

2021-0502

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet die Kantone, Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Der Kanton Aargau setzte die minimalen Anforderungen des Bundes im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (§§ 28a – 28h BauG und in der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) um. Beide Erlasse sind seit dem 1. Mai 2017 in Kraft.

Die Gemeinde Wettingen setzt die Vorgaben des übergeordneten Rechts um und erlässt mit dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen eine Rechtsgrundlage, die für Planungen, welche über die Einzonung hinaus gehen, verwendet wird. So können Planungsvorteile, die durch Aufzonungen, Umzonungen oder auch durch Sondernutzungsplanungen entstehen, ausgeglichen werden.

In der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Auf- und Umzonungen voraussichtlich punktuell zur Anwendung kommen. Damit eine Rechtsgleichheit für alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer besteht, wird durch das Reglement eine kommunale Rechtspraxis erarbeitet.

1 Ausgangslage

Jeder Grundeigentümer kann von heute auf morgen einen grossen Zuwachs an Vermögen gewinnen, wenn sich der Wert seines Landes ändert. Dieser Wert ist stark von den öffentlich-rechtlichen Einschränkungen abhängig, insbesondere der Zonenzuteilung in der Nutzungsplanung der Gemeinde. Durch Planungen der öffentlichen Hand kann sich also das Vermögen der Grundeigentümer ohne ihr eigenes Handeln vermehren. Diese sogenannten Planungsvorteile wurden bisher nicht abgegolten. Es ist jedoch der Konsens der Bevölkerung, dass solche Mehrwerte zumindest zu Teilen abzugelten sind, respektive einen Teil wieder an die Öffentlichkeit abgetreten werden soll.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist eine solche Abgeltung nun möglich:

Art. 5 Abs. 1 RPG:

Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Diesen Auftrag setzte der Kanton mit seinem Baugesetz auch folgendermassen um:

§ 28a Abs. 1:

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone einzont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

§ 28a Abs. 2:

Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

Der Kanton regelt ausserdem Begriff, Festsetzung, Bezug und Zweckbindung der daraus resultierenden Mittel (§§ 28a-28h BauG und Verordnung über die Mehrwertabgabe MWAV). Es wurden lediglich die minimalen Anforderungen des Bundes umgesetzt. Für die Gemeinden bestehen die in § 28a Abs. 2 BauG beschriebenen Spielräume.

Mit der Teilrevision 'Bahnhofareal' hat auch die Gemeinde Wettingen in der BNO die Grundlage für eine Mehrwertabgabe und den Ausgleich von Planungsvorteilen gelegt und nutzt den gegebenen Spielraum aus:

§ 38^{bis} Abs. 1:

Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.

§ 38^{bis} Abs. 2:

Andere Planungsvorteile kann der Gemeinderat im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen.

Das kantonale Recht unterscheidet zwischen Einzonungen und anderen Planungsvorteilen. Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe verfügt, wobei stets 10 % des Mehrwerts an den Kanton fliesst und im Fall Wettingen 20 % an die Kommune.

'Andere Planungsvorteile' werden hingegen nur durch die Gemeinde erhoben. Gemäss kantonalem Recht ist dazu eine vertragliche Lösung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu erarbeiten.

2 Erwägungen

Für den Ausgleich dieser 'anderen Planungsvorteile' hat die Gemeinde Wettingen ein Reglement erarbeitet. Es definiert einen exakten Umgang mit anderen Planungsvorteilen wie der Aufzonung, der Umzonung oder der Sondernutzungsplanung, damit auch bei der Erarbeitung von vertraglichen Lösungen eine hohe Rechtsgleichheit entsteht und keine Willkür erreicht werden kann.

Zentrale Inhalte des Reglements

§ 2 definiert, bei welchen Planungen der öffentlichen Hand der Ausgleich von Planungsvorteilen zur Anwendung kommt.

§ 4 regelt, dass der Planungsvorteil erst ab einer Grundstücksfläche ab 800 m² ausgeglichen wird und auf einen Ausgleich verzichtet wird, wenn der Planungsvorteil weniger als Fr. 30'000.00 beträgt.

