

700.220

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 26. Januar 2021

Kurzbezeichnung:

Reglement Mehrwertausgleich

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 26. Januar 2021

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 26. Januar 2021

Der Einwohnerrat der Stadt Baden,

gestützt auf § 28a Abs. 2 des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993¹ und § 21 lit. b) der Gemeindeordnung der Stadt Baden vom 27. Juni 2006,

beschliesst:

§ 1 Mehrwertabgabe bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen

- 1 Der Abgabesatz für die Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen beträgt 30%.
- 2 Im Perimeter des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck gilt der Abgabesatz von 20% des Mehrwertes.
- 3 Das Verfahren richtet sich nach dem § 28a ff. BauG.

§ 2 Vertraglicher Ausgleich anderer Planungsvorteile

- 1 Zum Ausgleich von anderen Planungsvorteilen schliesst der Stadtrat mit den Grundeigentümern einen Vertrag ab. Eine Abgabe im Umfang von 30% ist vorzusehen, falls durch die Planungsmassnahme ein Wertzuwachs von über CHF 35'000 entsteht, insbesondere bei:
 - a) Auf- und übrigen Umzonungen,
 - b) Gestaltungsplanungen,
 - c) Spezialzonen gemäss Art. 16a Abs. 3 und Art. 18 RPG.
- 2 Der Ausgleich ist monetär und/oder in anderer Form (namentlich Sachleistungen, Abtretung von Grundstücken, Übertragung von Nutzungsrechten für öffentliche Zwecke bzw. im öffentlichen Interesse) zu leisten.
- 3 Ist die Fläche des durch die Planungsmassnahme gemäss § 2 Abs. 1 lit. a betroffenen Grundstücks kleiner als 1000 m², kann von der Schätzung und dem Ausgleich des Planungsvorteils abgesehen werden.

¹ SAR 713.100

4 Wenn es ein erhöhtes öffentliches Interesse rechtfertigt, kann für den vertraglichen Ausgleich von Planungsvorteilen eine abweichende Regelung getroffen werden.

§ 3 Spezialfonds

Die Erträge der Mehrwertabgabe und der Lenkungsabgabe bei Nichteinhaltung der Baupflicht gemäss §§ 28i-j BauG sowie die monetären Erträge des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt.

§ 4 Verwendungszweck

1 Die Mittel des Spezialfonds werden namentlich für Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität insbesondere für Planungen (Wettbewerbe, Studienaufträge, Testplanungen usw.) und die Realisierung von öffentlichen Freiräumen, Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Radwegen, Erholungsanlagen usw. verwendet.

2 Mindestens 50% des monetären Mehrwertausgleichs müssen im Stadtteil verwendet werden, in dem dieser entstanden ist.

3 Die Kosten der Stadt Baden bei der Erhebung der Mehrwertabgabe und des vertraglichen Ausgleichs werden dem Spezialfond belastet.

§ 5 Ausführungserlass

Der Stadtrat erlässt für den Vollzug des Ausgleichs und die Verwendung der Mittel des Spezialfonds eine Verordnung.

§ 6 Übergangsbestimmung

Vom Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 2 Abs. 1 lit. b wird abgesehen, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements die Planungsmassnahme für die öffentliche Mitwirkung freigegeben ist.

Baden, 26. Januar 2021

EINWOHNERRAT BADEN

Präsident
MALLIEN

Sekretär
SANDMEIER