

## Erläuterungen zum Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Die folgenden Erläuterungen dienen dem besseren Verständnis des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen. Es soll transparent darlegen, wie die einzelnen Regelungen darin wirken und wieso sie enthalten sind.

### Allgemeine Einführung

Grundeigentümer erfahren durch Planungen der öffentlichen Hand teilweise erhebliche Planungsvorteile. Einen Teil dieser Planungsvorteile ist an die Öffentlichkeit abzutreten. Dieses Reglement dient dem rechtsgleichen Ausgleich dieser Planungsvorteile.

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

1. Einzonungen und gleichwertige Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 und BauG § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 BNO:  
Es handelt sich bei jenen gleichwertigen Umzonungen 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 wird.
2. Andere Planungsvorteile im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG und § 38<sup>bis</sup> Abs. 2 BNO:  
Darunter werden alle anderen Planungsvorteile verstanden, die durch den ersten Fall nicht abgedeckt sind. Diese sind in § 2 des Reglements aufgelistet.

Im ersten Fall wird die Mehrwertabgabe mittels einer Verfügung abgegolten. Dieses Verfahren führt der Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Diese Art von Abgeltung ist in diesem Reglement nicht von Relevanz. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen ist in der BNO der Gemeinde Wettingen festgelegt worden und beträgt 30%. 10% werden an den Kanton, die restlichen 20% an die Gemeinde abgetreten.

Der Einwohnerrat beschliesst hiermit ein Reglement, das eine Rechtspraxis bei der Erarbeitung von verwaltungsrechtlichen Verträgen bietet, die mit den Grundeigentümern bei **anderen Planungsvorteilen** (Fall 2) erarbeitet werden.

### § 1 Zweck

Das Reglement dient nicht nur der Rechtsgleichheit und Transparenz. Es bezweckt auch rasche und effiziente Vertragsverhandlungen, indem bereits wichtige Eckpunkte des Vertrags mit dem Reglement und der dazugehörigen Vollzugsverordnung definiert werden. Zudem legt es die Grundlage für die Verwendung der aus den Mehrwertabgaben, sowie dem Ausgleich von anderen Planungsvorteilen gewonnen Mitteln.

### § 2 Anwendungsbereich Planungsvorteile

Im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) wurde für das Siedlungsgebiet festgelegt, wie es sich zukünftig entwickeln soll. Insbesondere Gebiete, die sich 'neu orientieren' oder 'umstrukturieren' sollen, werden in der neuen Nutzungsplanung teilweise auf- oder umgezont. Unter Aufzonung wird eine Änderung der 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.

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

Mit einer Sondernutzungsplanung ist, wenn nicht anders vermerkt, mit erhöhter Siedlungsqualität auch eine erhöhte Ausnützung möglich, die auszugleichen ist.

### **§ 3 Koordination mit Planungsverfahren**

Gemäss kantonaler Gesetzgebung ist der Ausgleich von anderen Planungsvorteilen mit dem Grundeigentümer in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu vereinbaren.

Vertragsverhandlungen können je nach Grundeigentümer sehr unterschiedlich verlaufen, was Planungsunsicherheit auslöst und keine Gleichbehandlung sicherstellt. Aus diesem Grund werden wesentliche Eckpunkte des Vertrags bereits in diesem Reglement festgehalten. So auch die Pflichten der Gemeinde, welche die Grundeigentümer möglichst frühzeitig über den Ausgleich zu orientieren hat.

Für eine rechtsgleiche Anwendung ist der Ausgleich des Planungsvorteils zwingend, was bedeutet, dass der Beschluss einer Planung einen unterzeichneten Vertrag voraussetzt. Falls Vertragsverhandlungen jedoch zu keiner für beide Parteien stimmenden Lösung kommen, kann die Gemeinde den Ausgleich des Planungsvorteils auch verfügen. Somit können unnötige Verzögerungen im Planungsprozess verhindert werden.

### **§ 4 Mehrwertabgaberelevanz**

Das Bundesgericht hat eine Freigrenze von CHF 30'000 als Maximum definiert. Die Gemeinde Wettingen übernimmt diese Freigrenze, da mit einem Ausgleich von weniger als CHF 9'000 (30% von CHF 30'000) Vertragsverhandlungen kaum mehr gewinnbringend sind, wenn man den internen Aufwand sowie Kosten für die Erarbeitung eines Vertrages und allenfalls Schätzungskosten davon abzieht.

Um den Aufwand zu minimieren, werden nur dort Schätzungen und Vertragsverhandlungen durchgeführt, wo ein bedeutender Mehrwert entsteht. Auswertungen haben gezeigt, dass ab 800m<sup>2</sup> eine geringe Aufzonung (Erhöhung AZ um 0.05) bereits Planungsvorteile über CHF 30'000 ergeben. In Wettingen sind ca. 70% der Parzellen im Baugebiet unter 800 m<sup>2</sup>, was bedeutet, dass die meisten kleinteiligen Parzellen in Einfamilienhausquartieren von dem Ausgleich befreit sind.

