



# Spreitenbach

## ERLÄUTERUNGEN zum Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

(Mehrwertabgabereglement, Mwar)





**INHALTSVERZEICHNIS**

**EINLEITUNG .....2**

**1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....2**

    § 1 Zweck.....2

**2. ABGABEN.....3**

**2.1 Mehrwertabgabe bei Einzonungen .....3**

    § 2 Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen .....3

**2.2 Ausgleich anderer Planungsvorteile .....3**

    § 3 Abgabepflichtige Tatbestände .....3

    § 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag .....4

    § 5 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung .....5

    § 6 Leistungspflicht.....6

**2.3 Vereinbarung über Ausgleichsleistung.....6**

    § 7 Besondere Bestimmungen für Vereinbarungen über Ausgleichsleistungen .....6

**2.4 Verfahren und Sicherstellung.....6**

    § 8 Verfahren.....6

    § 9 Sicherstellung und Bezug.....7

**3 SPEZIALFONDS MEHRWERTABGABE UND AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN 8**

    § 10 Spezialfonds.....8

**3.1 Verwendungszweck und Auflösung .....8**

    § 11 Verwendungszweck .....8

    § 12 Auflösung des Fonds.....8

**3.2 Beiträge aus dem Spezialfonds.....9**

    § 13 Beitragsgesuch.....9

    § 14 Auszahlung.....9

**4 VOLLZUGS-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....9**

    § 15 Vollzug.....9

    § 16 Widerhandlung .....10

    § 17 Gebühren und Auslagen .....10

    § 18 Übergangsbestimmungen .....10



## **EINLEITUNG**

Die folgenden Erläuterungen dienen dem besseren Verständnis des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement, MwAR). Es dient der transparenten Darlegung der Wirkung der einzelnen Regelungen.

Grundeigentümer erfahren durch die Planungen der öffentlichen Hand teilweise erhebliche Planungsvorteile. Einen Teil dieser Planungsvorteile ist an die Öffentlichkeit (Gemeinde / Kanton) abzutreten. Der Grundsatz dazu liefert Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Demnach ist bei erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungen entstehen, für einen angemessenen Ausgleich zu sorgen.

Vorab gilt es eine wesentliche Unterscheidung in der Verfahrensart im Kanton Aargau zu verstehen, abhängig von der Planungsmassnahme:

1. Einzonungen und gleichwertige Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG<sup>1</sup>:  
Bei Einzonungen werden Flächen neu einer Bauzone zugewiesen (z.B. von der Landwirtschaftszone).  
Bei gleichwertigen Umzonungen handelt es sich um Planungsmassnahmen, bei welchen Grundstücke aus einer Zone, in der das Bauen verboten ist (z.B. Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) in eine Bauzone umgezont werden.  
Das Verfahren bei Einzonungen und gleichwertige Umzonungen richtet sich nach kantonalem Recht. Bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen wird die Mehrwertabgabe zwingend und mittels einer Verfügung abgegolten.
2. Andere Planungsvorteile im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG:  
Darunter werden alle anderen Planungsvorteile verstanden, die durch den ersten Fall nicht abgedeckt sind. Entsprechende Tatbestände sind unter § 3 des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen aufgelistet. Das vorliegende Reglement bildet primär den rechtlichen Rahmen für die Erhebung dieser anderen Planungsvorteile und eine Rechtspraxis bei der Erarbeitung von verwaltungsrechtlichen Verträgen oder Verfügungen, die mit den Grundeigentümern bei Vorliegen solcher Planungsvorteile erarbeitet werden.

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement, MwAR) dient dem rechtsgleichen Ausgleich dieser geschaffenen Mehrwerte.

## **1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **§ 1 Zweck**

Das Reglement dient nicht nur der Rechtsgleichheit und Transparenz. Es bezweckt auch rasche und effiziente Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern, indem bereits wichtige Eckpunkte von Verträgen und allfälligen Verfügungen mit dem Reglement definiert werden. Zudem legt es die Grundlage für die Verwendung der aus den Mehrwertabgaben, sowie dem Ausgleich von anderen Planungsvorteilen gewonnenen Mitteln.

---

<sup>1</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993, Stand 01.04.1994



## 2. ABGABEN

### 2.1 MEHRWERTABGABE BEI EINZONUNGEN

#### § 2 Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen

Gemäss § 28a Abs. 1 und 2 BauG<sup>1</sup> legt die Gemeinde Spreitenbach die Höhe der Mehrwertabgabe bei Planungsvorteilen, welche bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen entstehen, mit einem Abgabesatz von 25 % des Planungsvorteils fest. Von diesen 25 % fliesen 10 % zwingend an den Kanton, die restlichen 15 % verbleiben bei der Gemeinde. Bei der Gemeinde gelangen die geleisteten Abgaben in den Spezialfonds gemäss diesem Reglement, von wo diese wiederum zweckgebundenen Verwendungen zugeführt werden können.

Das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen richtet sich nach kantonalem Recht (§ 28a bis § 28j BauG). Es wird durch den Kanton initiiert, geprüft und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Rahmen des Planungsverfahrens durchgeführt.

### 2.2 AUSGLEICH ANDERER PLANUNGSVORTEILE

#### § 3 Abgabepflichtige Tatbestände

Wie auch die kantonale Gesetzesgrundlage unter § 28a Abs. 2 BauG festhält, geht es im vorliegenden Reglement um die Erhebung planungsbedingter finanzieller Vorteile. Planungsbedingt meint, dass nur Vorteile unter die Abgabepflicht fallen, welche im Rahmen einer allgemeinen Nutzungsplanung oder einer Sondernutzungsplanung entstehen.

Im Rahmen der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) 2030 wurde in groben Zügen festgelegt, wie sich das Siedlungsgebiet von Spreitenbach zukünftig entwickeln soll. Insbesondere Gebiete, in denen eine Transformation erwünscht ist, werden mit der sich aktuell in Revision befindlichen Nutzungsplanung (Rechtskraft voraussichtlich per 2026 erwartet) auf- oder umgezont.

Unter Aufzonung wird eine Änderung der Bau und Nutzungsordnung (BNO) verstanden, die ein höheres Nutzungsmass zulässt. Eine Umzonung bedeutet eine Änderung des Zonenzwecks. Mit solchen Planungsmassnahmen verändert sich der Wert des Landes. Diese Werterhöhung gilt es auszugleichen.

Mit einer Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplan) ist in der Regel mit der erhöhten Siedlungsqualität auch eine erhöhte Ausnützung möglich. Diesen Planungsvorteil gilt es ebenfalls auszugleichen.

Die Umzonung einer Landwirtschaftszone in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG, die das Bauen ermöglicht und eine Wertsteigerung bewirkt, löst einen Mehrwert aus, den es ebenfalls auszugleichen gilt.

Nutzungssteigerungen, welche im Rahmen von Baubewilligungsverfahren entstehen (ohne öffentlich-rechtliche Planungsmassnahme) unterliegen nicht der Ausgleichspflicht gemäss dem MwAR.



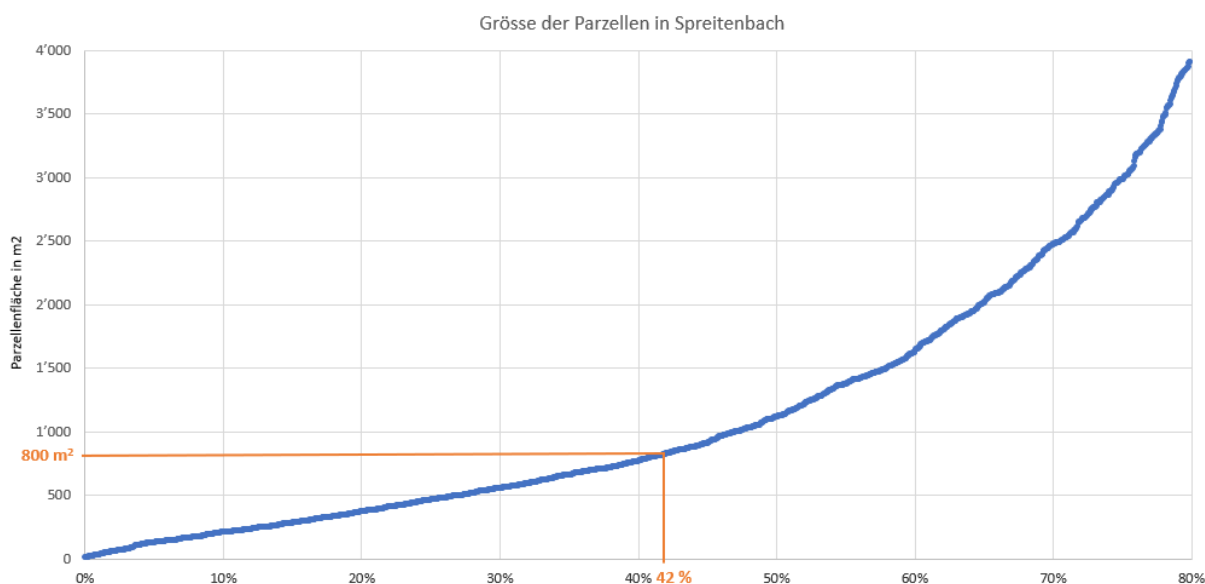
Der kantonalen Gesetzgebung gemäss § 28a Abs. 4 BauG folgend, wird festgehalten, dass keine Abgabe erhoben wird gegenüber dem Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

