

Mehrwertabgabe-Reglement

Der Einwohnerrat der Stadt Lenzburg beschliesst dieses Mehrwertabgabe-Reglement gestützt auf § 28a Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022) und § 13 lit. b der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Lenzburg vom 24. Juni 2004 (Fassung vom 23. Juni 2005).

§ 1 Mehrwertabgabe	Erläuterungen
<p>¹ Der Abgabesatz für die Mehrwertabgabe bei</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einzonungen von Grundstücken in eine Bauzone, b) den Einzonungen gleichgestellten Umzonungen innerhalb Bauzonen gemäss (§ 28a Abs. 1 BauG) <p>ist in § 80 BNO festgelegt.</p>	<p><i>In § 80 BNO hat die Stadt Lenzburg von der ihr in § 28a Abs. 2 BauG eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Abgabesatz auf höchstens 30 % zu erhöhen.</i></p> <p><i>Festsetzungsverfügung, Grundpfandrecht, Bezug (Fälligkeit) etc. sind in §§ § 28a ff. BauG geregelt und brauchen daher in diesem Reglement nicht wiederholt zu werden.</i></p>
§ 2 Vertraglicher Ausgleich anderer Planungsvorteile	
<p>¹ Der Stadtrat ist gehalten, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben, insbesondere bei</p>	<p><i>§ 28a Abs. 2 BauG bestimmt, dass solche Planungsvorteile mit einem Vertrag auszugleichen sind¹. Der Vertrag kommt zustande, wenn beide Parteien ihm zustimmen. Daher lautet die Formulierung: Der Stadtrat ist gehalten, Verträge</i></p>

¹ Aufgrund des Bundesgerichtsurteils 1C_233/2021 stellt sich die Frage, ob § 28a Abs. 2 BauG, soweit er den *vertraglichen* Ausgleich vorsieht, bundesrechtskonform ist. Dazu schreibt die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in ihrem Newsletter Nr. 13 vom Oktober 2022: «Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts und einem Gutachten vom EspaceSuisse muss das kantonale Recht nicht nur bei Einzonungen, sondern auch bei Um- und Aufzonungen für einen angemessenen Ausgleich erheblicher Planungsvorteile sorgen. Eine kantonale Regelung wie im Kanton Aargau, die es den Gemeinden überlässt, einen Ausgleich zu erheben oder darauf zu verzichten, sei nicht bundesrechtskonform. Der Ständerat widerspricht dieser Auslegung des Bundesrechts. Zur Klarstellung hat er in der Sommersession einen Antrag auf Änderung des Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gutgeheissen. Damit sollen auch künftig die Kantone über denjenigen Ausgleich von Planungsvorteilen entscheiden können, der über den Mindestinhalt des Bundesrechts betreffend die Einzonungen hinausgeht. Als nächstes wird der Nationalrat über den Antrag auf Änderung des Art. 5 RPG entscheiden. Aufgrund dieser Ausgangslage kann erst über die Notwendigkeit einer Anpassung des kantonalen Rechts entschieden werden, wenn Klarheit über den Willen des Bundesgesetzgebers herrscht. Bis dahin sind grundsätzlich der Wille des kantonalen Gesetzgebers und damit die geltenden Bestimmungen des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen massgebend. Das bedeutet, dass die Aargauer Gemeinden den Ausgleich anderer Planungsvorteile weiterhin in verwaltungsrechtlichen Verträgen vereinbaren können. Ob die Gemeinden gestützt auf das Bundesrecht und die Rechtsprechung des Bundesgerichts auch diese Mehrwertabgaben verfügen können, ist unklar. Das Department Bau, Verkehr und Umwelt wird sich nicht gegen solche Verfügungen stellen, wenn sie zur Wahrung der Rechtsgleichheit als ultima ratio und damit subsidiär zu den verwaltungsrechtlichen Verträgen erfolgen. Wie ein Gericht über die Zulässigkeit solcher Verfügungen im Kanton Aargau entscheiden würde, kann jedoch nicht vorausgesagt werden. Das Prozessrisiko tragen die Gemeinden.

<p>a) projektbezogenen Aufzonungen, ausgenommen Bagatellfälle und quartierweisen Aufzonungen im Rahmen von Gesamt- oder Teilrevisionen der allgemeinen Nutzungsplanung,</p> <p>b) Sondernutzungsplanungen,</p> <p>und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen.</p>	<p><i>anzustreben. Gehalten heisst, dass der Stadtrat in diesen Fällen in der Regel versuchen muss, einen Vertrag abzuschliessen.</i></p> <p><i>Da die Erarbeitung solcher Verträge für beide Parteien aufwändig sein können, sollen diese nur bei grösseren, klar eingrenzbaaren Vorhaben angewendet werden. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Erschliessungspläne) der Fall. Nicht zur Anwendung kommt der vertragliche Ausgleich dort, wo im Rahmen von Gesamt- oder Teilrevisionen der allgemeinen Nutzungsplanung ganze Quartiere aufgezont werden (z.B. grössere Höhen, grössere Ausnützungsziffern).</i></p> <p><i>Die Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend. Der Stadtrat entscheidet jeweils im Einzelfall, wo ein solcher Vertrag angestrebt wird.</i></p>
<p>² Der Ausgleich ist monetär und/oder in anderer Form zu leisten.</p>	<p><i>Beim monetären Ausgleich wird der vertraglich festgelegte Betrag in den Spezialfonds gemäss § 3 dieses Reglements einbezahlt.</i></p> <p><i>Als nicht monetärer Ausgleich gelten die nicht abschliessend aufgezählten Möglichkeiten gemäss § 2 Abs. 3 dieses Reglements.</i></p>
<p>³ Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:</p> <p>a) die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung oder die Aufwertung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen sowie deren Unterhalt,</p> <p>b) die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs</p>	<p><i>Die Aufzählung ist nicht abschliessend und stellt keine Priorisierung dar.</i></p>

