



# REGLEMENT ÜBER DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN

## Auswertung der Mitwirkung (anonymisiert)

Auswertung der Eingaben zur öffentlichen Mitwirkung vom 16. September 2022 bis 30. November 2022 – **gilt als Mitwirkungsbericht.**

Mit Entscheid NR. 407-2023 vom 18. September 2023 durch den Gemeinderat zuhanden dem weiteren Verfahren verabschiedet.

Vom 16. September 2022 bis 30. November 2022 wurden die Planungsinstrumente der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland für die Mitwirkung gemäss § 3 Baugesetz öffentlich aufgelegt.

Das Dossier umfasste die Entwürfe der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), den Bauzonenplan (BZP), den Kulturlandplan (KLP), den zugehörigen Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) sowie das Mehrwertabgabereglement mit zugehörigen Erläuterungen.

Für die weiteren Verfahrensschritte wird das Mehrwertabgabereglement losgelöst von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt, da andere Verfahrensschritte zur Anwendung gelangen.

14.02.2023 / rev. 18.09.2023 / Abteilung Planung und Bau / DS

**Inhalt:**

**AUSWERTUNG DER MITWIRKUNGSBEITRÄGE ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO) .....3**

    1.1    § 11 BNO, Mehrwertausgleich .....3

**AUSWERTUNG DER MITWIRKUNGSBEITRÄGE ZUM MEHRWERTABGABEREGLEMENT (MWAR) .....4**

# Auswertung der Mitwirkungsbeiträge zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

## 1.1 § 11 BNO, MEHRWERTAUSGLEICH

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
31.3	§ 11 Mehrwertabgabe 5 % des Mehrwertes; keine Mehrwertabgabe bei Umzonungen.	- Grundeigentümer (Gebiet Willenacher) ist aufgrund Mehrwertabschöpfung gezwungen, sein Grundstück zu verkaufen.	Die Mehrwertabgabe ist zwar mit Rechtskraft einer Umzonung geschuldet; Fälligkeit und Bezug der Abgabe erfolgen aber erst bei Veräusserung (erhöhter Verkaufspreis dank Umzonung) oder bei Bebauung (gesteigerter Nutzen durch Umzonung). Die Gemeinde will unter dem Aspekt der Gleichbehandlung bei allen Planungsvorteilen denselben Abgabebesatz von 25 % zur Anwendung bringen. ➤ Nicht berücksichtigen
43.6	§ 11 Mehrwertabgabe 20 % des Mehrwertes bei Einzonungen	- Das BauG des Kantons Aargau schreibt eine Abgabe von 20 % vor. - Eine Mehrwehrrabgabe gemäss Gemeinde von bis zu 25 % muss begründet und in einem Vertrag mit dem Grundeigentümer definiert werden.	§ 28a Abs. 2 BauG räumt den Gemeinden die ausdrückliche Kompetenz ein, den Abgabebesatz auf bis zu 30 % zu erhöhen. Im Rahmen der Anwendungskompetenz und seiner bisherigen Praxis, hat der Gemeinderat bei Sondernutzungsplanungen den gemittelten Abgabebesatz von 25 % zur Anwendung gebracht. An dieser Praxis soll festgehalten werden. Mit der revidierten BNO und dem MwAR soll im Sinne der Gleichbehandlung der einheitliche Abgabebesatz von 25 % für alle erheblichen Planungsvorteile (Art. 5 RPG) zur Anwendung kommen. ➤ Nicht berücksichtigen
43.7	§ 11 Mehrwertabgabe Änderung: ...Er regelt die Einzelheiten mit dem Grundeigentümer im Rahmen eines Vertrages. Ein Reglement dient als Grundlage zur Ausarbeitung des Vertrages.	- Ein Reglement ist zu einschränkend. - Es soll eine hinweisende Funktion haben. - Ein bilateraler Vertrag ist einzelfallgerecht und zielorientiert.	Die Erhebung der Mehrwertabgabe bei unterschiedlichen Planungsmassnahmen (Auf-/Umzonungen, Sondernutzungsplanungen) bedarf eines Regelwerkes, welche die Möglichkeiten der BNO (Grad der Regulierung) übersteigt (Verfahren, Zuständigkeiten usw.). Auch mit dem Reglement ist die Mehrwertabgabe vorzugsweise vertraglich zu regeln. Dabei hilft das Reglement, den wesentlichen und gleichbleibenden Sachverhalt standardisiert zu regeln (Rechtssicherheit und Gleichbehandlung). ➤ Nicht berücksichtigen