#### § 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag

Dem Abgabesatz bei Einzonungen folgend, erhebt die Gemeinde Spreitenbach für die weiteren Planungsvorteile eine Ausgleichsleistung im Umfang von 25 % des planungsbedingten Vorteils, soweit dieser CHF 30'000.00 übersteigt (Freibetrag). Mit der Festlegung des Freibetrags von CHF 30'000.00 entfällt im Prinzip eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, welchen unter diese Grenze fallen. Bei darüberliegenden Beträgen wird vor Erhebung der Mehrwertabgabe zuerst der Freibetrag in Abzug gebracht.

Zusätzlich wird eine Bagatellgrenze definiert, wenn die Ausgleichsleistung weniger als CHF 5'000.00 beträgt. Damit wird von der Erhebung der Mehrwertabgabe abgesehen, wenn der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht (vgl. Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> RPG<sup>2</sup>). Die Bagatellgrenze von CHF 5'000.00 und der Freibetrag von CHF 30'000.00 führen defacto dazu, dass in der Regel erst ab einem Planungsvorteil von CHF 50'000.00 eine reale Mehrwertabgabe fällig wird.

Um die Aufwände in Einklang mit den Erträgen zu bringen, werden nur dort Schätzungen und Vertragsverhandlungen durchgeführt, wo auch ein erheblicher Planungsvorteil (vgl. Art. 5 Abs. 1 RPG) entsteht. Diese Abgrenzung wird über die Einführung einer Freifläche von 800 m<sup>2</sup> umgesetzt. In Spreitenbach sind rund 42 % der Grundstücke im Baugebiet kleiner als 800 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung unten), was unter Anwendung der Freifläche dazu führt, dass die meisten kleinteiligen Parzellen in Einfamilienhausquartieren von einem Ausgleich befreit werden können.



<sup>2</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019)



Besonders starke Aufzonungen oder umfangreiche Planungsmassnahmen können situativ besonders hohe (erhebliche) Planungsvorteile generieren. Die Gemeinde behält sich deshalb vor, in begründeten Fällen auch bei Parzellen, die kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind, den Planungsvorteil abzuschätzen und allenfalls auszugleichen.

Mit der Festsetzung einer Freifläche soll verhindert werden, dass eine geringfügige Nutzungserhöhung auch bei kleinen Grundstücken erfasst werden muss. Problematisch ist dies insbesondere, wenn im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung eine geringfügige Innenentwicklung im Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden stattfinden soll (etwa eine geringfügige Anhebung der Ausnützungsziffer in einer Einfamilienhaus- oder Wohnzone um 0.05). Mit der Mehrwertabschöpfung sollen schliesslich sinnvolle planerische Massnahmen nicht verunmöglicht oder übermässig erschwert werden.

