat erlassene Fondsverordnung.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1. Kantonale Bestimmungen

Die übergeordnete Rechtsgrundlage für Fonds bildet die Kantonale Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14.02.2012 (Gemeinderechnungsverordnung; Stand 01.01.2015). Die relevanten Bestimmungen lauten wie folgt:

§ 22 Fonds

¹ *Fonds sind zweckgebundene Mittel von Dritten und sind gesondert auszuweisen.*

² *Als Fonds sind zu führen:*

- a. die Ersatzabgaben für nicht erstellte Schutzraumbauten,*
- b. die Ersatzabgaben für nicht erstellte Fahrzeugabstellplätze.*

³ *Die Gemeinden können durch Reglement weitere Fonds vorsehen. Deren mittel- oder unmittelbare Finanzierung durch Steuern ist unzulässig.*

3.2. Kommunale Bestimmungen

Auf kommunaler Ebene bildet das Reglement über zweckgebundene Fonds vom 26.08.2002 (Fondsreglement) die Rechtsgrundlage. Die relevanten Bestimmungen lauten wie folgt:

§ 1 Ziel

Mit der Bildung von Fonds sollen für bestimmte Zwecke Gelder zur Verfügung gestellt werden (Fonds), die vom Gemeinderat ausserhalb des Voranschlages verwendet werden können.

§ 4 Bildung

¹ *Der Einwohnerrat kann auf Grund eines berechtigten Bedürfnisses Fonds bilden.*

² *Der Fondsbildungsbeschluss enthält*

- 1. das Fondskapital*
- 2. die Zweckbestimmung.*

³ *Das Fondskapital kann als einmaliger oder als erneuerbarer Betrag definiert werden.*

§ 12 Verordnung

Der Gemeinderat erlässt für jeden Fonds eine besondere Verordnung. Er kann die Ausgabenkompetenz im Rahmen der geltenden Finanzverordnung des Gemeinderates delegieren.

4. Fonds für Infrastrukturbeiträge

Die «Mehrwertabgabe» bzw. der Infrastrukturbeitrag im Zusammenhang mit Quartierplanungen ist im Prinzip ein Erfolgsmodell im Sinne einer Win-win-Situation. Sowohl das Gemeinwesen als auch Investoren/Bauherrschaften profitieren von der Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds. Mit dem Infrastrukturbeitrag kann eine massgebliche Erhöhung der Lebensqualität in einem verdichteten urbanen Umfeld erreicht werden. Infrastrukturbeiträge in Form von Geldleistungen sollen künftig dem neu zu bildenden Fonds mit Zweckbindung zugewiesen werden (Fonds-Äufnung).

Die Zweckbindung beruht auf dem Grundgedanken, dass eine Verdichtung der Nutzung auf einzelnen Grundstücken in Reinach besser zu rechtfertigen ist, wenn im übrigen Gemeindegebiet (vorwiegend im näheren Umfeld der Verdichtungsabsicht) ein Ausgleich in Form eines zusätzlichen, öffentlich nutz- bzw. spürbaren Mehrwerts geschaffen wird. Dies soll im Rahmen der neuen Fondsverordnung im Detail definiert und sichergestellt werden (vgl. Beilage).

4.1. Verwendungszweck

Die Mittel des Fonds sind für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen und Nutzungen zu verwenden, sofern diese der Erholung, der Natur, der Mobilität, der Gesundheit, der Kultur oder der Begegnung dienen und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen.

Zur Klärung, welche öffentlichen Infrastrukturen und Nutzungen insbesondere gemeint sind und mit Geldern aus dem Fonds für Infrastrukturbeiträge (mit-)finanziert werden können, sieht die Fondsverordnung eine entsprechende Auflistung vor:

- Grünzonen im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand
- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen
- Grünanlagen oder mit Bäumen bestockte Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern
- das Strassen- und Wegnetz
- Spielplätze, Freizeitanlagen, Sportplätze und Grillstellen
- Plätze und Flächen mit Eignung als Veranstaltungs- und/oder Aufenthaltsort
- Einrichtungen/Nutzungen zur Förderung des lokalen Vereins-, Sozial- und Kulturlebens sowie zur Förderung der ergänzenden Wissensvermittlung (z.B. Info-Pavillon oder ähnliches)