## Auswertung der Mitwirkungsbeiträge zum Mehrwertabgabereglement (MwAR)

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
43.14	<p>§ 1 Gegenstand</p> <p>Anträge zum Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen gelten auch für Erläuterungen (Siehe Kommentare MwAR)</p>	<p>- Die Anträge beim MwAR gelten auch für die Erläuterungen</p>	<p>Die Erläuterungen haben erklärenden Charakter und werden auf das Reglement abgestimmt. Sie dienen der Interpretation des MwAR und entfalten keine Rechtswirkung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kenntnisnahme / Beantwortung</li> </ul>
43.15	<p>§ 1 Gegenstand</p> <p>Das Reglement muss ergänzt werden mit einem Entschädigungsbetrag bei Planungsnachteilen, wenn eine Umzonung ein Minderwert verursacht.</p>	<p>- Ein planungsbedingter Minderwert als auch eine Nutzungsänderung sollten Anspruch auf Entschädigung des Grundeigentümers haben.</p>	<p>Der Ausgleich von erheblichen Planungsnachteilen ist seit jeher in der Bundesverfassung (BV, Art. 26) und dem Raumplanungsgesetz (RPG, Art 5) verankert.</p> <p>Wenn ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme stark an Wert verliert, weil es von der Bauzone in die Landwirtschaftszone zurückgezont wird oder seine Ausnützung erheblich reduziert wird (Abzonung), spricht man von einer «materiellen Enteignung».</p> <p>Im kantonalen Baugesetz werden die formelle (§ 130 ff.) und die materielle (§ 138 ff.) Enteignung geregelt. Das Spezialverwaltungsgericht entscheidet darüber, ob eine materielle Enteignung vorliegt. Bejaht es die Frage, so setzt es die Höhe der Entschädigung fest (§ 158 BauG).</p> <p>Geringfügige Eingriffe ins Grundeigentum und damit verbundene Wertverluste infolge von Planungsentscheiden sind gemäss Bundesgericht entschädigungslos hinzunehmen. Das Bundesgericht hat es bisher vermieden, einen Schwellenwert zu nennen, ab welchem Ausmass Eingriffe als schwer gelten. Verlangt wird eine Gesamtbetrachtung der Verhältnisse im Einzelfall. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Frage, ob dem Eigentümer nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks verbleibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kantonales Recht erübrigt eine kommunale Regelung.</li> <li>➤ Nicht berücksichtigen</li> </ul>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
43.23	§ 11 Verwendungszweck Verwendungszwecke ergänzen mit "Durchführen von Sondernutzungsplänen, Gestaltungsplänen, usw."	- Siehe auch § 5 Abs. 3	Es entspricht der gefestigten Praxis, dass die Kosten für die Planung und Entwicklung von Grundstücken durch die Grundeigentümer getragen werden. Daran soll auch zukünftig im Grundsatz festgehalten werden. Mit MwAR § 11 Abs. 1 lit. d) «Schaffung von Anreizen für Grundeigentümer zur Auslösung von Planungen beispielsweise als Beiträge an Entwicklungskonzepte» besteht aber für den Gemeinderat die Möglichkeit, Planungen zu unterstützen. Zudem sieht § 5 MwAR vor, dass die Kosten für Sondernutzungsplanungen als Gestehungskosten von planungsbedingten Mehrwert in Abzug gebracht werden können. ➤ Nicht berücksichtigen
44.27, 45.27	§ 11 Verwendungszweck Verwendungszweck ergänzen mit: "Kosten der Fachperson gemäss § 5 Abs. 7 nBNO und Wettbewerbe gemäss § 10 nBNO".	- Wenn Gemeinde Kosten für die Fachperson (§ 5 Abs. 7 nBNO) nicht übernimmt, sollte zumindest die Möglichkeit bestehen, dass Gemeinde die Kosten für Fachperson (§ 5 Abs. 7 nBNO) und Wettbewerbe (§ 10 nBNO) übernehmen kann. - Instrument schafft Möglichkeit für Gemeinde, sich kostenneutral an der Entwicklung von Projekten zu beteiligen (siedlungspolitisch / landschaftsgestalterisch förderwürdig). - Schaffung investorenfreundliches Klima.	Gemäss MwAR § 11 Abs. 1 lit c) ist die Möglichkeit für Beiträge an Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe) bereits enthalten. Mit § 11 Abs.1 lit d) «Schaffung von Anreizen für Grundeigentümer zur Auslösung von Planungen beispielsweise als Beiträge an Entwicklungskonzepte» steht dem Gemeinderat zudem ein sehr offenes Gefäss zur Förderung von Planungen zur Verfügung. An der bisherigen Praxis zur Kostentragung für unabhängige Fachgutachter durch die Grundeigentümer soll aber festgehalten werden. ➤ Teilweise berücksichtigen  Die bestehende Bestimmung § 11 Abs. 1 in Kann-Formulierung wird unter lit d) wie folgt erweitert: <sup>1</sup> ... d) <i>Schaffung von Anreizen für Grundeigentümer zur Auslösung Förderung von Planungen beispielsweise als Beiträge an Entwicklungskonzepte, <u>Machbarkeitsstudien oder Expertisen.</u></i>  Beiträge müssen gemäss § 13 MwAR per Gesuch beantragt werden und der Gemeinderat muss eine Praxis dazu bilden, in welchen Fällen er Beiträge an fachliche Beurteilungen im Sinne von Expertisen gewähren will.