Bei der Betrachtung von Freibetrag, Bagatellgrenze und Freiflächen werden verschiedene aneinandergrenzende Parzellen mit identischer Grundeigentümerin als ein Grundstück betrachtet. Damit soll eine Abparzellierung zwecks Abgabeminderung unterbunden und der Erheblichkeit des Planungsvorteils pro Grundeigentümer Rechnung getragen werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wie andere Gemeinden, welche bereits ein Mehrwertabgabereglement festgesetzt haben, den Umgang mit Freibetrag und Freiflächen bei Auf- und Umzonungen gewählt haben:

<i>Standort</i>	<i>Freifläche</i>	<i>Freigrenze/Freibetrag</i>
Wettingen	800 m <sup>2</sup>	CHF 30'000.00
Baden	1'000 m <sup>2</sup>	CHF 35'000.00
Windisch	wenn Wertsteigerung min. 30 %	CHF 25'000.00
Köniz	---	CHF 150'000.00
Gemeinden Kt. Zürich	1'200 m <sup>2</sup> bis 2'000 m <sup>2</sup>	CHF 100'000.00

## § 5 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung

Grundsätzlich wird der auszugleichende Planungsvorteil verwaltungsintern erhoben. Hierzu können externe Fachperson hinzugezogen werden. In Abstimmung zu Art und Nutzung des Grundstücks soll die geeignetste Methode zur Anwendung gebracht werden.

Vom planungsbedingten Mehrwert sind jene Kosten in Abzug zu bringen, die überhaupt erst den Mehrwert ermöglicht haben (Gestehungskosten). Das sind etwa Planungskosten bei Sondernutzungsplänen oder Kosten im Zusammenhang mit vorgängigen Landumlegungen und Grenzvereinbarungen.

Sollte die Sondernutzungsplanung auf einem Richtprojekt basieren, welches unter Einbezug der Gemeinde im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ermittelt wurde, so können auch diese Kosten für dieses Konkurrenzverfahren in Abzug gebracht werden.

Der Zeitpunkt der Rechtskraft der abgabeauslösenden Planung (bzw. der Vertragsschluss oder die Verfügung) und der Bezug der Abgabe (Realisierung/Bauvorhaben oder Veräusserung) können mehrere Jahre auseinanderliegen. Um der Teuerung bzw. der Marktentwicklung Rechnung zu tragen, wird die Mehrwertabgabe mit dem Zürcher Baukosten-Index indiziert.



## § 6 Leistungspflicht

Die Abgabepflicht liegt immer beim Grundeigentümer (Grundbuch) im Zeitpunkt der Rechtskraft der abgabeauslösenden Planungsmassnahme. Mit Eintreten der Rechtskraft der abgabeauslösenden Planungsmassnahme gilt die Mehrwertabgabe als geschuldet. Eine geschuldete Mehrwertabgabe zieht aber nicht deren unmittelbaren Bezug voraus. Dieser kann auch erst Jahre später erfolgen, bedingt durch eine Veräusserung oder ein Bauvorhaben (vgl. § 9 MWAR)

## 2.3 VEREINBARUNG ÜBER AUSGLEICHSLEISTUNG

### § 7 Besondere Bestimmungen für Vereinbarungen über Ausgleichsleistungen

Im Rahmen von Vereinbarungen ist der Spielraum bezüglich der Art der Ausgleichsleistung grösser als bei einer gemeinderätlichen Verfügung. Verfügt werden können bloss finanzielle Ausgleichsbeiträge. Hingegen kann bei Vereinbarungen auch die Erbringung von Sachleistungen vorgesehen und vereinbart werden. Dies dürfte insbesondere bei Sondernutzungsplanungen der Fall sein. Allerdings müssen sich solche als Sachleistungen erbrachte Ausgleichsleistungen deutlich von den gemäss § 21 BauG ohnehin zu erbringenden Leistungen zur Qualitätssteigerung innerhalb der Gestaltungspläne abheben.

Mit der Härtefallregelung besteht ein Spielraum zur Minderung der Abgabeleistung, welcher allerdings nur in äussersten Spezialfällen zur Anwendung kommen soll.

Die gegenseitige Vereinbarung bietet Spielraum für eine geeignete Sicherstellung der Ausgleichsleistung. Gerade hinsichtlich der möglichen Erbringung von Sachleistungen schafft dies mehr Flexibilität. Hingegen wird eine verfügte Ausgleichsleistung immer im Grundbuch angemerkt (vgl. § 9 Abs. 1 des Reglements).

