

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement)

vom 14. Juni 2018

Die Einwohnergemeindeversammlung Beinwil am See,

gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Jun 1979¹, § 28a bis 28h des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993², die Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15. März 2017³ und § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978⁴,

beschliesst:

§ 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

- 1 Das Mehrwertabgabereglement findet Anwendung bei Einzonungen und bei anderen Planungsvorteilen. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 2 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.
- 3 In diesem Reglement verwendete Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

§ 2 Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen

- 1 Der Abgabesatz gemäss § 28a BauG beträgt bei Einzonungen 30 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.
- 2 Führt die Erhebung der Mehrwertabgabe zu unzumutbaren Härtefällen oder unangemessenen Ergebnissen ist der Gemeinderat berechtigt, die Abgabe ausnahmsweise auf bis zu 20 % zu reduzieren.

¹ SR 700

² SAR 713.100

³ SAR 713.116

⁴ SAR 171.100

§ 3 Abgeltung anderer Planungsvorteile

1 Die Einwohnergemeinde vereinbart, gestützt auf § 28a Abs.2 BauG, Leistungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in verwaltungsrechtlichen Verträgen für die Abgeltung anderer Planungsvorteile, insbesondere für

- a) Auf- und Umzonungen, bei welchen ein sehr grosser Mehrwert entsteht; namentlich Umzonungen von Gewerbezonem in Zonen, die vorwiegend dem Wohnen dienen;
- b) die Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPG (Spezialzone im Kulturland), die Bauten und Anlagen erlaubt;
- c) die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone.

2 Die Abgeltung kann mit Sachleistungen für Massnahmen gemäss § 4 erfolgen.

§ 4 Zweckbindung

Die Einwohnergemeinde verwendet die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe sowie den vereinbarten Abgaben für die Abgeltung anderer Planungsvorteile für Massnahmen im Sinn von Art. 5 Abs.1^{ter} RPG insbesondere für:

- a) Entschädigungen der Einwohnergemeinde, wenn Raumplanungen dazu führen;
- b) Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere:
 - 1. die Gestaltung und Ausstattung von öffentlichen Plätzen und Strassenräumen;
 - 2. die Beteiligung bei Wettbewerben, Studien und Gestaltungsplänen;
- c) Beiträge zur Pflege von Naturschutzobjekten wie Hecken und Hochstammobstbäumen;
- d) Beiträge an schutzbedingte Mehrkosten bei Sanierung und Umbau von kommunalen Schutzobjekten.

§ 5 Mehrwertabgabefonds

1 Die Einwohnergemeinde weist die Einnahmen aus den Mehrwertabgaben sowie den in Verträgen vereinbarten Abgaben dem Mehrwertabgabefonds zu. Der Mehrwertabgabefonds ist ein Fonds im Eigenkapital der Einwohnergemeinde Beinwil am See.

2 Das Fondsvermögen ist nicht zu verzinsen.

3 Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung der Mittel aus dem Fonds abschliessend.

§ 6 Gebühren und Auslagen

1 Für die Festsetzungsverfügung wird keine Gebühr erhoben.

2 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind zur Tragung der Kosten von externen Fachpersonen (z.B. Gutachter, Schätzer, Rechtsberatung) verpflichtet, falls deren Beizug für den Erlass der Festsetzungsverfügung erforderlich ist.

§ 7 Übergangsbestimmung

Dieses Reglement findet auf diejenigen Nutzungsplanungen Anwendung, die nach dem Inkrafttreten dieses Reglements beschlossen werden und gilt nur für Vereinbarungen, die nach dem Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossen werden.

§ 8 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Beinwil am See, 14. Juni 2018

Einwohnergemeindeversammlung
Beinwil am See

Gemeindeammann:
LENZIN

Gemeindeschreiber:
JETZER

Ablauf der Referendumsfrist: 18. Juli 2018

Vom Gemeinderat auf den 1. August 2018 in Kraft gesetzt.