



Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Gestützt auf Art. 5 RPG, §§ 28a bis h BauG, § 9 nBNO (Stand öffentliche Auflage)

Entwurf als Beilage C1
zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung
vom 2. April 2024 bis 2. Mai 2024

Stand: 12. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1	Zweck	1
II	Mehrwertabgabe bei Einzonungen	1
§ 2	Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen	1
III	Ausgleich anderer Planungsvorteile	1
§ 3	Abgabepflichtige Tatbestände	1
§ 4	Art des Ausgleichs	2
§ 5	Berechnung der Ausgleichsleistung	2
§ 6	Zuständigkeit und Verfahren	2
§ 7	Sicherstellung und Bezug	3
IV	Spezialfonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen	4
§ 8	Spezialfonds	4
§ 9	Verwendungszweck	4
§ 10	Auflösung des Fonds	4
V	Beiträge aus dem Spezialfonds	5
§ 11	Beitragsgesuch	5
§ 12	Auszahlung	5
VI	Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen	5
§ 13	Gebühren und Auslagen	5
§ 14	Übergangsbestimmungen	6
§ 15	Inkrafttreten	6

Die Einwohnergemeinde Würenlos beschliesst gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) sowie §§ 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 01. Januar 2022) und § 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos folgendes:

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- ¹ Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen bezweckt den rechtsgleichen und transparenten Ausgleich von Planungsvorteilen im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG. Zudem regelt es die Verwendung der Mittel in Ergänzung des übergeordneten Rechts, die der Gemeinde im Sinne der §§ 28a ff. BauG und dieses Reglements zustehen.

II Mehrwertabgabe bei Einzonungen

§ 2 Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen

- ¹ Der Abgabesatz für die Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen gemäss § 28a Abs. 2 BauG und § 9 Abs. 1 nBNO beträgt 30 %.
- ² Das Verfahren richtet sich nach den § 28b ff. BauG.

III Ausgleich anderer Planungsvorteile

§ 3 Abgabepflichtige Tatbestände

- ¹ Als Planungen im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG, deren Vorteile auszugleichen sind, gelten allgemeine Nutzungs- und Sondernutzungspläne.
- ² Als andere Planungsvorteile im Sinne von § 9 Abs. 2 BNO, die auszugleichen sind, gelten:
 - a) Um- und Aufzonungen mit erheblichen Wertsteigerungen, wie z.B. die Zuweisung von Gewerbezonem oder von Spezialzonen Gärtnerei und Gartenbau in eine Wohnzone;
 - b) die Anpassung der Bau- und Nutzungsvorschriften, die zu einer Erhöhung der möglichen baulichen Dichte führen;
 - c) Gestaltungspläne mit Abweichungen gegenüber der Regelbauweise;
 - d) Ausscheidung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG, die Bauten und Anlagen erlaubt.

- ³ Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens entstehen (Arealüberbauung, Ausnahmegewilligung), unterliegen nicht der Ausgleichspflicht.

§ 4 Art des Ausgleichs

- ¹ Der Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss § 9 Abs. 2 BNO kann in Form von Geld- und Sachleistungen im Sinne des Verwendungszweckes gemäss § 9 dieses Reglements in entsprechender Höhe erfolgen. Sachleistungen können im Perimeter der den Planungsvorteil bewirkenden Planungsmassnahme eingesetzt werden.

§ 5 Berechnung der Ausgleichsleistung

- ¹ Der Gemeinderat ist für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen verantwortlich. Er zieht dafür Fachpersonen bei.
- ² Der Planungsvorteil bzw. der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme.
- ³ Massgebend für die Höhe der Ausgleichsleistung ist der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme (Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung).
- ⁴ Für die Berechnung der Höhe der Planungsvorteile können fallweise folgende Gestehungskosten in Abzug gebracht werden:
 - a) Planungskosten von privat bezahlten Sondernutzungsplänen (inklusive Kosten von Konkurrenzverfahren, wenn eine vom Gemeinderat bestimmte Vertretung in der Jury vertreten ist);
 - b) Schätzungskosten;
 - c) Leistungen im Zusammenhang mit Erschliessungen, die über den Anteil der Grundeigentümer gemäss Gebührenordnung zum Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen hinausgehen.
- ⁵ Nicht in Abzug gebracht werden können Leistungen, die zur Erfüllung von qualitativen Vorgaben aus der BNO oder zur Erfüllung der Voraussetzungen für einen Bonus in Sondernutzungsplangebieten nötig sind (z. B. höherer Energiestandard, Lärmschutzmassnahmen usw.).
- ⁶ Der Gemeinderat sieht in der Regel von einem Ausgleich des Planungsvorteils ab, wenn der Mehrwert bzw. der Planungsvorteil weniger als Fr. 20'000.00 beträgt.

§ 6 Zuständigkeit und Verfahren

- ¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement. Er ist insbesondere zuständig für:
 - a. Die Information der betroffenen Grundeigentümer über die zu erwartende Ausgleichsleistung im Rahmen des jeweiligen raumplanerischen Auflageverfahrens;
 - b. Den Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen gemäss Abs. 2;

- c. Den Erlass von Verfügungen zur Festsetzung der Ausgleichsleistung gemäss Abs. 4;
 - d. Die Bemessung und die Erhebung der Ausgleichsleistung;
 - e. Die Sicherstellung und den Bezug der Ausgleichsleistung;
 - f. Die Verwaltung eines Spezialfonds.
- ² Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümern den zu erwartenden Mehrwert und die zu erwartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Auflageverfahrens oder spätestens vor dessen Beschluss mit und bietet ihnen an, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu schliessen.
 - ³ Die Beschlussfassung über den einen Planungsvorteil auslösenden Sondernutzungsplan setzt in der Regel einen unterzeichneten verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Ausgleichsleistung voraus.
 - ⁴ Kommt zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern keine Einigung über die Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu Stande, erlässt der Gemeinderat nach Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung eine Verfügung.
 - ⁵ Gegen eine Verfügung über die Ausgleichsleistung kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Es gelten die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

