

700.221

Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 1. Februar 2021

Kurzbezeichnung:

Verordnung Mehrwertausgleich

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 1. Februar 2021

Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 1. Februar 2021

Der Stadtrat der Stadt Baden,

gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. m) des Gesetzes über die Einwohnergemeinde (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978¹, § 24 lit. r) der Gemeindeordnung der Stadt Baden vom 27. Juni 2006 und dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 26. Februar 2021,

beschliesst:

§ 1 Bestimmung des Mehrwerts

1 Der Mehrwert gemäss § 2 des Reglements Mehrwertausgleich bestimmt sich nach der Wertdifferenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme multipliziert mit dem Abgabesatz von 30%.

2 Die Parteien vereinbaren eine gemeinsame Schätzung des Mehrwertes. Die Schätzung dient als Richtgrösse.

§ 2 Vertrag

1 Der Vertrag für den Ausgleich anderen Planungsvorteile ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme auszuarbeiten und vor Genehmigung der Planungsmassnahme durch den Stadtrat abzuschliessen.

2 Der Vertrag kann Sicherheitsleistungen, wie eine Bankgarantie oder eine Anmerkung im Grundbuch vorsehen.

3 Wird die Durchführung von qualitätssteigernden Massnahmen wie Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung vereinbart und ist die Stadt im Beurteilungsgremium vertreten, können die daraus resultierenden Kosten im Umfang von maximal 20% des Mehrwertausgleichs von einem monetär zu leistenden Ausgleichs in Abzug gebracht werden.

4 Der monetäre Ausgleich wird bei Veräusserung des Grundstücks (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbteilung) oder bei Erteilung einer Baubewilligung fällig.

¹ SAR 171.100

§ 3 Fonds

- 1 Unter dem Namen "Fonds Mehrwertausgleich" besteht ein Fonds im Eigenkapital der Stadt Baden. Die Fondsverwaltung wird der Abteilung Planung und Bau übertragen.
- 2 Der Fonds wird gespiesen durch:
 - Erträge der Mehrwertabgabe bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen (§ 28a Abs. 1 BauG),
 - Erträgen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile (§ 28a Abs. 2 BauG),
 - Lenkungsabgaben bei Nichteinhaltung der Baupflicht (§ 28i i.V.m. § 28j BauG).
- 3 Die Fondsgelder sind gemäss § 4 des Reglements Mehrwertausgleich zu verwenden.
- 4 Die monetären Mehrwertausgleiche sind durch die Abteilung Planung und Bau pro Stadtteil auf separate Subkonten zu verbuchen. Sie hat die reglementarische Verwendung zu überwachen.
- 5 Der Fonds wird innerhalb der ordentlichen Rechnung der Einwohnergemeinde Baden geführt. Der Gesamtbestand aller Sub-Konten wird als separates Bilanzkonto ausgewiesen.
- 6 Das Fondsvermögen ist nicht zu verzinsen.

§ 4 Beiträge aus dem Fonds

- 1 Gesuche für Beiträge sind der Abteilung Planung und Bau einzureichen. Sie haben zu enthalten:
 - a. Einen Beschrieb der Massnahme mitsamt Plänen und allfälligem Baugesuch
 - b. Eine Kostenberechnung und einen Finanzierungsplan
 - c. Allfällige Beitragsgesuche an Dritte
- 2 Die Abteilung Planung und Bau entscheidet über Beiträge bis CHF 30'000 pro Projekt. Für höhere Beiträge ist die Zustimmung des Stadtrats einzuholen. Dieser kann Aufträge zur Umsetzung von Projekten und Massnahmen auch direkt erteilen.
- 3 Ein Anspruch auf Beitragsleistung besteht nicht.

§ 5 Auflösung des Fonds

Der Fonds wird nach Aufhebung der Mehrwertausgleichspflicht gemäss § 28a BauG und Verbrauch der Fondsgelder aufgelöst. Über die Verwendung allfällig noch vorhandener Mittel entscheidet der Stadtrat.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Inkraftsetzung des Reglements Mehrwertausgleich in Kraft.

Baden, 1. Februar 2021

STADTRAT BADEN

Stadtammann
SCHNEIDER

Stadtschreiber
KUBLI