



Motion

Antrag

Der Gemeinderat von Wohlen wird beauftragt, ein Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten bei Ein- und Umzonungen zu erstellen.

Eckpunkte dieses Reglements

- Das Reglement legt fest, in welcher Weise der Mehrwertausgleich mit den betroffenen Grundeigentümern abgerechnet wird.
- Der Mehrwertausgleich soll mindestens 30 % des Mehrwerts betragen.
- Das Reglement legt fest, wie diese Einnahmen verwendet werden. Zum Verwendungszweck gehören Massnahmen, welche den häuslicherischen Umgang mit dem Boden fördern oder der Raum- und Siedlungsentwicklung dienen.
- Das Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten ist rechtzeitig in Kraft zu setzen, so dass die Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern vor der Einführung der in Revision befindlichen Bau- und Nutzungsordnung abgeschlossen werden können.

Begründung

Wird Land eingezont oder einer höherwertigen Bauzone zugeordnet, entsteht ein oft beträchtlicher Mehrwert. Die Gemeinde, die durch ihr Ein- oder Umzungsverfahren diese Wertsteigerung ermöglicht, ist durch dieses Reglement angemessen daran zu beteiligen. Zu dieser Forderung führen die folgenden Überlegungen:

- Durch eine Beteiligung der Gemeinde am Mehrwert entsteht ein zusätzlicher Anreiz, eingezontes Land nicht zu horten sondern zu überbauen, da das Kapital für die Mehrwertabgabe innert einer vertraglich festgelegten Frist aufgebracht werden muss. Dadurch wird wiederum der häuslicherische Umgang mit dem Boden gefördert.
- Die Gemeinde erhält durch diese Beträge Mittel, die sie zur Erfüllung von Infrastrukturaufgaben einsetzen kann, die durch solche Einzonungen, direkt oder indirekt, verursacht werden.
- Ein solches Reglement entspricht dem Gebot der Gerechtigkeit, müssen doch andererseits durch Auszonungen verursachte Wertminderungen durch die Gemeinde entschädigt werden. (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung)
- Der Bundesrat unterstützt eine solche Abgabe (zum Beispiel im „Raumkonzept Schweiz“). Sie ist bereits in den Kantonen Neuenburg und Basel Stadt eingeführt. Auch der Kanton Aargau unterstützt die Einführung dieser Abgabe auf Gemeindeebene. So stellt das Departement BVU eine Arbeitshilfe zur Verfügung. In unserer Region haben bereits die Gemeinden Fischbach-Göslikon sowie Fahrwangen ein solches Reglement eingeführt.

Wohlen, 21. Feb. 2011

B. W. W. C.

A. Keller

M. H. W. I. E. R.

T. B. S. T. A. W. D.