Darüber hinaus soll die Fondsverordnung auch eine Präzisierung enthalten, was in diesem Zusammenhang unter dem Begriff «Aufwertung» insbesondere zu verstehen ist:

- Quantitative Verbesserungen durch Massnahmen zur Vergrösserung von Grün- und Freiflächen
- Qualitative Massnahmen zur Erhöhung des ökologischen Werts von Grün- und Freiflächen oder des Erholungs- bzw. Aufenthaltswerts
- Schaffung und/oder Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit
- Erhöhte Gestaltungsqualität (Wohnumfeldaufwertung)
- Massnahmen zur Erhöhung der Kapazität und/oder der Sicherheit des Strassen- und Wegnetzes
- Angebotserweiterungen zugunsten der Freizeitgestaltung, der Begegnung, der Bildung/Wissensvermittlung sowie des sozialen und kulturellen Austauschs.

Grundsätzlich ist bei der Verwendung der Gelder auch der allenfalls im Quartierplan-Vertrag definierte Zweck des Infrastrukturbeitrages zu berücksichtigen. Ausserdem muss die Vorgabe aus dem Kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten eingehalten werden, dass der Infrastrukturbeitrag im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben steht.

Nicht verwendet werden sollen die Fondsgelder für ordentliche Unterhaltsarbeiten bestehender öffentlicher Infrastrukturen und Nutzungen. Diese sind mit dem Jahres- und Entwicklungsplan der Gemeinde ordentlich zu budgetieren.

5. Termine

Einem Infrastrukturbeitrag unterliegen nur tatsächlich beanspruchte Nutzungen – der vereinbarte bzw. geschuldete Beitrag wird somit in der Regel mit Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für eine Quartierplanüberbauung fällig. Der Gemeinderat geht momentan davon aus, dass mit ersten monetären Infrastrukturbeiträgen ab dem Jahr 2020 zu rechnen ist (u.a. Quartierplan Bruggstrasse, Quartierplan Stöcklin), dies hängt aber noch von verschiedenen Faktoren ab (Verlauf Baubewilligungsverfahren, individueller Zeitplan der Bauherrschaft, etc.). Idealerweise ist die Fondsbildung bis zum Zeitpunkt der ersten Zahlung an die Gemeinde bereits erfolgt.

6. Konsequenzen

6.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Bund, Kantone und Gemeinde sind von Gesetzeswegen angehalten, haushälterisch mit dem Boden umzugehen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Für Gemeinden bedeutet u.a. das

Planungsinstrument der Quartierplanung ein probates Mittel, um die Gesetzesvorgaben in der Realität umzusetzen. Nebst der baulichen Veränderung geht dies meistens auch mit der Erhöhung der Anzahl Einwohner und oder Arbeitsplätze im Quartierplangebiet einher, was wiederum einen gewissen «Druck» auf das unmittelbare Umfeld erzeugt. Die bei Quartierplanungen geleisteten Infrastrukturbeiträge sollen dabei einen Ausgleich zur Verdichtung und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen – den erwähnten «Druck» quasi abfedern. Ziel der Gemeinde ist es, die Wohn- und Lebensqualität auch mit fortschreitender Siedlungsentwicklung möglichst hoch zu halten. Der Fonds für Infrastrukturbeiträge und seine damit geregelte Zweckbindung der enthaltenen Gelder helfen mit, dieses Ziel besser zu erreichen.

6.2. Finanzielle Folgen

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung wird durch die Ausgaben nicht belastet. Das Fondseigenkapital reduziert sich anhand der getätigten Ausgaben.