§ 7 Sicherstellung und Bezug

- ¹ Im verwaltungsrechtlichen Vertrag kann die Gemeinde eine Sicherstellung der finanziellen Ausgleichsleistung in geeigneter Form (z.B. Anmerkung des Vertrags im Grundbuch, Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft, Grundpfand) verlangen.
- ² Der Bezug des Ausgleichs von Planungsvorteilen wird im verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt. In der Regel erfolgt der Bezug im Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstücks oder im Rahmen der Erteilung einer Baubewilligung. Der Veräusserung gleichgestellt sind die in § 96 Abs. 2 Steuergesetz genannten Tatbestände. Aufgeschoben werden kann der Bezug gemäss den in § 97 Abs. 1 Steuergesetz genannten Tatbeständen. Bei Sondernutzungsplanungen kann der Bezug auf den Zeitpunkt von deren Rechtskraft vereinbart werden.
- ³ Der Bezug einer Ausgleichsleistung kann bei untergeordneten Bauvorhaben, z.B. ohne Erstellung von zusätzlichen Geschossflächen oder untergeordneten Nutzungsänderungen, durch den Gemeinderat ganz oder teilweise aufgeschoben werden.

IV Spezialfonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen

§ 8 Spezialfonds

- ¹ Die Einwohnergemeinde weist die Erträge aus den Mehrwertabgaben und den Ausgleichsleistungen gemäss § 3 und § 5 einem von der Gemeinde geführten Spezialfonds unter dem Namen "Fonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen" zu.

§ 9 Verwendungszweck

- ¹ Die Erträge des Spezialfonds werden grundsätzlich nur für im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen im Bereich Raumplanung, Siedlung, Verkehr und Freiraum verwendet. Insbesondere für folgende Zwecke können Beiträge gesprochen werden:
 - a) Kosten im Zusammenhang mit der Festsetzung und dem Bezug von Mehrwertabgaben und Ausgleichsleistungen im Rahmen dieses Reglements;
 - b) Entschädigungen der Einwohnergemeinde, wenn Massnahmen der Raumplanung dazu führen wie beispielsweise Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignung;
 - c) Durchführen von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge, Testplanungen usw.) zur Erhöhung der Siedlungsqualität;
 - d) Schaffung von Anreizen für Grundeigentümer zur Auslösung von Planungen beispielsweise als Beiträge an Entwicklungskonzepte;
 - e) Realisierung und Verbesserung von öffentlichen Grün- und Freiräumen und Plätzen, insbesondere von öffentlichen Spielplätzen;
 - f) Realisierung und Verbesserung von Anlagen des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs;
 - g) Förderung der Baukultur auf kommunaler Ebene, insbesondere Beiträge an die Mehrkosten von Gebäuden mit Substanzschutz;
 - h) Pflege von Naturschutzobjekten oder Förderung von Biodiversitätsflächen;
- ² Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung dieser Ausgleichsleistungen bis zu einer Höhe von CHF 150'000 pro Projekt abschliessend.

§ 10 Auflösung des Fonds

- ¹ Der Fonds wird nach Aufhebung der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a BauG und gemäss diesem Reglement sowie nach Verbrauch der Fondsgelder aufgelöst.

V Beiträge aus dem Spezialfonds

§ 11 Beitragsgesuch

- ¹ Beiträge aus dem Spezialfonds für Verwendungszwecke gemäss § 9 können beim Gemeinderat beantragt werden. Das Beitragsgesuch muss enthalten:
 - a) einen Beschrieb der Massnahme samt den Plänen und der Begründung, wie die Zwecke gemäss § 9 erfüllt werden;
 - b) bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen das Baugesuch;
 - c) eine Kostenberechnung und einen Finanzierungsplan;
 - d) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen gerichtet werden.
- ² Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen verlangen, wenn dies für die Behandlung des Gesuchs erforderlich ist. Auf unvollständige Gesuche tritt er nicht ein. Ein Anspruch auf eine Beitragsleistung besteht nicht.

§ 12 Auszahlung

- ¹ Der Gemeinderat kann Akontozahlungen nach dem Fortschritt der Arbeiten und bei Vorliegen der Rechnungen leisten oder den Beitrag gesamthaft nach Erhalt der Schlussabrechnung überweisen. Voraussetzung ist, dass verfügte Bedingungen und Auflagen eingehalten sind.
- ² Er ist befugt, die korrekte Ausführung zu überprüfen und entsprechende Bestätigungen zu verlangen.
- ³ Die Beiträge sind innert 60 Tagen zurückzuerstatten, wenn rechtliche Bestimmungen verletzt, Bedingungen oder Auflagen missachtet oder die Beiträge mit falschen Angaben beantragt oder erschlichen worden sind.

VI Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 13 Gebühren und Auslagen

- ¹ Für die Festsetzungsverfügung über Ausgleichsleistungen wird keine Gebühr erhoben.
- ² Wird für die Bestimmung eines vereinbarten Ausgleichsbetrags oder für die Vertragsgestaltung der Beizug zusätzlicher externer Fachpersonen notwendig (z.B. Gutachter, Rechtsberatung usw.), sind die entsprechenden Kosten ganz oder teilweise von der ausgleichspflichtigen Partei zu übernehmen.

§ 14 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt per TT. MMMMM. JJJJ in Kraft.

§ 15 Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Reglement findet auf alle bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht rechtskräftigen Nutzungs- und Sondernutzungspläne Anwendung.

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Anton Möckel

Daniel Huggler