<b>Nr.</b>	<b>Antrag / Thema</b>	<b>Begründung der Mitwirkenden</b>	<b>Erwägung / Fazit</b>
43.16	<p>§ 2 Abgabesatz bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen</p> <p>Der Abgabesatz für die Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG beträgt 20 %.</p>	<p>- § 28a Abs. 1 BauG definiert einen Abgabesatz von 20% und nicht 25%.</p>	<p>§ 28a Abs. 2 BauG räumt den Gemeinden die ausdrückliche Kompetenz ein, den Abgabesatz auf bis zu 30 % zu erhöhen.</p> <p>Im Rahmen der Anwendungskompetenz und seiner bisherigen Praxis, hat der Gemeinderat bei Sondernutzungsplanungen den gemittelten Abgabesatz von 25 % zur Anwendung gebracht. An dieser Praxis soll festgehalten werden.</p> <p>Mit der revidierten BNO und dem MwAR soll im Sinne der Gleichbehandlung der einheitliche Abgabesatz von 25 % für alle erheblichen Planungsvorteile (Art. 5 RPG) zur Anwendung kommen.</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>
35.10	<p>§ 3 Abgabepflichtige Tatbestände</p> <p>Mehrwertabgaben = Erhöhte Ausnutzung minus sämtlicher Mehrkosten: Mehrkosten Planung der Fachplaner, Mehrkosten Minergie P, Mehrkosten Gebühren, Mehrkosten Hypothekarzinsen (Ein Gestaltungsplan wird ca. 2 1/2 Jahren längere Planungszeit benötigen)</p>	<p>- Wenn die Gemeinde einen Sondernutzungsplan vorschreibt, sollen die Mehrkosten auch von der Gemeinde getragen werden.</p>	<p>Die Gemeinde gibt lediglich dort eine Gestaltungsplanpflicht vor, wo ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht.</p> <p>Es entspricht der gängigen Praxis, dass im Grundsatz auch bei gestaltungsplanpflichtigen Arealen die Kosten für den Gestaltungsplan durch die Grundeigentümer getragen werden, denn schliesslich resultiert aus einem Gestaltungsplan in der Regel auch ein erheblicher Mehrwert zugunsten der Eigentümer.</p> <p>§ 5 MwAR sieht vor, dass die Gestehungskosten für Sondernutzungsplanungen vom planungsbedingten Mehrwert in Abzug gebracht werden können. Zudem besteht gemäss § 11 MwAR für den Gemeinderat die Möglichkeit, Beiträge aus dem Spezialfonds an Planungen zu leisten.</p> <p>Eine weitergehende Berücksichtigung von Mehrkosten wie vom Mitwirkenden vorgebracht (Energieeffizienz, Kapitalkosten usw.) wäre auch hinsichtlich der Gleichbehandlung nur mit erheblichem Aufwand zu bewältigen und kaum praktikabel, wenn überhaupt validierbar (z.B. Vorteile Betriebskosten durch Energieeffizienz vs. Mehrkosten beim Bau).</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
44.23, 45.23	<p>§ 3 Abgabepflichtige Tatbestände</p> <p>Hauptantrag: Es ist auf den Ausgleich bzw. die Abschöpfung von "Anderen" Planungsvorteilen gemäss III MwAR zu verzichten.</p> <p>Eventualantrag: Bei abgabepflichtigen Tatbeständen gemäss § 3 beträgt die Ausgleichsleistung § 4 20 % (statt 25 %).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Hauptantrag: Vorteil bei Einzonungen viel grösserer als bei Auf- und Umzonungen, unterschiedliche Behandlung erforderlich.</li> <li>- 25 % bei Einzonungen angemessen, bei anderen Planungsvorteilen (§ 3 MwAR) ist ganz zu verzichten.</li> <li>- Tatbestände nach §3 MwAR nur in Gebieten, wo Entwicklung erwünscht.</li> <li>- Gestiegene Baukosten aufgrund Bestimmungsdichte und Komplexität.</li> <li>- Attraktive Standortgemeinde im Wettbewerb mit Gemeinden im Limmattal.</li> <li>- Investitionsfreundliches Klima in Transformationsgebieten schaffen - auf Ausgleich gemäss § 3 verzichten.</li> <li>- Angemessene Abschöpfung des Mehrwerts kann direkt über Gestaltungsplan erfolgen. Beschränkung auf diese GP-Gebiete reduziert administrativer Aufwand erheblich.</li> <li>- Einschränkung auf Grundstücke grösser 800 m2 führt zu unzulässigen rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentümer. Behandlung aller Grundstücke mit Um- oder Aufzonung bedeutet enorm grosser Administrationsaufwand.</li> <li>- Mehrwertabschöpfung bereits im Rahmen von Grundstücksgewinnsteuer.</li> <li>- Zum Eventualantrag: Wenn kein Verzicht auf Abgabe bei Tatbeständen gemäss § 3 MwAR, dann Abgabehöhe wenigstens auf 20% senken.