



Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement; MwAR)

Vom 28. November 2023 (Stand 1. Januar 2024)

Die Einwohnergemeinde,

gestützt auf Art. 5 des Gesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, die §§ 28a bis 28h des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978,

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

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

2 Abgaben

2.1 Mehrwertabgabe bei Einzonungen

§ 2 Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen

¹ Der Abgabesatz für die Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen gemäss § 28a Abs. 1 und 2 BauG beträgt 25 %.

² Das Verfahren richtet sich nach den § 28b ff. BauG.

2.2 Ausgleich anderer Planungsvorteile

§ 3 Abgabepflichtige Tatbestände

¹ Als abgabepflichtige und auszugleichende Planungsvorteile gelten namentlich

- a) die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonart mit anderen Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
- b) die Anpassung von Bau- und Nutzungsvorschriften, die zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten führen (Aufzonung oder Sondernutzungsplanung);
- c) die Schaffung von Spezialzonen gemäss Art. 16a Abs. 3 und Art. 18 RPG, die zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten führen.

² Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens entstehen (Arealüberbauung, Ausnahmbewilligung), unterliegen nicht der Ausgleichspflicht.

³ Die in § 28a Abs. 4 BauG erwähnten Sachverhalte unterliegen nicht der Ausgleichspflicht gemäss diesem Reglement.

§ 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag

¹ Bei abgabepflichtigen Tatbeständen gemäss § 3 beträgt die Ausgleichsleistung 25 % des CHF 30'000.00 übersteigenden planungsbedingten Vorteils (Freibetrag).

² Der Gemeinderat sieht in der Regel von einem Ausgleich des Planungsvorteils ab, wenn die Ausgleichsleistung weniger als CHF 5'000.00 pro Grundstück beträgt (Bagatellgrenze).

³ Unterschreitet die von einer Planungsmassnahme gemäss § 3 betroffene Fläche auf einem Grundstück 800 m², kann für das betroffene Grundstück von der Schätzung und dem Ausgleich des Planungsvorteils abgesehen werden (Freifläche).

⁴ Freibetrag, Freifläche und Bagatellgrenze gelten grundsätzlich pro Grundstück. Besitzt eine Grundeigentümerin in einem Planperimeter mehrere Grundstücke, werden Freibetrag, Freifläche und Bagatellgrenze gesamthaft über alle Grundstücke und nur einmal berücksichtigt und der Freibetrag wird flächenproportional auf die involvierten Grundstücke verteilt.

§ 5 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung

¹ Der planungsbedingte Mehrwert als Differenz des Landwertes vor und nach der planerischen Massnahme ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Die Gemeinde ist für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen verantwortlich. Fachpersonen können beigezogen werden.

³ Für die Berechnung der Höhe des planungsbedingten Mehrwerts sind folgende nachgewiesenen Gestehungskosten der Grundeigentümerinnen in Abzug zu bringen:

- a) Kosten von Sondernutzungsplänen (inklusive Kosten von Konkurrenzverfahren, sofern die Gemeinde in der Jury vertreten ist).
- b) Kosten für Landumlegung und Grenzbereinigungen.

⁴ Der ermittelte Betrag wird auf Basis des Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukosten Indexes AGV) indexiert.

§ 6 Leistungspflicht

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin im Zeitpunkt der Rechtskraft der abgabeauslösenden Planungsmassnahme. Diese Regelung gilt auch bei Grundstücken, die mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet sind.

2.3 Vereinbarung über Ausgleichsleistungen**§ 7** Besondere Bestimmungen für Vereinbarungen über Ausgleichsleistungen

¹ Im Rahmen einer Vereinbarung können statt einer Ausgleichsleistung in Geld andere Leistungen zwecks Ausgleichs des planungsbedingten Vorteils vereinbart werden, namentlich:

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur, die über § 21 Abs. 1 BauG oder andere gesetzliche Verpflichtungen hinausgehen.
- b) Schaffung von gesellschaftsrelevanten Einrichtungen und öffentlichen Infrastrukturen, die über gesetzliche Pflichten hinausgehen.
- c) Abtretung von Grundstücken oder Übertragung von Nutzungsrechten für öffentliche Zwecke bzw. im öffentlichen Interesse.

² Der Gemeinderat kann die Abgabe gemäss Abs. 1 beim Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder eines Härtefalls reduzieren oder eine abweichende Regelung treffen.

³ Im Rahmen der Vereinbarung wird eine geeignete Sicherstellung der Ausgleichsleistung in Form einer Anmerkung der Vereinbarung im Grundbuch, einer Bankgarantie oder eines Grundpfandes vorgesehen.

2.4 Verfahren und Sicherstellung

§ 8 Verfahren

¹ Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümerinnen den zu erwartenden Mehrwert und die zu erwartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mit und bietet ihnen an, eine Vereinbarung über Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu schliessen.

² Die Beschlussfassung über die einen Planungsvorteil auslösende Planung setzt in der Regel eine unterzeichnete Vereinbarung über die Ausgleichsleistung voraus.

³ Kommt zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen keine Einigung über die Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu Stande, erlässt der Gemeinderat nach Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung eine Verfügung.

⁴ 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 Verwaltungsrechtspflegegesetzes¹⁾.

§ 9 Sicherstellung und Bezug

¹ Eine verfügte Ausgleichsleistung wird auf Kosten und Antrag der Gemeinde im Grundbuch angemerkt.

² Der Gemeinderat bezieht die Ausgleichsleistung bei Veräusserung des Grundstücks (oder eines Teils davon) oder wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Baute oder eine Nutzungsänderung auf dem betroffenen Grundstück erteilt worden ist. Eine vorgezogene Fälligkeit der Ausgleichsleistung kann auf Gesuch des Ausgleichspflichtigen verlangt oder gegenseitig vereinbart, jedoch nicht verfügt werden.

