

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 21. Oktober 2021

Der Einwohnerrat,

gestützt auf Art. 5 des Gesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und die §§ 28a bis 28h des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 38^{bis} der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen vom 7. Dezember 2000,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

¹ Dieses Reglement bezweckt die Regelung des rechtsgleichen und transparenten Ausgleichs anderer Planungsvorteile im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG¹ und § 38^{bis} Abs. 2 BNO². Zudem legt es die Grundlage für die Verwendung der resultierenden Mittel.

Zweck

§ 2

¹ Als andere Planungsvorteile im Sinne von § 38^{bis} Abs. 2 BNO, die auszugleichen sind, gelten

- a) Aufzonungen
- b) Umzonungen
- c) Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPG (Spezialzone), die Bauten und Anlagen erlaubt;
- d) Sondernutzungsplanungen.

Anwendungsbereich Planungsvorteile

¹ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG, SAR 713.100) vom 19. Januar 1993.

² Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen vom 7. Dezember 2000.

§ 3

¹ Der Ausgleich der Planungsvorteile und die entsprechenden Modalitäten werden mit den Grundeigentümern mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen vereinbart.

² Werden Planungsmassnahmen eingeleitet, welche einen abzugeltenden Planungsvorteil bewirken, orientiert die Gemeinde die Eigentümer möglichst frühzeitig über die Notwendigkeit einer vertraglichen Regelung einer entsprechenden Ausgleichs.

³ Die Beschlussfassung der den Planungsvorteil auslösenden Planungsmassnahme setzt in der Regel einen unterzeichneten Vertrag voraus.

⁴ Kann keine Einigung gefunden werden und entstünde daraus eine unzumutbare Verzögerung der Nutzungsplanung, so kann der Gemeinderat den Betrag des Planungsausgleichs verfügen. In diesem Fall gelten die §§ 5-7 sowie § 28b Abs. 3 BauG sinngemäss.

§ 4

¹ Der Gemeinderat sieht in der Regel von einem Ausgleich des Planungsvorteils ab, wenn die von der Planungsmassnahme betroffenen Flächen kleiner als 800m² sind oder der Planungsvorteil weniger als CHF 30'000 pro Grundstück beträgt. Benachbarte Parzellen, die sich im Eigentum desselben Grundeigentümers befinden, werden zusammengefasst.

² Wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, so wird keine Abgabe erhoben.

§ 5

¹ Der Gemeinderat schätzt die Höhe des Ausgleichs für Planungsvorteile als Grundlage für die Vereinbarung der Ausgleichshöhe in der Regel verwaltungsin-tern ab.

² Massgeblich für die Höhe der Ausgleichsleistung ist der Zeitpunkt des Vertragschlusses. Der ermittelte Betrag wird auf Basis des Baukosten-Indexes AGV indexiert.

³ Für die Berechnung der Höhe der Planungsvorteile können fallweise folgende Gestehungskosten in Abzug gebracht werden:

- a) Planungskosten
- b) Schätzungskosten
- c) Kosten für Landumlegung oder Grenzbereinigungen
- d) Leistungen im Zusammenhang mit Erschliessungen, die über den Anteil der Grundeigentümer gemäss dem Erschliessungsfinanzierungsreglement³ hinausgehen.

⁴ 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 erbracht werden (z. B. höherer Energiestandard, Lärmschutzmassnahmen etc.).

³ Reglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen, Strassen und Abwasser vom 21. Juni 2001.

§ 6

¹ Der Ausgleich des Planungsvorteils beträgt 30% des durch die Planungsmassnahme bewirkten Mehrwerts.

Höhe und Art
des Ausgleichs

² Der Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss § 38^{bis} Abs. 2 BNO kann in Form von Geld- und Sachleistungen im Sinne des Verwendungszweckes gemäss § 7 in entsprechender Höhe erfolgen. Sachleistungen können im Perimeter der den Planungsvorteil bewirkenden Planungsmassnahme eingesetzt werden.

³ Führt ein Ausgleich von Planungsvorteilen zu unzumutbaren Härtefällen kann der Gemeinderat die Abgabe um bis zu 33% reduzieren.

§ 7

¹ Von der gesamten Ausgleichsleistung sind mindestens 30% als Geldleistung zu entrichten. Dieser Teil der Erträge fliesst in einen von der Gemeinde geführten Spezialfonds. Von der Ausgleichsleistung für Einzonungen sowie Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG und § 38^{bis} Abs. 1 fliesst 100% in den Spezialfonds.

Verwendung
der Erträge

² Der restliche Betrag wird in Form von Geld- und/oder Sachleistungen insbesondere für folgende Zwecke ausgeglichen (nicht abschliessend):

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur,
- b) Schaffung von gesellschaftsrelevanten Einrichtungen und öffentlichen Infrastrukturen
- c) Abtretung von Grundstücken oder Übertragung von Nutzungsrechten für öffentliche Zwecke bzw. im öffentlichen Interesse
- d) zusätzliche Geldleistungen zu Gunsten des Spezialfonds (§ 8 Abs. 1).

³ Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung der Mittel abschliessend.

§ 8

¹ Im Vertrag kann die Gemeinde eine Sicherstellung der finanziellen Ausgleichsleistung in geeigneter Form (Anmerkung des Vertrags im Grundbuch, Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft, Grundpfand) verlangen.

Sicherstellung
und Bezug

² Der Bezug des Ausgleichs von Planungsvorteilen wird im Vertrag geregelt. In der Regel erfolgt der Bezug im Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstücks oder im Rahmen der Erteilung einer Baubewilligung. Bei Sondernutzungsplanungen kann der Bezug auf den Zeitpunkt von deren Rechtskraft vereinbart werden.

³ Der Bezug kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn nur kleine bauliche Massnahmen getroffen werden, die keine oder nur unwesentlich zusätzliche anrechenbaren Geschossflächen beanspruchen.

⁴ Erfolgt der Planungsausgleich im Rahmen einer Verfügung, so gelten die Abs. 2 und 3 sinngemäss.

II. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 9

Ermittlungs-
und Vertrags-
kosten

¹ Wird für die Bestimmung des Ausgleichsbetrags oder Vertragsgestaltung der Beizug externer Fachpersonen notwendig (z.B. Gutachter, Schätzer, Rechtsberatung usw.), können die Grundeigentümer im Vertrag bzw. in der Verfügung verpflichtet werden, diese Kosten ganz oder teilweise zu übernehmen.

§ 10

Vollzug

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und verhandelt mit den Grundeigentümern über die verwaltungsrechtlichen Verträge. Für den Vollzug dieses Reglements erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Vollzugsverordnung.

² Dieses Reglement findet auf alle bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht vom kommunalen Planungsorgan beschlossenen Planungen Anwendung.

Inkrafttreten

§ 11

¹ Der Einwohnerrat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.⁴

Wettingen, 21. Oktober 2021

NAMENS DES EINWOHNERATS

Christian Pauli
Präsident

Barbara Wiedmer
Protokollführerin

⁴ Inkraftsetzung: 1. Mai 2022 (Einwohnerratsbeschluss vom 10. März 2022)