</li> </ul>	<p>Hauptantrag: Gemäss aktueller Rechtsprechung vom Bundesgericht (BGer 1C_233/2021) verletzt die Beschränkung der Mehrwertabgabe auf Einzonungen den Art 5 Abs. 1 RPG, wonach alle erheblichen Planungsvorteile auszugleichen sind. Demnach ist es unerheblich, ob der Planungsvorteil durch Einzonung oder durch andere Planungsmassnahmen wie bspw. Auf- oder Umzonung zustande kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht berücksichtigen</li> </ul> <p>Eventualantrag: Im Sinne der Gleichbehandlung soll für alle Planungsvorteile derselbe Abgabesatz von 25 % zur Anwendung kommen. Das MwAR berücksichtigt den Abzug von Gestehungskosten bei spezifischen Planungen. Zudem dürfte der Planungsvorteil bei Auf- und Umzonungen von bereits überbauten Arealen relativ geringer ausfallen als die bei Einzonungen der Fall ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht berücksichtigen</li> </ul>
43.17	<p>§ 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag</p> <p>Bei abgabepflichtigen Tatbeständen gemäss § 3 beträgt die Ausgleichsleistung "20 %" des CHF 30'000.00 übersteigenden planungsbedingten Vorteils (Freibetrag).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 28a Abs. 1 BauG definiert einen Abgabesatz von 20% und nicht 25%.</li> </ul>	<p>§ 28a Abs. 2 BauG räumt den Gemeinden die ausdrückliche Kompetenz ein, den Abgabesatz auf bis zu 30 % zu erhöhen.</p> <p>Im Rahmen der Anwendungskompetenz und seiner bisherigen Praxis, hat der Gemeinderat bei Sondernutzungsplanungen den gemittelten Abgabesatz von 25 % zur Anwendung gebracht. An dieser Praxis soll festgehalten werden.</p> <p>Mit der revidierten BNO und dem MwAR soll im Sinne der Gleichbehandlung der einheitliche Abgabesatz von</p>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>25 % für alle erheblichen Planungsvorteile (Art. 5 RPG) zur Anwendung kommen.</p> <p>Daneben muss auch erwähnt werden, dass mit dieser Regelung zuhanden der Grundeigentümer immer noch ein Planungsvorteil von 75 % abfällt, welcher insbesondere bei Veräusserung und vorbehaltlich der Grundstückgewinnsteuer, als Geldwert realisiert werden kann.</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>
44.24, 45.24	§ 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag Freifläche von 800 m <sup>2</sup> ist zu streichen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtlich und raumplanerisch keine Rechtfertigung.</li> <li>- Widerspricht gesetzgeberischem Willen auf Bundes- und Kantonsstufe und führt zu Ungleichbehandlung der Grundeigentümer.</li> <li>- Schwelle von 800 m<sup>2</sup> ohne relevante, sachliche Grundlage gewählt.</li> <li>- Bagatell- und Freigrenzen sind ok, da rechtsgleich allen betroffenen Grundeigentümern zugutekommend.</li> </ul>	<p>Gemäss Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) ist für einen angemessenen Ausgleich von "erheblichen" Vor- und Nachteile zu sorgen. Mit den im Mwar eingeführten Freifläche und Freibetrag wird diesem Grundsatz mit Fokus auf "erhebliche" Vorteile entsprochen.</p> <p>Zudem kann mit diesen Mechanismen die Anzahl der Fälle (Bagatellfälle) begrenzt werden und dabei die Gleichbehandlung der Eigentümer bei Auf- und übrigen Umzonungen trotzdem gewährleistet werden.</p> <p>Bei kleinen Parzellen, wie sie vor allem in den Bauzonen mit niedriger Dichte anzutreffen sind, generieren Aufzonungen häufig keine erheblichen Planungsvorteile.</p> <p>Andererseits können in spezifischen Lagen auch bei kleineren Grundstücken eine Auf- und Umzonung zu Zonen mit hoher Dichte ausnahmsweise zu erheblichen Planungsvorteilen führen. Deshalb kann in begründeten Fällen auch bei Grundstücken mit weniger als 800 m<sup>2</sup> eine Schätzung durchgeführt werden, weshalb die Bestimmung als Kann-Regelung formuliert ist.</p> <p>Bezüglich der Grösse von 800 m<sup>2</sup> orientiert sich die Gemeinde Spreitenbach an den bereits in anderen Gemeinden oder Kantonen etablierten Praxiswerten.</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>
46.13	§ 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag Abs. 3 Die Freifläche ist auf 1200 m <sup>2</sup> zu erhöhen.	- Reduktion des von der Mehrwertabgabe betroffenen Kreises, Reduktion des Aufwands für die Gemeinde.	Bei der Festlegung der Höhe der Freifläche gilt es die Verhältnismässigkeit gegenüber dem gewährten Freibetrag von CHF 30'000 zu berücksichtigen. Je tiefer der Freibetrag und je höher die Freifläche angesetzt werden, desto stärker wird der Grundsatz zur Gleichbehandlung strapaziert. Der Gemeinderat erachtet die

