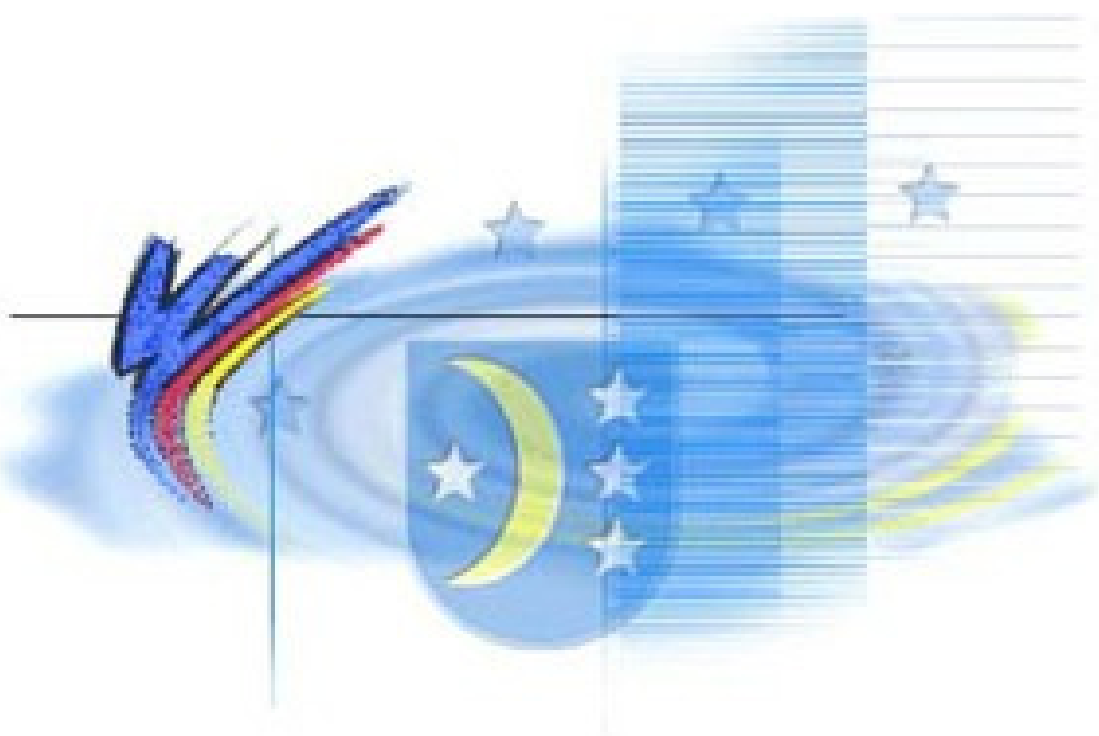


REGLEMENT ÜBER DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSMEHRWERTEN



**GEMEINDE
WALTENSCHWIL**

Ausgabe 2020

§ 1	Einzonungen	Seite 2
§ 2	Ausgleich anderer Planungsvorteile	Seite 2
§ 3	Höhe der Abgabe	Seite 3
§ 4	Wettbewerbskosten	Seite 3
§ 5	Fälligkeit	Seite 3
§ 6	Sicherheitsleistung	Seite 4
§ 7	Zweckbindung der Einnahmen	Seite 4
§ 8	Inkrafttreten	Seite 4

Die Einwohnergemeinde Waltenschwil beschliesst gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) sowie §§ 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 01.05.2017) die nachfolgenden Grundsätze:

§ 1

Einzonungen

¹ Grundeigentümerinnen und –eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden oder deren Grundstücke von einer Zone, wo das Bauen zuvor verboten war oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war, neu einer Bauzone zugewiesen werden, haben eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.

² Die Abgabe kann vertraglich geregelt oder vom Gemeinderat gestützt auf § 28b BauG verfügt werden. Die weiteren Einzelheiten der Regelung bei Einzonungen richten sich nach dem BauG.

§ 2

Ausgleich anderer
Planungsvorteile

¹ Der Gemeinderat ist gehalten, mit den Grundeigentümerinnen und –eigentümern den Ausgleich für andere Planungsvorteile und allenfalls eine Überbauungsverpflichtung zu vereinbaren, wenn Grundstücke oder Teile davon auf Grund von Aufzonungen einen Mehrwert erfahren.

² Der Vertrag ist in der Regel vor Durchführung der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsverfahren), jedenfalls aber bevor die Einwohnergemeinde die Planung beschliesst, abzuschliessen.

§ 3

Höhe der Abgabe

¹ Der Mehrwertausgleich beträgt auch bei Aufzonungen 30 % des Mehrwerts. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme.

² Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, kann die Gemeinde eine abweichende Regelung treffen oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten. Ist die von der Aufzoning betroffene Grundstücksfläche kleiner als 80 m², wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

³ Anstelle von Geldleistungen können Sachleistungen von entsprechender Höhe vereinbart werden.

§ 4

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.

§ 5

Fälligkeit

¹ Die Geldleistungen für Planungsmehrwerte werden fällig, wenn gestützt auf die neue Zonierung eine Baubewilligung erteilt wird, eine neu möglich gewordene Nutzung aufgenommen oder das Grundstück verkauft wird.

² Ein Erbgang löst keine Fälligkeit aus.

§ 6

- Sicherheitsleistung
- Im Vertrag ist festzulegen, welche Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich:
- Grundpfandrecht
 - Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft

§ 7

- Zweckbindung der Einnahmen
- Die Einwohnergemeinde verwendet die Einnahmen im Sinne einer Spezialfinanzierung für Massnahmen, welche die Erschliessung von Aufwertung der Siedlung betreffen, für den Ausbau des übergeordneten Verkehrsnetzes oder für andere Infrastrukturmassnahmen und solche der Raum- und Siedlungsentwicklung.
- Die Höhe allfälliger Erschliessungsbeiträge richtet sich nach dem Strassenreglement der Gemeinde.

§ 8

- Inkrafttreten
- Dieses Reglement tritt auf den 01. Januar 2020 in Kraft.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 22. November 2019.

GEMEINDERAT WALTENSCHWIL
Michel Christen, Gemeindeammann

Frank Koch, Gemeindeschreiber