¹⁾ SAR [271.200](#)

³ Der Veräusserung gleichgestellt sind die in § 96 Abs. 2 StG²⁾ genannten Tatbestände.

⁴ Der Bezug einer Ausgleichsleistung kann bei untergeordneten Bauvorhaben ohne Erstellung von zusätzlichen Geschossflächen oder untergeordneten Nutzungsänderungen durch den Gemeinderat ganz oder teilweise aufgeschoben werden.

⁵ Bei den Tatbeständen gemäss § 97 Abs. 1 StG oder in begründeten Fällen (Härtefälle, Unternehmensrestrukturierungen, Nachfolgeregelungen bei Familienunternehmen, Einbringung von privat gehaltenen Liegenschaften in selber gehaltene Immobiliengesellschaften, Handänderung innerhalb einer Firmengruppe usw.) kann der Bezug der fälligen Ausgleichsleistung durch den Gemeinderat auf Gesuch hin ganz oder teilweise aufgeschoben werden, sofern mit den Rechtsnachfolgerinnen eine Vereinbarung über den Übergang der Leistungspflicht geschlossen werden kann.

⁶ Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen (namentlich Ratenzahlung) bewilligen. Für die Verzinsung fälliger Ausgleichsleistungen gilt § 6 VRPG³⁾.

⁷ Eine spätere Änderung des Nutzungsplans (allgemeine Nutzungsplanung oder Sondernutzungsplanung) begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

3 Spezialfonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen

§ 10 Spezialfonds

¹ Die Einwohnergemeinde weist die Erträge aus den Mehrwertabgaben und den Ausgleichsleistungen gemäss § 2 und § 3 einem von der Gemeinde geführten Spezialfonds unter dem Namen "Fonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen" zu.

²⁾ SAR [651.100](#)

³⁾ SAR [271.200](#)

3.1 Verwendungszweck und Auflösung

§ 11 Verwendungszweck

¹ Die Erträge des Spezialfonds werden grundsätzlich für 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 diese durch Massnahmen der Raumplanung verursacht werden, 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 Förderung von Planungen beispielsweise als Beiträge an Entwicklungskonzepte, Machbarkeitsstudien oder Expertisen.
- e) Realisierung und Verbesserung von öffentlichen Freiräumen.
- f) Realisierung und Verbesserung von Anlagen des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs.
- g) Förderung und Pflege von Naturschutzobjekten wie Hecken und Hochstammobstbäume.
- h) Förderung der Baukultur, insbesondere über unterstützende Massnahmen (Sensibilisierung, Beratung, Konzepte usw.).
- i) Massnahmen zur Förderung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.
- j) Bessere Nutzung brachliegender und ungenügend genutzter Flächen.
- k) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und für Bodenaufwertungen.
- l) Förderung von Wohnschwerpunkten.
- m) Förderung des Bauzonenabtauschs.
- n) Massnahmen zur Verbesserung der Biodiversität und Klimaresilienz.
- o) Freihaltung und Besucherlenkung in Erholungs- und Naturschutzgebieten.

² Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung dieser Ausgleichsleistungen abschliessend.

§ 12 Auflösung des Fonds

¹ Der Fonds wird nach Aufhebung der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a BauG und gemäss diesem Reglement sowie nach Verbrauch der Fondsgelder aufgelöst. Über die Verwendung allfällig noch vorhandener Mittel entscheidet der Gemeinderat.

3.2 Beiträge aus dem Spezialfonds

§ 13 Beitragsgesuch

¹ Beiträge aus dem Spezialfonds für Verwendungszwecke gemäss § 11 können beim Gemeinderat beantragt werden. Das Beitragsgesuch muss enthalten:

- a) einen Beschrieb der Massnahme samt den Plänen und der Begründung, wie die Zwecke gemäss § 11 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.

³ Ein Anspruch auf eine Beitragsleistung besteht nicht.

§ 14 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.

4 Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**§ 15** **Vollzug**

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 Mitwirkungsverfahrens.
- b) Den Abschluss von Vereinbarungen gemäss § 8 Abs. 1.
- c) Den Erlass von Verfügungen zur Festsetzung der Ausgleichsleistung gemäss § 8 Abs. 3.
- d) Die Bemessung und die Erhebung der Ausgleichsleistung.
- e) Die Sicherstellung und den Bezug der Ausgleichsleistung.
- f) Die Verwaltung eines Spezialfonds.

² Der Gemeinderat kann eine Verordnung zu diesem Reglement erlassen.

§ 16 **Widerhandlung**

¹ Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden mit einer Busse geahndet. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt in jedem Fall vorbehalten.

§ 17 **Gebühren und Auslagen**

¹ Für die Festsetzungsverfügung über Ausgleichsleistungen wird keine Gebühr erhoben und die Kosten beigezogener Fachpersonen werden nicht verrechnet.

² Wird für die Bestimmung eines vereinbarten Ausgleichsbetrags oder für die Vertragsgestaltung der Beizug externer Fachpersonen notwendig (z.B. Gutachter, Schätzer, Rechtsberatung usw.), sind die entsprechenden Kosten zwischen den Vertragsparteien aufzuteilen.

§ 18 **Übergangsbestimmungen**

¹ Dieses Reglement findet auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens noch nicht rechtskräftigen Planungen Anwendung.

² Vereinbarungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes getroffen wurden, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
28.11.2023	01.01.2024	Erlass	Erstfassung	xxxx-xx

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	28.11.2023	01.01.2024	Erstfassung	xxx-xx