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>vorgeschlagenen Werte für den Freibetrag CHF 30'000.- und die Freifläche 800 m2 als ausgeglichen.</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>
48.3	<p>§ 4 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag Freigrenze, Bagatellgrenze und Freifläche gelten grundsätzlich pro Grundstück. Der zweite Satz von Abs. 4 ist zu streichen "Besitz ein Grundeigentümer in einem Planperimeter mehrere Grundstücke, werden Freigrenze, Bagatellgrenze und Freifläche gesamthaft über alle Grundstücke und nur einmal berücksichtigt."</p>	<p>- Problematik, wenn man ein bebautes Grundstück mit Entwicklungsreserve hat. Es soll eine Mehrwertabgabe nur bei Neubauten erhoben werden. Eine Vermischung mit bestehenden Liegenschaften, welche saniert ist, ist nicht sinnvoll (Wirtschaftlichkeit Neubau).</p>	<p>§ 4 Abs. 4 besagt lediglich, dass Bagatellgrenze, Freifläche und Freibetrag gesamthaft über alle Grundstücke und nur einmal berücksichtigt werden. Ansonsten wäre es ein leichtes, durch eine geschickte (Ab-)Parzellierung den Ausgleich zukünftiger Planungsvorteile zu umgehen.</p> <p>Die gesamthafte Behandlung der Grundstücke hinsichtlich des Freibetrags und der Freifläche schliesst nicht aus, dass die relevanten Mehrwertabgaben schliesslich wieder auf jede einzelne Parzelle individuell festgelegt werden, so dass diese unabhängig voneinander entwickelt oder veräussert werden können.</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p> <p>An der Bestimmung § 4 Abs. 4 2. Satz wird im Zusammenhang mit parzellierten/fragmentierten Arealen eine Präzisierung vorgenommen:</p> <p><sup>4</sup> ....  <i>Besitzt ein Grundeigentümer in einem Planperimeter mehrere Grundstücke, werden <u>Freigrenze</u> <u>Freibetrag</u>, <u>Bagatellgrenze</u> und <u>Freifläche</u> <u>gesamthaft über alle Grundstücke</u> und <u>nur einmal berücksichtigt</u> <u>und der Freibetrag wird flächenproportional auf die involvierten Grundstücke aufgeteilt.</u></i></p>
43.18	<p>§ 5 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung</p> <p>Zur Bestimmung des Wertes soll die Berechnungsgrundlage gemäss § 28b, Abs. 1 BauG übernommen werden.</p>	<p>- Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt über die voraussichtliche Höhe der Abgabe.</p> <p>- Weshalb wird hier ein anderes Vorgehen für die Bewertung vorgeschlagen?</p>	<p>Die Zuständigkeit für Schätzungen liegt lediglich bei Planungsvorteilen gemäss § 28a Abs. 1 BauG (Einzonungen und der Einzonung gleichgestellte Umzonungen) beim kantonalen Steueramt. Für die Ermittlung anderweitig zustande gekommener Planungsvorteile steht das kantonale Steueramt nicht zur Verfügung (fehlender gesetzlicher Auftrag und Ressourcen).</p> <p>Der Einfachheit halber und aufgrund der rechtsgleichen Behandlung würde die generelle Schätzung aller Planungsvorteile durch das kantonale Steueramt von der Gemeinde ausdrücklich begrüsst. Leider ist dies jedoch</p>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>derzeit so vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Entsprechend muss sich die Gemeinde mit anderen Methoden zur Ermittlung der Planungsvorteile behelfen, welche schliesslich justiziable sind. Da eine geeignete Methode von der jeweiligen Nutzungsart abhängt, kann auch nicht eine generelle Methode verankert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nicht berücksichtigen</li> </ul>
43.19	<p>§ 5 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung</p> <p>Folgende nachgewiesenen Gestehungskosten sind in Abzug zu bringen:</p> <p>a. Kosten von ("privat entworfenen" löschen) Sondernutzungsplänen inkl. Gestaltungsplänen (inklusive Kosten von Konkurrenzverfahren [sofern eine Vertreterin der Gemeinde in der Jury vertreten ist]).</p>	<p>- Die Kosten für die Entwicklung des Gestaltungsplans und die notwendigen Grundlagen zu dessen Erarbeitung (bspw. ein geeignetes Varianzverfahren, Studien oder Richtprojekt) sind von der Mehrwertabgabe in Abzug zu bringen.</p>	<p>Gemäss § 5 Abs. 3 können die Kosten für privat entworfene Sondernutzungspläne als Gestehungskosten vom planungsbedingten Mehrwert abgezogen werden. Nach aargauischem Recht umfassen Sondernutzungsplanungen Erschliessungsplan (§ 17 BauG) und Gestaltungsplan (§ 21 BauG).</p> <p>Nicht in Abzug gebracht werden können bereits durch die öffentliche Hand finanzierte Sondernutzungsplanungen, weshalb in der Bestimmung ausdrücklich von «privat entworfenen» Sondernutzungsplanungen die Rede ist.</p> <p>Eine weitergehende Unterscheidung von Gestaltungsplänen wie bspw. privater und öffentlicher Gestaltungsplan nach Zürcher Recht kennt der Kanton Aargau nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Teilweise berücksichtigen</li> </ul> <p>Die Bestimmung § 5 Abs. 3 wird wie folgt präzisiert:</p> <p><sup>3</sup> Für die Berechnung der Höhe des planungsbedingten Mehrwerts sind folgende nachgewiesenen Gestehungskosten <u>der Grundeigentümer</u> in Abzug zu bringen:</p> <p>a. Kosten von <del>privat entworfenen</del> Sondernutzungsplänen (inklusive Kosten von Konkurrenzverfahren [sofern eine Vertreterin der Gemeinde in der Jury vertreten ist]).</p> <p>b. Kosten für Landumlegung und Grenzbereinigungen.</p>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
31.2	<p>§ 6 Leistungspflicht</p> <p>Der zu erwartende Mehrwertausgleich ist nicht ersichtlich. Wir bitten Sie um Zustellung des Mehrwertausgleichs für die Grundstücke Kat.-Nr. 3534 (1'399), Kat.-Nr. 3544 (1'400) (Hofmann) und Kat.-Nr. 3545 (1'401).</p>	<p>- Die Information der betroffenen Grundeigentümer über die zu erwartende Ausgleichsleistung im Rahmen des jeweiligen raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens.</p>	<p>Das Mehrwertabgabereglement an sich löst keine Planungsvorteile aus, welche auszugleichen sind. Sobald das MwAR gefestigt und von der Einwohnergemeindeversammlung festgesetzt ist, werden in den hängigen Planungen die entsprechenden Planungsvorteile ermittelt und transparent kommuniziert. Die Rechtsmittel und die Verwaltungsrechtspflege werden auf jeden Fall gewahrt.</p> <p>Der Gemeinderat ist bestrebt, im Rahmen der Behandlung des MwAR durch den Souverän transparent zu informieren.</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen</p>
31.1, 43.20, 48.4	<p>§ 6 Leistungspflicht</p> <p>Der Zeitpunkt der Abgabepflicht ist anzupassen: Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin im Zeitpunkt "der Realisierung" oder mit "Sicherung der Bebauung" oder bei "rechtsgültiger Baubewilligung und Baufreigabe", will heissen nach erfolgter Baubewilligung.</p>	<p>- Gegenstand erst abgabepflichtig, wenn Massnahme realisiert ist.</p> <p>- Mehrwert muss zuerst entstehen, dann kann eine Mehrwertabgabe erhoben werden.</p> <p>- Entspricht auch Art. 5 Abs 1bis RPG: der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.</p> <p>- Baufinanzierung ist nur mit rechtsgültigem Bauprojekt möglich.</p>	<p>Es gilt zu unterscheiden zwischen der Abgabe- bzw. Leistungspflicht (§ 6 MwAR) und der Fälligkeit bzw. dem Zeitpunkt des Bezugs der Abgabe (§ 9 Abs. 2 MwAR).</p> <p>Die Leistungspflicht definiert den Zeitpunkt, zu welchem der Planungsvorteil verbindlich entsteht. Dies ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der abgabeauslösenden Planungsmassnahme. In der Praxis entspricht dies dem Zeitpunkt nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nach der Genehmigung der entsprechenden Planungsmassnahme. Ab diesem Zeitpunkt ist die Mehrwertabgabe geschuldet und wird entsprechend über einen Grundbucheintrag gesichert.</p> <p>Bezüglich der Fälligkeit übernimmt die Gemeinde im MwAR den Grundsatz aus Art. 5 Abs. 1bis RPG, wonach die Ausgleichsleistung bei der Realisierung der Wertvermehrung erhoben wird; wie dies vom Mitwirkenden auch gefordert wird. Dies ist zum einen bei der Überbauung (höhere Dichte oder wertigere Nutzung möglich) oder bei Veräusserung (höhere Verkaufswert).</p> <p>In der Praxis erfolgt der Bezug bei Überbauung zusammen mit der Abgabe- und Gebührenerhebung mit der Rechtskraft der Baubewilligung.</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen</p>
43.21	<p>§ 9 Sicherstellung und Bezug Abs. 2:</p>	<p>- Damit ein Gegenstand abgabepflichtig ist, muss die Baute auch realisiert sein. Dies entspricht auch Art. 5</p>	<p>Der definitive Bezug bei Realisierung wird idealerweise an einen bestehenden Rechtsakt gekoppelt. Ein sol-</p>

