



Reglement

über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gültig ab 1. Januar 2015

§ 1	Vertragliche Regelung	Seite 2
§ 2	Mehrwertausgleich	Seite 2
§ 3	Wettbewerbskosten	Seite 3
§ 4	Fälligkeit	Seite 3
§ 5	Sicherheitsleistung	Seite 4
§ 6	Zweckbindung der Einnahmen	Seite 4
§ 7	Kaufrecht	Seite 4
§ 8	Rückzonung	Seite 5
§ 9	Inkrafttreten	Seite 5

Die Einwohnergemeinde Mägenwil 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, vertreten durch den Gemeinderat, 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) auf Grund von Aufzonungen einen Mehrwert erfahren,
- d) durch eine Sondernutzungsplanung eine erhöhte Ausnützung erhalten.

² Der Vertrag ist frühzeitig, in der Regel vor Durchführung der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsverfahren), abzuschliessen.

§ 2

Mehrwertausgleich

¹ Der Mehrwertausgleich beträgt 25 % des Mehrwerts. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Einzonung bzw. der Planungsmassnahme.

² Ist die von der neuen Zonierung betroffene Grundstücksfläche kleiner als 200 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
Fälligkeit	<p>¹ Die Geldleistungen für Planungsmehrwerte werden fällig, wenn mit dem durch die neue Planungsmassnahme möglich gewordenen Bau begonnen oder das Grundstück verkauft wird.</p> <p>² Mit dem Bau der bewilligten Bauten kann erst begonnen werden, wenn die vereinbarte Zahlung geleistet oder sichergestellt worden ist, was als Bedingung in die jeweilige Baubewilligung aufzunehmen ist.</p>
	§ 5
Sicherheitsleistung	Im Vertrag ist festzulegen, welche Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich: <ul style="list-style-type: none">- Schuldbrief zugunsten der Gemeinde (allenfalls Grundpfandverschreibung),- Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft,- Kaufsrecht am besagten Grundstück zugunsten der Gemeinde, wobei der Kaufpreis festzulegen und um die Höhe der Mehrwertausgleichsforderung zu reduzieren ist.

Zweckbindung der Einnahmen	<p>§ 6</p> <p>Die Einwohnergemeinde verwendet die Einnahmen im Sinne einer Spezialfinanzierung für Massnahmen, welche die Erschliessung und Aufwertung der Siedlung betreffen, für den Ausbau des übergeordneten Verkehrsnetzes oder für andere Infrastrukturmassnahmen und solche der Raum- und Siedlungsentwicklung.</p>
Kaufrecht	<p>§ 7</p> <p>Für den Fall, dass der Grundeigentümer seinen Verpflichtungen aus vorliegendem 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. Das bedingte Kaufrecht wird in einem separaten, öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen.</p>
Rückzonung	<p>§ 8</p> <p>Macht der Gemeinderat vom vorstehenden Kaufrecht keinen Gebrauch, so leitet er ein Planungsverfahren auf Rückzonung ein. Der Grundeigentümer verzichtet im Vertrag ausdrücklich auf jegliche Entschädigungsansprüche (insbesondere solche aus materieller Enteignung oder Verzinsung der Geldleistung), wenn eine Rück- bzw. Umzonung als Folge der Nichterfüllung seiner Verpflichtung eingeleitet wird. Darüber hinaus hat er eine Planungsentschädigung von CHF 10.00/m² für die Umtriebe der Gemeinde zu entrichten.</p>
Inkrafttreten	<p>§ 9</p> <p>Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2015 in Kraft.</p>

**Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung
vom 8. Dezember 2014**

GEMEINDERAT MÄGENWIL

Daniel Pfyl
Gemeindeammann

Werner Bünzli
Gemeindeschreiber