Besonders starke Aufzonungen bringen auch besonders hohe Planungsvorteile hervor. Die Gemeinde behält sich deshalb vor, in begründeten Fällen auch bei Parzellen, die kleiner als 800m<sup>2</sup> sind, den Planungsvorteil abzuschätzen und allenfalls auszugleichen.

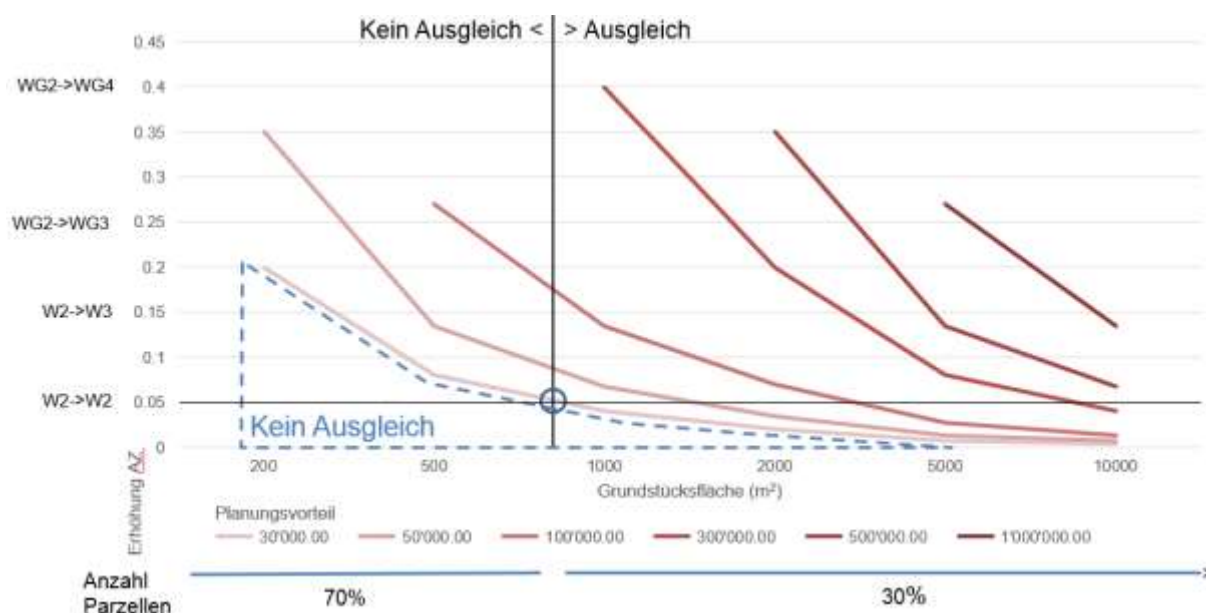


Abbildung 1: Verhältnis Planungsvorteil zur AZ und Grundstücksfläche

## § 5 Schätzung

Die Gemeinde schätzt den Mehrwert gemäss der Vollzugsverordnung anhand der statischen Ertragswertmethode. Dies ist eine anerkannte Bewertungsmethodik, bei welcher die Baukosten vom erwarteten Ertrag abgezogen werden. Der daraus resultierende Landwert gilt als Basis für die Berechnung des Planungsvorteils.

Vertragsschluss und Bezug können mehrere Jahre auseinanderliegen, weshalb mit dem Baukosten-Index auf die Wertveränderung reagiert wird.

## § 6 Höhe und Art des Ausgleichs

Um Rechtsgleichheit zu schaffen, ist die Höhe des Ausgleichs des Planungsvorteils gleich wie bei der Mehrwertabgabe bei Einzonungen, die in der BNO festgelegt ist. Eine höhere Abgabe würde die Akzeptanz in Vertragsverhandlungen senken.

Es soll nicht nur eine monetäre Abgabe, sondern auch weitere Formen von Ausgleichen angerechnet werden.

Mit der Härtefallregelung bleibt ein Spielraum vorhanden, der allerdings nur in Spezialfällen zur Anwendung kommt.

## § 7 Verwendung der Erträge

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung hat die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe zweckgebunden zu sein. Dazu führt die Gemeinde einen Spezialfonds im Eigenkapital.

Ein gewisser monetärer Ertrag zugunsten des Spezialfonds soll bei jedem Ausgleich zustande kommen. Dies vervielfacht die Möglichkeiten der Gemeinde in der Verwendung der Erträge. Auch die Erträge aus den Mehrwertabgaben bei Einzonungen fliessen in den Spezialfonds.