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
	Der Gemeinderat bezieht die Ausgleichsleistung bei Veräusserung des Grundstücks (oder eines Teils davon) oder "bei Realisierung" einer Baute oder eine Nutzungsänderung auf dem betroffenen Grundstück. Eine vorgezogene Fälligkeit der Ausgleichsleistung kann vereinbart, aber nicht verfügt werden.	Abs 1bis RPG: [...] der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.	cher besteht mit Erteilen der Baubewilligung (die zur Realisierung des Planungsvorteil dient), bzw. deren Rechtskraft. Einhergehend mit den darin enthaltenen Gebühren und Abgabenerhebung wird auch die geschuldete Mehrwertabgabe inkludiert. Damit folgt die Gemeinde den Bezugsprinzipien des Kantons (vgl. § 28d Abs. 1 BauG «Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist...»).
43.22	§ 9 Sicherstellung und Bezug Neuer Absatz: "Bei einer Veräusserung innerhalb einer Firmengruppe entstehen keine Ausgleichleistungen."	- Übertragungen innerhalb einer Firmengruppe mit denselben wirtschaftlich Berechtigten, sollten davon ausgeschlossen sein.	Die unter § 9 Abs. 2 manifestierte Norm über die Fälligkeit und den Bezug (Veräusserung / Realisierung) soll im Grundsatz immer anwendbar sein. Im Sinne einer Härtefallregelung und als Bestimmung in Kann-Formulierung, soll dem Gemeinderat mit einer Ergänzung in der vorgeschlagenen Bestimmung die Möglichkeit gegeben werden, auf Gesuch hin eine Aufschiebung des Bezugs der Mehrwertabgabe zu gewähren. ➤ Berücksichtigen  Im Sinne der Erwägungen wird § 9 Abs. 5 um eine Härtefallregelung wie folgt ergänzt: <sup>5</sup> <i>Bei den Tatbeständen gemäss § 97 Abs. 1 StG2 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.</i>
44.25, 45.25	§ 9 Sicherstellung und Bezug Abs. 7 ist wie folgt zu ergänzen: "In begründeten Fällen kann der Gemeinderat auf Ge-	- Nebst in § 9 sind verschiedene weitere Tatbestände, die dafür sprechen, die Fälligkeit der Ausgleichsleistung aufzuschieben (Unternehmensrestrukturierungen,	Die unter § 9 Abs. 2 manifestierte Norm über die Fälligkeit und den Bezug (Veräusserung / Realisierung) soll im Grundsatz immer anwendbar sein. Im Sinne einer

Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
	such hin bei Veräusserung des Grundstücks den Bezug der fälligen Ausgleichsleistung aufschieben, was in einer Vereinbarung zwischen Erwerber und der Gemeinde festzuhalten ist."	<p>Nachfolgeregelungen bei Familienunternehmen oder die Einbringung von privat gehaltenen Liegenschaften in selber gehaltene Immobiliengesellschaften und andere).</p> <p>- Instrument für Gemeinderat, welches den Bedürfnissen der Veräusserer/Erwerber nachkommt und Interessen der Gemeinde sichert.</p>	<p>Härtefallregelung und als Bestimmung in Kann-Formulierung, soll dem Gemeinderat mit einer Ergänzung in der vorgeschlagenen Bestimmung die Möglichkeit gegeben werden, auf Gesuch hin eine Aufschiebung des Bezugs der Mehrwertabgabe zu gewähren.</p> <p>➤ Berücksichtigen</p> <p>Im Sinne der Erwägungen wird § 9 Abs. 5 um eine Härtefallregelung wie folgt ergänzt:</p> <p><sup>5</sup> <i>Bei den Tatbeständen gemäss § 97 Abs. 1 StG2 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 <u>auf Gesuch hin</u> ganz oder teilweise aufgeschoben werden, sofern mit den Rechtsnachfolgerinnen eine Vereinbarung über den Übergang der Leistungspflicht geschlossen werden kann.</i></p>
44.26, 45.26	§ 9 Sicherstellung und Bezug Präzisierung Abs. 2: "Eine vorgezogene Fälligkeit der Ausgleichsleistung kann auf Gesuch des Ausgleichspflichtigen verlangt werden. Eine vorgezogene Fälligkeit der Ausgleichsleistung kann jedoch nicht gegen den Willen des Ausgleichspflichtigen verfügt werden."	<p>- Legitimes Bedürfnis um Ausgleichsleistung vor deren Fälligkeit und ohne weitere Indexierung zu bezahlen.</p> <p>- Sollte vom Ausgleichspflichtigen jederzeit verlangt werden können.</p> <p>- Anordnung gegen den Willen des Ausgleichspflichtigen soll aber nicht möglich sein.</p>	<p>Im Grundsatz spricht nichts dagegen, wenn ein Grundeigentümer seiner Abgabepflicht vor einem der beiden Bezugereignisse (Veräusserung, Baubewilligung) nachkommen will. Die derzeitige Kann-Formulierung lässt offen, ob der Gemeinderat auf eine vom Grundeigentümer verlangte, vorgezogene Fälligkeit eintreten will oder nicht. Im Sinne der Rechtssicherheit zugunsten der Grundeigentümer ist die Bestimmung anzupassen.</p> <p>➤ Berücksichtigen</p> <p>Bestimmung unter § 9 Abs 2 MvAR wird wie folgt angepasst:</p> <p><sup>2</sup> <i>Der Gemeinderat bezieht die Ausgleichsleistung bei Veräusserung des Grundstücks (oder eines Teils davon) oder wenn eine Baubewilligung (Rechtskraft) für eine Baute oder eine Nutzungsänderung auf dem betroffenen Grundstück erteilt worden ist. Eine vorgezogene Fälligkeit der Ausgleichsleistung kann <u>auf</u></i></p>

<b>Nr.</b>	<b>Antrag / Thema</b>	<b>Begründung der Mitwirkenden</b>	<b>Erwägung / Fazit</b>
			<u>Gesuch des Ausgleichspflichtigen verlangt oder gegenseitig vereinbart, aber nicht verfügt werden.</u>