

# Teilrevision Baugesetz

## **Ausgleich von Planungsvorteilen, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland, weitere Massnahmen**

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

**Daniel Kolb, Leiter Abteilung Raumentwicklung / Kantonsplaner  
Gemeindeseminar Fricktal, 12. Januar 2017**

# Inhaltsverzeichnis

1. Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
2. Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen im Kanton Aargau
3. Weitere Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
4. Weiteres Vorgehen, Zeitplan

# 1. Mehrwertabgabe im Kanton Aargau (Ausgleich von Planungsvorteilen)



(Grafik: forum, ARE/Bund, 2/2008)

# Mehrwertabgabe im Kanton Aargau

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

- > **Abgabesatz bei Einzonungen:**
  - > 20%
  - > Gemeinde kann auf max. 30% erhöhen
- > **Ertragssplitting bei Einzonungen :**
  - > hälftig Kanton (10%) und Standortgemeinde (10%)
  - > Mehrertrag bei Abgabe über 20 % geht an Gemeinde
- > **Verwaltungsrechtliche Verträge**
  - > bei Um-/Aufzonungen und anderen Planungsvorteilen
  - > Ertrag geht an Standortgemeinde



# Mehrwertabgabe im Kanton Aargau

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

- > Angabe der **voraussichtlichen Höhe** der Mehrwertabgabe bei der **öffentlichen Auflage**
- > **Festsetzung** der Abgabe bei **Genehmigung Nutzungsplan**
- > **Fälligkeit bei**
  - > **Veräusserung** (exkl. Erbgang und wirtschaftliche Übertragung)
  - > **Baubewilligung**
- > **Grundpfandsicherung; keine Verjährung der Forderung**
- > **Keine Abgabepflicht des Gemeinwesen** bei der Erfüllung **öffentlicher Aufgaben**
- > **Aufschub** bei unwesentlicher Beanspruchung der neuen Nutzungsmöglichkeiten (Verordnung < 100m<sup>2</sup>)
- > **Abgabe unter** ca. Fr. 5'000.- werden nicht erhoben



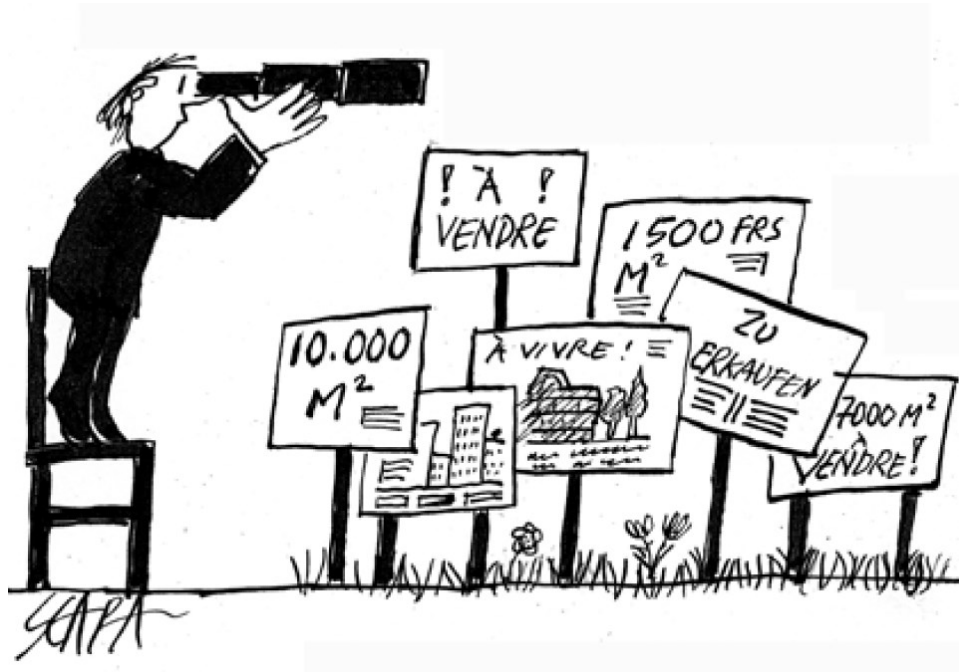
# Mehrwertabgabe im Kanton Aargau

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

- > **Entschädigungen materieller Enteignung infolge Auszonung:**
  - > gemäss Richtplan vollumfänglich durch den Kanton,
  - > andere zur Hälfte durch den Kanton
- > **Verwendung für raumplanerische Massnahmen:**
  - > Aufwertung öffentlicher Räume
  - > Förderung der Siedlungsqualität bei der Innenentwicklung, etc.
  - > Förderung von Baulandumlagerungen



## 2. Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen im Kanton Aargau



(Grafik: forum, ARE/Bund, 2/2010)

# Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

- > **Überbauungsfrist** bei **Einzonungen** vorgeschrieben
- > **Überbauungsfrist** bei **bestehenden Bauzonen** möglich,
  - > soweit ein **öffentliche Interesse** an der Überbauung besteht,
  - > Ausgenommen: Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den **Eigenbedarf** eines Betriebs benötigt werden.





# Ablauf zur Förderung der Verfügbarkeit

(Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)

1. **Überbauung ist im öffentlichen Interesse**
  2. Gemeinderat legt eine **Überbauungsfrist** (5 – 10 Jahre) für das Grundstück fest
  3. **Mahnung** (1 – 2 Jahre vor Ablauf der Überbauungsfrist)
  4. Wenn Ablauf der Überbauungsfrist und keine Überbauung:  
**Lenkungsabgabe von 2% des Verkehrswerts**  
(andauernd, jedes Folgejahr)
- > **Verwendung** der Lenkungsabgabe analog Mehrwertabgabe
  - > **Freihändiger Verkauf** oder **Überbauung jederzeit möglich**

### 3. Weitere Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2016)



(Grafik: forum, ARE/Bund, 1/2009)

## Umsetzung des Richtplans

- > Gemeinden passen innert 5 Jahren den Nutzungsplan an, wenn er den Richtplan verletzt.
- > Gemeinderat erlässt Planungszone oder Bausperre, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist.

## Pflicht für Gemeinden zur Mitgliedschaft in einem regionalen Planungsverband

- > Jede Gemeinde ist Mitglied in mindestens einem regionalen Planungsverband.



## 4. Weiteres Vorgehen, Zeitplan

**Referendumsfrist bis 16. Februar 2017**

**Inkraftsetzung (voraussichtlich)**

**1. Mai 2017**

# Fragen



(Grafik: forum, ARE/Bund, 3/2010)