## 2.4 VERFAHREN UND SICHERSTELLUNG

### § 8 Verfahren

Die Schätzung der Mehrwertabgabe und deren Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer soll ab dem Zeitpunkt der Mitwirkung der auslösenden Planungsmassnahme erfolgen. Zeitgleich wird eine entsprechende Vereinbarung unterbreitet. Zu diesem Zeitpunkt sind die Entwürfe der Planungsinstrumente in der Regel soweit fortgeschritten, dass der planungsbedingte Mehrwert kalkuliert und kommuniziert werden kann.

Dieses Vorgehen weicht von der kantonalen Lösung gemäss § 28b Abs. 1 BauG ab (Mitteilung der Abgabe erst im Rahmen der öffentlichen Auflage). Dies deshalb, weil auf kommunaler Ebene primär mit Vereinbarungen und nicht mit Verfügungen vorgegangen werden soll und eine gegenseitig akzeptierte Verfügung bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorhanden sein sollte. Die frühzeitige Kommunikation sorgt für den nötigen Zeitraum für Vertragsverhandlungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern.

Im Übrigen hat die Verletzung der entsprechenden Informationspflicht gemäss aktueller verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (AGVE 2020, S. 300 ff.) keinerlei Rechtsfolgen, es handelt sich auch bei § 28b Abs. 1 BauG um eine reine Ordnungsvorschrift.

Wie erwähnt, sollten die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Planwerkes vorliegen. Auf der anderen Seite ist festzuhalten, dass



der finanzielle Ausgleich und der rein raumplanerisch begründete Erlass eines Gestaltungsplans oder auch der allgemeinen Nutzungsplanung (Um- und Aufzonungen) nicht gegenseitig abhängig gemacht werden dürfen. Aus diesem Grund wird vorgesehen, dass für den Fall, dass keine Einigung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde zustande kommt, der Gemeinderat eine Ausgleichsleistung auch verfügen kann.

In Abweichung von § 28a Abs. 2 BauG ergibt sich die Zulässigkeit für derartige Verfügungen aus Art. 5 RPG im Zusammenhang mit dem Entscheid des Bundesgerichts BGE 147 I 225 betreffend die Gemeinde Münchenstein BL. In diesem Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, das kantonale Recht dürfe die Gemeinden nicht davon abhalten, alle planungsbedingten Vorteile abzuschöpfen und dieses Recht sei nicht begrenzt auf eigentliche Einzonungen. Mit BGE 1C\_195/2020 hat das Bundesgericht diese Haltung nochmals bekräftigt und von der Gemeinde Meikirch BE verlangt, auch den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Um- und Aufzonungen vorzusehen.

Sieht jedoch das kantonale Recht eine solche Mehrwertabschöpfung nur vor, wenn sich die Gemeinde mit den Grundeigentümern im Rahmen von Verträgen einigen kann, so wird es den Gemeinden letztlich verwehrt, diese planungsbedingten Mehrwerte abzuschöpfen und durchzusetzen (wenn eben keine Einigung zu Stande kommt). Daher entspricht es dem übergeordneten RPG, dass die Gemeinden eine Mehrwertabgabe verfügen dürfen, falls keine vertragliche Einigung mit den Grundeigentümern zustande kommt.

Verfahrensmässig ist diesbezüglich vorgesehen, dass eine vom Gemeinderat verfügte Ausgleichsleistung mit einer Einsprache belegt werden kann und der Gemeinderat erneut darüber entscheiden muss (§ 40 VRPG<sup>3</sup>). Gegen den Einspracheentscheid kann Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht erhoben werden. Die Details richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG).

## § 9 Sicherstellung und Bezug

Die Ausgleichsleistung wird bei Veräusserung des Grundstücks oder dann fällig, wenn eine Baubewilligung auf dem betroffenen Grundstück rechtskräftig wird. Dies entspricht der kantonalen Regelung, die bei Einzonungen zur Anwendung kommt. Auf Gesuch des ausgleichspflichtigen Grundeigentümers kann eine vorgezogene Fälligkeit verlangt, jedoch seitens Gemeinderats nicht verfügt werden.

Das Inkasso der Ausgleichsleistung erfolgt zeitgleich mit der Rechtskraft Baubewilligung vor Baubeginn. Dieser Zeitpunkt liegt oft weit nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme. Daher muss die verfügte Ausgleichsleistung mit der Rechtskraft der planerischen Massnahme in geeigneter Form sichergestellt werden. Verfügte Ausgleichsleistungen sind immer monetärer Natur und werden mit der Verfügung im Grundbuch angemerkt.

