

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

056 619 92 05
056 619 91 80
gemeinderat@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

3. Juni 2013

Bericht und Antrag 12125

zu Postulat 12034 betreffend Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 21. Februar 2011 haben die Grünen Wohlen eine Motion für die Erstellung eines Reglements zum Ausgleich von Planungsmehrwerten bei Ein- und Umzonungen eingereicht. An der Sitzung vom 2. Mai 2011 hat der Einwohnerrat beschlossen, die Motion in ein Postulat umzuwandeln und mit 21-Ja-Stimmen zu 12-Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung an den Gemeinderat überwiesen.

Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Reglement mit folgenden Eckwerten zu erstellen:

„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 haushälterischen Umgang mit dem Boden fördern oder der Raum- und Siedlungsentwicklung dienen.*
- *Das Reglement zum Ausgleich von Planungswerten 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 Umzonungsverfahren 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 haushälterische Umgang mit dem Boden gefördert.*
- Die Gemeinde erhält durch diese Beiträge 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 Aufgabe (zum Beispiel im „Raumkonzept Schweiz“). Sie ist bereits in den Kantonen Neuenburg und Basel-Stadt eingeführt. Auch der Kanton Aargau unterstützt die Einführung dieser Aufgabe 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.“*

2. Ziele

Am 3. März 2013 wurde die Revision des Raumplanungsgesetzes vom Schweizer Volk und ebenfalls von den Wohler Stimmbürgern deutlich angenommen. In Wohlen betrug der Ja-Stimmenanteil 67 %. Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes mindestens bei Einzonungen wird damit zur verbindlichen Anforderung. Mit einem kommunalen Reglement zum Mehrwertausgleich ist vor dem Hintergrund der kantonalen Gesetzesrevision - die Anpassung aufgrund der Annahme der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist zwingend notwendig - bereits eine kommunale Grundlage vorhanden, wie mit den anfallenden Mehrwerten umgegangen wird. Dies kann vorteilhaft sein, da je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts die heutige Kompetenz der Gemeinden allenfalls teilweise oder ganz eingeschränkt werden könnte.

Mit dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht wird den Zielen des Postulats entsprochen. Gleichzeitig stellt es sicher, dass bereits aufgrund der anstehenden Revision der Nutzungsplanung Siedlung anfallende Mehrwerte abgeschöpft und für Projekte im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes verwendet werden können. Es entstehen zweckgebundene Mittel und nicht allgemeine Gemeindemittel, die für geeignete Projekte zur Verfügung stehen.

3. Rechtliche Grundlage

Der Gemeinderat hat als erste Reaktion auf das Postulat beschlossen, ein Rechtsgutachten zur Thematik Ausgleich von Planungsmehrwerten in Auftrag zu geben. Das Kurzgutachten vom 27. April 2012 wurde von chkp Rechtsanwälte, Dr. Andreas Höchli, Bremgarten, verfasst. Es wurde ausserdem im Mai 2013 von Dr. Andreas Höchli eine ergänzende Beurteilung auf Basis des revidierten Raumplanungsgesetzes vorgenommen. Die zentralen Schlussfolgerungen sind:

„Art. 5 Abs. 1 RPG verpflichtet die Kantone, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planung nach dem RPG entstehen, zu regeln. Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Der Kanton Aargau hat innert fünf Jahren nach Inkraft-

treten der Änderungen 2013 diese Bestimmungen über den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln (Art. 38a Abs. 4 RPG).

Art. 5 Abs. 1 RPG ist nicht unmittelbar anwendbar und kann somit nicht als Rechtsgrundlage einer Ausgleichsmassnahme im Einzelfall herangezogen werden. Anstelle einer gesetzlichen Grundlage können Ausgleichszahlungen auch durch einen (öffentlich-rechtlichen) Vertrag festgelegt werden. Dem Legalitätsprinzip wird Genüge getan, wenn sich die Leistung, welche der Private verspricht, zumindest mittelbar auf ein Gesetz – hier Art. 5 RPG – zurückführen lässt. Vertragliche Lösungen kommen ferner auch beim Fehlen einer gesetzlichen Regelung in Betracht, wenn Letztere Raum für einen Vertrag lässt und die Vorgaben von Art. 5 Abs. 1 RPG respektiert werden (PETER HÄNNI, BERNHARD WALDMANN, Raumplanungsgesetz, Stämpfli Handkommentar, Art. 5 Rz. 9 mit Hinweisen).

Bis der Kanton Aargau die Gesetzgebung an Art. 5 Abs. 1 RPG angepasst hat, steht es der Gemeinde frei, auf vertraglicher Basis einen Ausgleich für Vor- und Nachteile von Planungen zu vereinbaren. Ein Reglement wird dafür nicht benötigt.

Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung Betroffener empfiehlt es sich jedoch, die Absichten der Gemeinde entweder in einem vom Einwohnerrat oder vom Gemeinderat zu genehmigenden Reglement festzuhalten. Beim Festlegen solcher Richtlinien sollte sich die Gemeinde am Inhalt des neuen Art. 5 RPG orientieren."

4. Termine und weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung des Einwohnerrates kann das Reglement rechtzeitig vor der Revision der Nutzungsplanung Siedlung in Kraft gesetzt werden. Damit können die anfallenden Planungsmehrwerte bei den anstehenden Einzonungen (z.B. Areal untere Farnbühlstrasse) bereits abgeschöpft werden.

5. Schlussbetrachtung

Das Reglement nimmt die vom Postulat geforderten Inhalte auf. Es regelt die Abrechnung mit den Grundeigentümern, die Mehrwertabgabe beträgt 30 %, das Reglement regelt die Verwendung der Einnahmen und kann – sofern der Einwohnerrat zustimmt – rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage der Revision der Nutzungsplanung Siedlung in Kraft gesetzt werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge:

- 1. Genehmigung des kommunalen Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht und Inkraftsetzung per 1. Oktober 2013.**
- 2. Abschreibung des Postulats 12034 betreffend Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten bei Ein- und Umzonungen.**

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht (2. Entwurf vom 17. Mai 2013)
- Bemerkungen zum Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht (1. Entwurf vom 17. Mai 2013)

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- chkp Conrad Höchli Kink und Partner Rechtsanwälte, Dr. Andreas Höchli, Sonnengutstrasse 4, 5620 Bremgarten
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt