

Medienmitteilung

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement)

Lenzburg, 4. November 2024

Der Stadtrat Lenzburg hat ein neues Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen beschlossen, das dem Einwohnerrat an seiner Sitzung Ende November vorgelegt wird. Mit diesem Schritt wird ein wichtiger Beitrag zur gerechten Verteilung der durch öffentliche Planungen entstehenden Wertsteigerungen geleistet.

Die Stadt Lenzburg hat ein neues Reglement zur Ausgleichung von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement) beschlossen, das ab sofort bei Einzonungen und Umzonungen innerhalb von Bauzonen greift. Es lassen sich zwei Arten von Planungsvorteilen unterscheiden:

Einzonungen von Grundstücken in eine Bauzone sowie Umzonungen, die gleichgestellt sind: Bei diesen Massnahmen fällt eine Mehrwertabgabe von 30% an, die vom Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 26. Oktober 2023 (Genehmigung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung BNO) genehmigt wurde. Dies entspricht den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, das Kantone verpflichtet, mindestens 20% der Planungsvorteile auszugleichen.

Durch die Aufwertung von Grundstücken in Bauland profitieren die Eigentümerinnen und Eigentümer von erheblichem Wertzuwachs. Um diesen Vorteil angemessen auszugleichen, verpflichtet das neue Reglement, 30 % des Mehrwerts, der durch planerische Massnahmen entsteht, an die Allgemeinheit zurückzugeben. 10% gehen an Kanton, 20% gehen an Gemeinde.

Weitere Planungsvorteile:

Dazu zählen projektbezogene Aufzonungen, die Festlegung von Spezialzonen sowie Sondernutzungsplanungen. In diesen Situationen erfolgt ein vertraglicher Ausgleich für den Planungsvorteil, ebenfalls basierend auf den Bestimmungen des Reglements. Es können sowohl Geld- als auch Sachleistungen vereinbart werden.

Und was passiert mit diesen finanziellen Mitteln?

Die Erträge der gesetzlichen Mehrwertabgabe und die monetären Leistungen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt. Der Spezialfonds wird vom Stadtrat verwaltet.

Die Mittel des Spezialfonds ist für folgende Verwendungszwecke vorgesehen:

- Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung aufgrund raumplanungsrechtlich gebotener Massnahmen,
- Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität,

- Erstellung von oder Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und dessen Zugänglichkeit,
- die Erstellung von oder Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere für Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport,
- Massnahmen zur lokalen Hitzeverminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung,
- weitere

Die Inkraftsetzung des Mehrwertabgabe-Reglements wird mit der Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung erfolgen. Voraussetzung ist die Zustimmung des Einwohnerrats an seiner Sitzung vom 28. November 2024 unter Berücksichtigung der ungenutzt abgelaufenen Referendumsfrist von 30 Tagen.

Auskunft für Medienschaffende:

Alessandro Savioni
Leiter Stadtplanung & Hochbau
Direkt 062 886 45 27
alessandro.savioni@lenzburg.ch