

Erläuterungsbericht (Vernehmlassungsvorlage)

Mehrwertabgabereglement

Entwurf vom 14. Februar 2022 (Vernehmlassungsvorlage)	Erläuterungen
Reglement über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabereglement, MWAR)	Mit Beschluss 1.1 vom 17. August 2018 beauftragte der Einwohnerrat den Stadtrat, ihm ein Mehrwertabgabereglement zu unterbreiten. Das Reglement soll es ermöglichen, die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden für definierte Zwecke einzusetzen. Mit dem vorliegenden Entwurf kommt der Stadtrat diesem Auftrag nach.
<i>Der Einwohnerrat Aarau,</i> gestützt auf § 28a Abs. 2 des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ¹⁾ , § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) vom 19. Dezember 1978 ²⁾ sowie § 12 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980 ³⁾ , <i>beschliesst:</i>	Der Erlass des MWAR liegt gestützt auf die hier aufgeführten Bestimmungen in der Kompetenz des Einwohnerrats (mit fakultativem Referendum).
I.	

1) SAR [713.100](#)

2) SAR [171.100](#)

3) SRS [1.1-1](#)

<p>§ 1 Zweck und Geltungsbereich</p> <p>¹ Dieses Reglement regelt die Abgaben für den Ausgleich von Planungsvorteilen auf dem Gebiet der Stadt Aarau (Mehrwertabgabe).</p> <p>² Die Mehrwertabgabe umfasst</p> <p>a) die Abgabe eines Teils des Mehrwerts bei der Einzonung von Grundstücken in eine Bauzone und der Einzonung gleichgestellte Umzonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG,</p> <p>b) den vertraglichen Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG.</p>	<p>Höherstufig ist die gesetzliche Mehrwertabgabe bereits in § 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sowie in den § 28a ff. BauG geregelt. Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen (Art. 5 Abs. 1 bis RPG). Gemäss § 28a Abs. 1 und 2 BauG leisten die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone einzogen werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.</p> <p>Der Abgabesatz ist in § 70 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau (BNO) vom 27. August 2018 auf 30 % festgelegt (vgl. auch § 2 hiernach).</p> <p>Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG können die Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.</p>
<p>§ 2 Abgabesatz bei Einzonung</p> <p>¹ Der Abgabesatz bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und der Einzonung gleichgestellte Umzonungen richtet sich nach § 70 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27. August 2018⁴⁾.</p>	<p>Dieser Bestimmung kommt nur Informationsgehalt zu. Der Abgabesatz von 30 % wurde bereits in § 70 BNO festgelegt.</p>

⁴⁾ SRS [7.1-1](#)

§ 3

Vertraglicher Ausgleich anderer Planungsvorteile

¹ Die Stadt schliesst zum Ausgleich anderer Planungsvorteile mit den Grundeigentümerschaften verwaltungsrechtliche Verträge ab, insbesondere bei:

- a) projektbezogenen Aufzonungen mit Ausnahme von Bagatellfällen und bei quartierweisen Aufzonungen im Rahmen von Revisionen der Nutzungsplanung,
- b) Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne, Erschliessungspläne).

² Der vertragliche Ausgleich kann monetär oder auf andere Weise namentlich wie folgt erfolgen:

- a) Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere Erstellung oder Unterhalt von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen;
- b) Beteiligung an Infrastrukturen, insbesondere an der Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs und dessen Zugänglichkeit sowie des Fussverkehrs;

Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG ist der Ausgleich anderer Planungsvorteile nur mit verwaltungsrechtlichen Verträgen möglich, also nicht durch hoheitliche Verfügungen. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips soll der Abschluss Bedingung vor einer Genehmigung von Sondernutzungsplänen oder Aufzonungen zu Gunsten Einzelner sein.

Es stehen zwei grössere, klar eingrenzbare Fälle im Fokus: projektbezogene Aufzonungen und Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Erschliessungspläne). Nicht zur Anwendung kommt der vertragliche Ausgleich dort, wo im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung ganze Zonen und/oder Quartiere aufgezont werden (z.B. grössere Höhen, grössere Ausnützungsziffern). Auch Bagatellfälle, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen oder Aufzonungen einzelner, kleiner Parzellen zur Anpassung an die umliegenden Zonen, sind ausgenommen. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Beim monetären Ausgleich wird der vertraglich festgelegte Betrag in den Spezialfonds gemäss § 4 eingezahlt. Als nicht monetärer Ausgleich gelten namentlich die nicht abschliessend aufgezählten Möglichkeiten gemäss Abs. 3.