<p>und dessen Zugänglichkeit sowie des Fussverkehrs,</p> <ul style="list-style-type: none">c) die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere für Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport,d) die Beteiligung an Massnahmen zur lokale Hitzeverminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung,e) der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Wegrechten oder von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,f) die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum.	
§ 3 Spezialfonds	
<p>¹ Die Erträge der gesetzlichen Mehrwertabgabe und die monetären Leistungen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt.</p>	<p><i>§ 28f BauG lautet: «Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Spezialfinanzierung zu». Diese Regelung wird auf Gemeindeebene analog übernommen.</i></p>
<p>² Der Spezialfonds wird vom Stadtrat verwaltet.</p>	<p><i>Die Fondsverwaltung ist eine Exekutivaufgabe.</i></p>
§ 4 Verwendung der Mehrwertabgabe	
<p>¹ Die Mittel des Spezialfonds werden</p> <ul style="list-style-type: none">a) für Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignung aufgrund raumplanerischer Massnahmen,b) für die Aufwertung und Realisierung von öffentlichen Freiräumen und quartierbezogenen Erholungsanla-	<p><i>Art. 28f Abs. 2 und 3 BauG lauten: «Zu Lasten der kantonalen Spezialfinanzierung gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung bei Auszonungen, die der Richtplan in der Fassung vom 24. März 2015 vorsieht. Im Übrigen verwenden Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht».</i></p> <p><i>Für den Verwendungszweck ist Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG massgebend, der lautet: «Der Ertrag wird</i></p>

<p>gen, für Massnahmen der ökologischen Aufwertung und der Verbesserung des Stadtklimas</p> <p>c) [Anmerkung des Stadtrats: Es werden noch weitere Verwendungszwecke bis zur definitiven Version geprüft]</p> <p>verwendet.</p>	<p><i>für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, verwendet». Die Stellen, auf die Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG verweist, lauten:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Art. 5 Abs. 2: «Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt».</i>- <i>Art. 3 Abs. 2a: «Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben».</i>- <i>Art. 3 Abs. 3a^{bis}: «Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche».</i> <p><i>Entschädigungszahlungen für materielle Enteignung bei Auszonungen erfolgen zunächst aus der kantonalen Spezialfinanzierung (§ 28f Abs. 2 BauG). Soweit diese nicht ausreicht oder Entschädigungen aus materieller Enteignung aufgrund anderer raumplanerischer Massnahmen, insbesondere auch Abzonungen, zugesprochen werden, kann auch der kommunale Spezialfonds dafür eingesetzt werden.</i></p> <p><i>Im Übrigen steht Art. 3 Abs. 3a^{bis} RPG im Vordergrund. Entsprechend ist § 4 Abs. 1 dieses Reglements formuliert. Die vorgeschlagene Zweckbindung fokussiert sich auf die Aufwertung von Aussenräumen, da dadurch viele Personen davon profitieren können (Quartierbevölkerung, Gesamtbevölkerung). Innerhalb dieser Priorisie-</i></p>
---	---

	<p><i>ung bleiben dem Stadtrat Handlungsspielräume bei der Auswahl der konkreten Massnahmen.</i></p>
<p>² Der monetäre Mehrwertausgleich ist, wenn möglich, im Umfeld zu verwenden, in dem dieser entstanden ist.</p>	<p><i>Aufzonungen führen zu einer höheren Dichte, und gerade in verdichteten Gebieten sind die Grösse und die Qualität der Aussenräume wichtig.</i></p> <p><i>Die Verwendung der Mittel für Massnahmen vor Ort dürfte zudem die Bereitschaft der privaten Grundeigentümer zum Abschluss eines Vertrags steigern, da sie so selber vom verbesserten Aussenraum profitieren können.</i></p>
<p>³ Über die Verwendung der Mittel aus dem Spezialfonds entscheidet der Stadtrat.</p>	<p><i>Gemäss § 28f Abs. 4 BauG entscheidet der Stadtrat über die Verwendung der Mittel aufgrund der Vorgaben dieses Reglements abschliessend.</i></p>
<p>³ Die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem Spezialfonds belastet.</p>	<p><i>Analog der Regelung von § 28g Abs. 1 BauG für die kantonale Spezialfinanzierung.</i></p>