§ 6 setzt die Höhe des Ausgleichs auf 30 % fest, um so Rechtsgleichheit in Bezug auf die Mehrwertabgabe (bei Einzonungen) zu schaffen.

§ 7 spezifiziert, mit welchen Mitteln und zu welchen Anteilen der Ausgleich geleistet werden kann. Die Verwendung des Spezialfonds wird in der entsprechenden Verordnung geregelt, welche der Gemeinderat beschliesst.

Detaillierte Infos sind dem Reglement und den dazugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.

Nutzen des Reglements

Das Reglement soll unter anderem dazu dienen, eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Konkret können neben einem monetären Ausgleich auch Sachleistungen an den Ausgleich angerechnet werden. So können öffentliche Infrastrukturen bereitgestellt, Wegrechte zu Gunsten der Allgemeinheit erteilt, aber auch die Schaffung und Gestaltung von öffentlichen Räumen können an den Ausgleich angerechnet werden. Dieser Anreiz minimiert die monetäre Abgabe für den Grundeigentümer und sorgt gleichzeitig für eine hohe Siedlungsqualität zu Gunsten der Allgemeinheit als auch für die Bewohnenden der betroffenen Liegenschaften.

Neben den Sachleistungen werden auch stets Geldleistungen zugunsten des Spezialfonds fliessen. Die darin befindlichen Gelder sind zweckgebunden. Die Bau- und Planungsabteilung und der Gemeinderat sind berechtigt, Mittel ausschliesslich für Massnahmen im Bereich Raumplanung, Siedlung, Verkehr und Freiraum zu sprechen. Der Ausgleich kommt so also in Form von verbesserten Infrastrukturen wieder an die Bewohnenden von Wettingen zurück.

Erarbeitung des Reglements

Bei der Erarbeitung des Reglements hat sich die Bau- und Planungsabteilung auf die Erfahrung und Expertise von verschiedenen Stellen abgestützt. Vorerst liess sich die Gemeinde bezüglich Schätzungsmethoden und möglichen Formulierungen im Reglement beraten. Der Entwurf wurde auch stets mit Reglementen anderer Gemeinden und Städte verglichen. Für rechtliche Beratung konnte sich die Bau- und Planungsabteilung an einen Juristen oder auch an kantonale Stellen wenden.

Das Reglement wurde zusätzlich zwei Mal in der Planungskommission behandelt und intensiv diskutiert. Verschiedene Anträge der Planungskommission flossen in den zum Beschluss vorliegenden Entwurf ein. Die Planungskommission beantragt das Reglement einstimmig zum Beschluss.

Vollzugsverordnung

Mit dem Vollzug des Reglements wird der Gemeinderat beauftragt. Dieser beschliesst nach Inkrafttreten dieses Reglements die dazugehörige Vollzugsverordnung über den Fonds Mehrwertabgabe und Ausgleich von Planungsvorteilen. Schliesslich ist er verpflichtet und be-

rechtigt, mit den Grundeigentümern Vertragsverhandlungen zu führen und kann über die Verwendung der aus dem Ausgleich gewonnenen Mittel entscheiden.

Revision der allgemeinen Nutzungsplanung

In den kommenden Jahren wird die allgemeine Nutzungsplanung revidiert. Dazu gehören die Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan und der Kulturlandplan. Voraussichtlich werden punktuell Auf- und Umzonungen vorgenommen, wodurch eine Vermehrung des Landwerts zustande kommt. Mit dem Beschluss des Reglements ist die Gemeinde vorbereitet und hat eine wichtige Rechtsbasis, um die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechtsgleich zu behandeln.

* * *

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird beschlossen.
2. Das Postulat Reinert Marie Louise, EVP, und Scherer Kleiner Leo, WetliGrünen, vom 16. Mai 2019 betreffend Ausgleich von Planungsvorteilen wird abgeschrieben.

Wettingen, 12. August 2021

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Beilagen

- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
- Erläuterungen zum Reglement
- Vollzugsverordnung über den Fonds Mehrwertabgabe und den Ausgleich von Planungsvorteilen