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität werden angerechnet, sofern die Aufwertung über die Anforderungen der BNO hinausführen und zu Gunsten der Öffentlichkeit sind.
- d) Die Verwendung des Spezialfonds erlässt der Gemeinderat im Rahmen einer Vollzugsverordnung. Die Erträge des Spezialfonds werden grundsätzlich für Massnahmen im Bereich Raumplanung, Siedlung, Verkehr und Freiraum verwendet, insbesondere für folgende Zwecke (nicht abschliessend):
- Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignung
  - Durchführen von Konkurrenzverfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität
  - Schaffung von Anreizen für Grundeigentümer zur Auslösung von Planungen
  - Realisierung von öffentlichen Freiräumen
  - Realisierung von Anlagen der Umweltverbundes (ÖV, Fuss-/Veloverkehr)
  - Massnahmen zur Förderung des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden
  - bessere Nutzung brachliegender und ungenügend genutzter Flächen
  - Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung
  - Förderung Wohnschwerpunkten
  - Förderung des Bauzonenabtauschs
  - Freihaltung und Besucherlenkung an See- und Flussufern sowie in Naturschutzgebieten

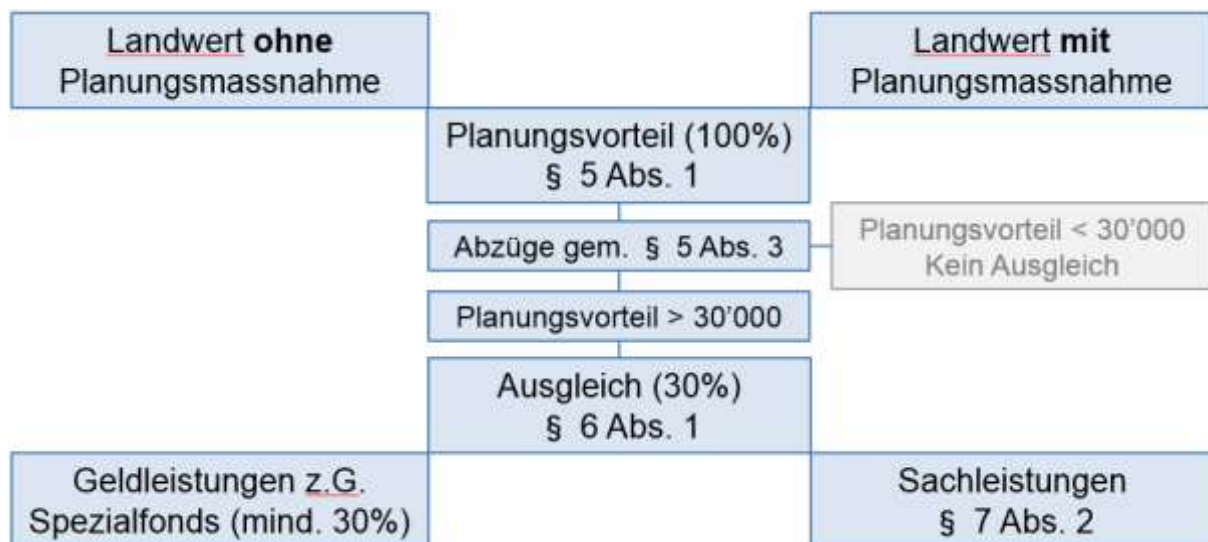


Abbildung 2: Berechnungssystematik

## § 8 Sicherstellung und Bezug

Der Bezug der Ausgleichsleistung wird in der Regel erst mit einer Baubewilligung oder der Veräusserung fällig. Um die Schuld sicherzustellen, wird in der Regel ein Eintrag im Grundbuch erstellt.

## § 9 Ermittlungs- und Vertragskosten

Interne Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Erhebung des Ausgleichs von Planungsvorteilen gehen zu Lasten der Gemeinde. Für allenfalls notwendige externe Kosten, wie zum Beispiel der Beizug eines Schätzers oder juristische Beratung zur Vertragsgestaltung, können die Grundeigentümer im Vertrag ganz oder teilweise verpflichtet werden, diese zu übernehmen. Dabei wird vom Gemeinderat das Prinzip der Gleichbehandlung verfolgt.

## **§ 10 Vollzug**

Inhalte der Vollzugverordnung:

§ 1: Zweck

§ 2: Festsetzung der Höhe des Ausgleichs

§ 3: Spezialfonds

§ 4: Auflösung des Fonds

§ 5: Inkrafttreten

## **§ 11 Inkrafttreten**

Das Reglement wird vom Einwohnerrat beschlossen und beauftragt den Gemeinderat mit dem Vollzug dieses Reglements. Die entsprechende Vollzugsverordnung wird vom Gemeinderat anschliessend beschlossen.