Die Verkehrsformen können heute nicht mehr nur in öffentlichen und individuellen Verkehr unterteilt werden. Sog. "Sharing"-Angebote nehmen zu. Ziel ist, eine zukunftssträchtige Mobilität, im Sinn von platzsparend und klimaneutral, zu fördern.

- c) Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere für Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit, Sport, Klima oder Wirtschaft;
- d) Abtausch oder Abtretung von Grundstücken oder Teilen davon und Bauten;
- e) Einräumung von Wegrechten oder von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse;
- f) Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum.

³ Der Stadtrat ist zuständig zum Abschluss von Verträgen über den Ausgleich anderer Planungsvorteile.

Zum Beispiel Schulanlagen, Kinderbetreuung, Museen, gemeinnützliche Ateliers und Werkstätten, Quartiertreffs, Sportanlagen, Klimaforschung und Sensibilisierung, Wirtschaftsförderung, etc. (Beispielhafte Aufzählung).

Reiner Informationsgehalt, der Stadtrat ist hierzu schon von Gesetzes wegen zuständig (§ 37 Abs. 1 GG).

<p>§ 4 Spezialfonds</p> <p>¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe gemäss § 2 und die monetären Leistungen des Planungsausgleichs gemäss § 3 werden in einen Spezialfonds einbezahlt.</p>	<p>Der Stadtrat errichtet einen Spezialfonds, dessen Verwendung gemäss § 5 zweckgebunden ist. Buchhalterisch werden die Mehrwertabgaben erfasst, sobald sie rechtskräftig verfügt sind. Bis sie tatsächlich einbezahlt werden müssen, kann unter Umständen eine lange Zeit vergehen. Die verfügbaren und effektiv einbezahlten Abgaben sind deshalb separat zu erfassen, damit ersichtlich ist, was für die Verwendung zur Verfügung steht.</p>
<p>§ 5 Verwendung</p> <p>¹ Die Mittel des Spezialfonds werden für die Aufwertung und Realisierung von öffentlichen Freiräumen und quartierbezogenen Erholungsanlagen, für Massnahmen der ökologischen Aufwertung und der Verbesserung des Stadtklimas verwendet.</p> <p>² Die Verwendung soll soweit möglich im Umfeld erfolgen, aus dem die Mittel stammen.</p>	<p>Über die Verwendung der Mittel aus dem Spezialfonds entscheidet der Stadtrat (§ 28f Abs. 4 BauG).</p> <p>Die Erträge sind zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 RPG, § 28f Abs. 3 BauG, § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe [Mehrwertabgabeverordnung, MWAW] vom 15. März 2017, SAR 713.116). Die vorgeschlagene Zweckbindung fokussiert klar auf die Aufwertung von Aussenräumen, da dadurch viele Personen profitieren können (Quartierbevölkerung, Gesamtbevölkerung). Ziel dieser Zweckbindung ist eine Aufwertung der Quartiere und des Wohnumfelds, unter anderem mit dem Zweck der Erhöhung der Wohnqualität, der Reduktion der Mobilitätsnachfrage, des Klimaschutzes und der Verbesserung des Stadtklimas. Mehrnutzungen bedeuten in der Regel auch eine höhere Dichte. Gerade dort ist es wichtig, dass die Grösse und die Qualität der Aussenräume stimmen. Bei der Verwendung der Mittel und den Massnahmen vor Ort dürfte auch die Akzeptanz der abgebenden Partei steigen, da sie so selbst vom verbesserten Aussenraum profitieren kann.</p> <p>Bei der konkreten Auswahl der Massnahmen kommt dem Stadtrat Handlungsspielraum zu.</p>
<p>§ 6 Inkrafttreten</p> <p>¹ Dieses Reglement tritt mit Eintritt der Rechtskraft des einwohnerrätlichen Beschlusses in Kraft.</p>	

II.	
<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
III.	
<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
IV.	
Der Erlass unter Ziff. I tritt nach Ablauf der Referendumsfrist in Kraft.	
Aarau, xx.xx.2022 Im Namen des Einwohnerrats Aarau Der Präsident Christian Oehler Der Protokollführer Stefan Berner Ablauf der Referendumsfrist am xx.xx.2022	