6.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Ohne Fonds und entsprechende Verordnung für Infrastrukturbeiträge fliessen die Geldleistungen aus den Quartierplanungen in die Erfolgsrechnung. Einerseits hätten sie damit keine zugewiesene Zweckbindung und andererseits würden die Erfolgsrechnungen unnötig mit Sondereffekten verfälscht bzw. verwässert. Zukünftige Projekte müssten über den ordentlichen Budgetprozess geplant werden. Somit bestünden Unsicherheiten bezüglich der Verwendung dieser Gelder, sowohl für die Gemeinde selbst als auch für die Vertragspartei, welche den Infrastrukturbeitrag geleistet hat.

7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://:
1. Der Einwohnerrat beschliesst die Neubildung eines Fonds für Infrastrukturbeiträge.
 2. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine entsprechende Verordnung zum Fonds zu erlassen.
 3. Der Gemeinderat wird beauftragt, in dieser Verordnung sicherzustellen, dass die Mittel des Fonds für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen und Nutzungen verwendet werden, sofern diese der Erholung, der Natur, der Mobilität, der Gesundheit, der Kultur oder der Begegnung dienen und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

8. Beilagen

- Entwurf einer Verordnung über den Fonds für Infrastrukturbeiträge (orientierend)

Verordnung

über den

Fonds für Infrastrukturbeiträge

Entwurf vom 3. September 2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

§ 1	Fondskapital	3
§ 2	Verwendungszweck	3
§ 3	Infrastrukturen und Nutzungen	3
§ 4	Aufwertung	3
§ 5	Ausgabekompetenz	3
§ 6	Inkraftsetzung	3

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 12 des Fondsreglements vom 26. August 2002 sowie den Einwohnerratsbeschluss vom tt.mm.jjjj, folgende Verordnung:

§ 1 Fondskapital

Im Rahmen von Quartierplanungen werden Infrastrukturbeiträge in Form von Sach- und/oder Geldleistungen erhoben. Der Fonds wird geäufnet aus den genannten Geldleistungen.

§ 2 Verwendungszweck

Die Mittel des Fonds werden für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen und Nutzungen verwendet, sofern diese der Erholung, der Natur, der Mobilität, der Gesundheit, der Kultur oder der Begegnung dienen und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen.

§ 3 Infrastrukturen und Nutzungen

Mit Geldern aus dem Fonds können insbesondere folgende Infrastrukturen und Nutzungen ganz oder zum Teil finanziert werden:

- Grünzonen im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand
- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen
- Grünanlagen oder mit Bäumen bestockte Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern
- das Strassen- und Wegnetz
- Spielplätze, Freizeitanlagen, Sportplätze und Grillstellen
- Plätze und Flächen mit Eignung als Veranstaltungs- und/oder Aufenthaltsort
- Einrichtungen/Nutzungen zur Förderung des lokalen Vereins-, Sozial- und Kulturlebens sowie zur Förderung der ergänzenden Wissensvermittlung (z.B. Info-Pavillon oder ähnliches)

§ 4 Aufwertung

Als Aufwertung/Verbesserung bestehender Infrastrukturen und Nutzungen wird insbesondere angesehen:

- Quantitative Verbesserungen durch Massnahmen zur Vergrösserung von Grün- und Freiflächen
- Qualitative Massnahmen zur Erhöhung des ökologischen Werts von Grün- und Freiflächen oder des Erholungs- bzw. Aufenthaltswerts
- Schaffung und/oder Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit
- Erhöhte Gestaltungsqualität (Wohnumfeldaufwertung)
- Massnahmen zur Erhöhung der Kapazität und/oder der Sicherheit des Strassen- und Wegnetzes
- Angebotserweiterungen zugunsten der Freizeitgestaltung, der Begegnung, der Bildung/Wissensvermittlung sowie des sozialen und kulturellen Austauschs

§ 5 Ausgabekompetenz

Die Finanz- und Ausgabekompetenz richtet sich nach der Verordnung zum Finanz- und Rechnungswesen der Gemeinde Reinach.

§ 6 Inkraftsetzung

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat am tt.mm.jjjj beschlossen und auf den tt.mm.jjjj in Kraft gesetzt.

4153 Reinach, tt. Monat 2019

Gemeinderat Reinach BL

Melchior Buchs
Gemeindepräsident

Stefan Haller
Geschäftsleiter