

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht

Gültig ab 1. Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Vertragliche Regelung	3
§ 2 Mehrwertausgleich	3
§ 3 Wettbewerbskosten	3
§ 4 Ersatzbaute	3
§ 5 Grundstückgewinnsteuer	3
§ 6 Fälligkeit	4
§ 7 Sicherheitsleistung	4
§ 8 Zweckbindung der Einnahmen	4
§ 9 Überbauungspflicht	4
§ 10 Kaufrecht	4
§ 11 Rückzonung	4
§ 12 Inkrafttreten	5

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht

Der Einwohnerrat von Wohlen beschliesst gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) die nachfolgenden Grundsätze:

§ 1 Vertragliche Regelung

¹ Die Gemeinde regelt mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich den Ausgleich für Planungsmehrwerte und eine Überbauungsverpflichtung, wenn Grundstücke oder Teile davon

- a) neu einer Bauzone zugewiesen werden,
- b) von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einer anderen Bauzone zugewiesen werden,
- c) durch Änderung der Überbaumöglichkeiten einen Mehrwert erfahren.

² Der Vertrag ist in der Regel vor Durchführung der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsverfahren), jedenfalls aber bevor der Einwohnerrat über die Planung definitiv beschliesst, abzuschliessen.

§ 2 Mehrwertausgleich

¹ Der Mehrwertausgleich beträgt 30 % des Mehrwerts. Der Mehrwert entspricht der Differenz der Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme bezogen auf den Zeitpunkt der Schätzung.

² Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, kann die Gemeinde eine abweichende Regelung treffen oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten. Ist die von der neuen Zonierung betroffene Grundstücksfläche kleiner als 100 m², wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

³ Anstelle von Geldleistungen können Sachleistungen von entsprechender Höhe vereinbart werden.

§ 3 Wettbewerbskosten

Der Vertrag kann die Durchführung eines Wettbewerbs vorsehen. Die Wettbewerbskosten können ganz oder teilweise an die Ausgleichsleistung angerechnet werden, wenn die Durchführung des Wettbewerbs im Interesse der Gemeinde liegt und die Gemeinde in der Jury vertreten ist.

§ 4 Ersatzbaute

Die Abgabe ist um den Betrag zu kürzen, welcher innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

§ 5 Grundstückgewinnsteuer

Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

§ 6 Fälligkeit

¹ Die Geldleistungen für Planungsmehrwerte werden zur Zahlung fällig, wenn mit dem durch die neue Zonierung möglich gewordenen Bau begonnen, eine neu möglich gewordene Nutzung aufgenommen oder das Grundstück verkauft wird.

² Bei Neueinzonungen über 2'500 m² kann eine Etappierung erfolgen.

§ 7 Sicherheitsleistung

Im Vertrag ist festzulegen, welche Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich:

- Grundpfandrecht zugunsten der Gemeinde,
- Garantie oder Solidarbürgschaft einer Schweizerischen Bank oder Versicherungsgesellschaft.

§ 8 Zweckbindung der Einnahmen

Die Einwohnergemeinde verwendet die Einnahme für Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1 ter RPG.

§ 9 Überbauungsverpflichtung

¹ Der Grundeigentümer verpflichtet sich, für die Überbauung des Grundstücks in spätestens acht Jahren ein Baugesuch einzureichen, das der zonengemässen Nutzungsmöglichkeit entspricht. Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin diese Frist verlängern.

² Soweit Grundstücke bereits überbaut sind, besteht keine Überbauungspflicht.

³ Grundstücke, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde oder in der Zone für öffentliche Bauten befinden, unterstehen keiner Überbauungspflicht.

§ 10 Kaufrecht

Für den Fall, dass der Grundeigentümer seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht nachkommt, räumt er der Gemeinde das Kaufrecht für die betroffenen Parzellen entschädigungslos ein. Das Kaufrecht bezieht sich nur auf die zum entsprechenden Zeitpunkt nicht baulich genutzten Grundstücksteile. Über das bedingte Kaufrecht wird ein separater, öffentlich zu beurkundender Vertrag abgeschlossen und im Grundbuch auf Kosten der Gemeinde eingetragen.

§ 11 Rückzonung

Für den Fall, dass der Grundeigentümer seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und die Gemeinde vom vorstehenden Kaufrecht keinen Gebrauch macht, so leitet sie ein Planungsverfahren auf Rückzonung ein. Der Grundeigentümer hat im Vertrag ausdrücklich auf jegliche Entschädigungsansprüche sowie auf die Rückzahlung der Mehrwertabgaben, wenn eine Rück- bzw. Umzonung als Folge der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen eingeleitet wird, zu verzichten.

§ 12 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 01.10.2013 in Kraft.

Wohlen, 26. August 2013

Einwohnerrat Wohlen

Marlis Spörri, Präsidentin

Michelle Steinauer, Protokollführerin