Zur Definition des Veräusserungsbegriffs wird auf der Definition des Steuergesetzes abgestützt (§ 96 Abs. 2 StG). Es gelten demnach dieselben Tatbestände wie sie auch bei der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer zur Anwendung kommen und auf eine eigene Definition wird verzichtet.

Mit § 9 Abs. 4 wird die Möglichkeit zur aufschiebenden Wirkung geschaffen, damit bspw. bei einer Baubewilligung mit geringem Ausmass (z.B. Zwischennutzungen) in bereits überbautem Gebiet, über welches eine Aufzonungen festgesetzt wurde nicht der gesamte Ausgleich

<sup>3</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 (Stand 1. Januar 2009)





geleistet werden muss. Zudem erlaubt § 9 Abs. 5 dem Gemeinderat, auf Gesuch des Ausgleichspflichtigen, eine Aufschiebung des Bezugs der fälligen Ausgleichsleistung zu gewähren. Dazu wird ebenfalls auf das Steuergesetz verwiesen und auf dessen Tatbestände mit aufschiebender Wirkung abgestützt (vgl. § 97 Abs. 1 StG; z.B. Erbgang, Landumlegungen, Rechtsgeschäfte unter Verwandten usw.). Zudem besteht mit der Regelung für den Gemeinderat die Möglichkeit, auf Gesuch hin den Bezug der Ausgleichsleistung ganz oder teilweise zu verschieben (Härtefallregelung). Auch Zahlungserleichterungen in Form von Ratenzahlungen kann der Gemeinderat gewähren.

### **3 SPEZIALFONDS MEHRWERTABGABE UND AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN**

#### **§ 10 Spezialfonds**

Für die Verwaltung der Einnahmen aus der Abschöpfung der planungsbedingten Mehrwerte wird eigens ein Spezialfonds eingerichtet. Dieser Fonds wird sowohl über den Mehrwertausgleich gemäss kantonaler Rechtsgrundlage (Einzonungen) sowie der kommunalen Regelung nach diesem Reglement gespiesen.

Der Mehrwertabgabefonds ist ein Fonds im Eigenkapital der Einwohnergemeinde Spreitenbach. Die Fondsverwaltung obliegt dem Gemeinderat. Zu seiner Entlastung kann er davon Aufgaben mit dem Delegationsreglement an die Verwaltung delegieren. Der Fond wird innerhalb der ordentlichen Rechnung der Einwohnergemeinde Spreitenbach geführt und das Fondsvermögen ist nicht zu verzinsen.

#### **3.1 VERWENDUNGSZWECK UND AUFLÖSUNG**

##### **§ 11 Verwendungszweck**

Die Einnahmen aus der Abschöpfung der planungsbedingten Mehrwerte sind gestützt auf das übergeordnete Recht zweckgebunden (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG). Die Erträge des Spezialfonds werden grundsätzlich für Massnahmen im Bereich Raumplanung, Siedlung, Verkehr und Freiraum verwendet. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität werden angerechnet, sofern die Aufwertung über die Anforderungen der BNO hinausführen und zu Gunsten der Öffentlichkeit sind.

Über die Verwendung (Art und Höhe) der Beiträge aus dem Spezialfonds entscheidet der Gemeinderat abschliessend.

Dem Gemeinderat steht grundsätzlich offen, ob er Kompetenzen aus dem Mehrwertabgabereglement im Rahmen des Delegationsreglements an die Verwaltung delegieren möchte. Dazu bedarf es keiner spezieller Regelung in diesem Reglement.

##### **§ 12 Auflösung des Fonds**

Sollte dereinst die rechtliche Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsleistungen wegfallen, kann der Gemeinderat die Auflösung des Fonds einleiten und über die die Verwendung der noch vorhandenen Gelder unter Berücksichtigung von § 11 des Reglements entscheiden.



### 3.2 BEITRÄGE AUS DEM SPEZIALFONDS

#### § 13 Beitragsgesuch

Auf Gesuch kann der Gemeinderat Gelder aus dem Spezialfonds sprechen. Bei der materiellen Gesuchsprüfung steht der Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen gemäss § 11 des Reglements im Vordergrund.

Es besteht kein Anspruch auf Beitragsleistungen. Der Gemeinderat kann Kompetenzen im Zusammenhang mit der Prüfung von Beitragsgesuchen an die Verwaltung delegieren (Delegationsreglement).

#### § 14 Auszahlung

Keine Bemerkungen

### 4 VOLLZUGS-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

#### § 15 Vollzug

Zuständig zum Vollzug des Mehrwertabgabereglements ist der Gemeinderat. Dem Gemeinderat steht es frei, zu seiner Entlastung und mittels Delegationsreglement der Verwaltung spezifische Kompetenzen einzuräumen.

Gemäss Abs. 1 lit a) wird den von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümer die zu erwartende Ausgleichsleistung möglichst früh, im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mitgeteilt. Diese Lösung weicht von der kantonalen Lösung gemäss § 28b Abs. 1 BauG ab (Mitteilung im Rahmen der öffentlichen Auflage). Dies deshalb, weil auf kommunaler Ebene gemäss § 28a Abs. 2 BauG primär mit Verträgen und nicht mit Verfügungen vorgegangen werden soll und gemäss § 8 Abs. 2 dieses Reglements ein entsprechender Vertrag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorhanden sein sollte. Das ist nur möglich, wenn die Information frühzeitig im Mitwirkungsverfahren erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt sind die Entwürfe der Planungsinstrumente in der Regel soweit fortgeschritten, dass der planungsbedingte Mehrwert kalkuliert und kommuniziert werden kann.

Im Übrigen hat die Verletzung der entsprechenden Informationspflicht gemäss aktueller verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (AGVE 2020, S. 300 ff.) keinerlei Rechtsfolgen, es handelt sich bei § 28b Abs. 1 BauG um eine reine Ordnungsvorschrift.

Gemäss kantonalen Gesetzgebung ist der Ausgleich von anderen Planungsvorteilen mit dem Grundeigentümer primär über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zu vereinbaren (Abs. 1 lit b). Die Grundlage bildet der von der Gemeinde berechnete planungsbedingte Mehrwert gemäss § 5 des Reglements. Auf der anderen Seite ist festzuhalten, dass der finanzielle Ausgleich und der rein raumplanerisch begründete Erlass eines Gestaltungsplans oder auch der allgemeinen Nutzungsplanung (Um- und Aufzonungen) nicht gegenseitig abhängig gemacht werden dürfen. Aus diesem Grund wird vorgesehen, dass für den Fall, dass keine Einigung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde zustande kommt, die Gemeinde eine Ausgleichsleistung auch verfügen kann (Abs. 1 lit c).

Sollte es sich als zielführend erweisen, kann der Gemeinderat nähere Details zur Anwendung des Mehrwertabgabereglements in einer Verordnung erlassen.



## **§ 16 Widerhandlung**

Widerhandlungen gegen das Reglement werden abgestützt auf das kantonale Baugesetz (§ 162 BauG) geahndet. Der Gemeinderat kann Bussen bis Fr. 2'000.– durch Strafbefehl aussprechen. Für das Verfahren gelten die Vorschriften der Gemeindegesetzgebung.

Kommt eine Busse von über Fr. 2'000.– in Frage, erstattet der Gemeinderat bei der Staatsanwaltschaft für die Bezirke Strafanzeige.

## **§ 17 Gebühren und Auslagen**

Verfügt der Gemeinderat Ausgleichsleistungen gemäss § 8 Abs. 3 des Reglements wird keine Gebühr erhoben.

Bei Vorhaben, welche komplexere Vereinbarungen und Abklärungen für die Regelung der Ausgleichsleistungen nach sich ziehen, werden die Kosten für die Vertragsgestaltung (z.B. Jurist) und für externe Fachpersonen (z.B. Immobilienbewerter o.ä.) zwischen der Gemeinde und der Vertragspartei (Bauherrschaft, Grundeigentümer usw.) aufgeteilt.

## **§ 18 Übergangsbestimmungen**

Das Reglement wird unmittelbar bei Eintreten der Rechtskraft auf alle noch hängigen Planungsvorhaben angewendet.

Bereits bestehende Vereinbarungen werden aber durch das Reglement nicht berührt. Sollten solche aber nachträglich verändert werden, kann dies nur unter Einhaltung dieses Reglements erfolgen.