

Dringliche Motion zur Festsetzung der Mehrwertabgabe auf dreissig Prozent

1. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Einwohnerrat einen Beschlussentwurf für ein Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement) vorzulegen, mit welchem die Mehrwertabgabe gemäss § 28a Abs. 2 BauG auf dreissig Prozent festgesetzt wird.
2. Die vorliegende Motion sei dringlich zu erklären.

Begründung

„Ein-, Aus- und Umzonungen können sich auf den Wert von Grundstücken auswirken. Die Entwicklungen, die mit der Änderung der Nutzungsplanung angestossen werden, können aber auch neue Anforderungen an die Infrastruktur oder die Siedlungsausstattung generieren. Es können Massnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität, zum Beispiel neue oder aufgewertete Freiräume, nötig werden, um die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber den Planungsmassnahmen zu steigern. Beides erfordert Investitionen, insbesondere durch die öffentliche Hand. Der Ausgleich von Planungsvorteilen gehört zu den gesetzlichen Pflichten der Gemeinde. Ein wichtiges Mittel, um Kosten und Nutzen der durch die Nutzungsplanung eingeleiteten Gemeindeentwicklung fair zu verteilen, ist die Mehrwertabgabe. Ähnlich wie die Minderwertentschädigung bei materieller Enteignung entspringt die Mehrwertabgabe dem Gedanken der Rechtsgleichheit und der Gerechtigkeit: Wer von einer Planungsmassnahme der öffentlichen Hand profitiert, soll einen Teil des Mehrwerts an die Gemeinschaft zurückgeben.“ Im Kanton Aargau beträgt dieser abzuschöpfende Teil des Mehrwerts mindestens 20 %, wobei die Gemeinden diesen Anteil auf 30 % erhöhen können (§ 28a Abs. 2 BauG). „10 % des Mehrwerts gehen an den Kanton, die restlichen 10 bis 20 % bleiben der Gemeinde. Diese Einnahmen sind zweckgebunden. Sie sind gezielt und sachgerecht zu verwenden: Wo immer möglich, sollen die Abgaben in Projekte zurückfliessen, die zeitnah und spürbar den Menschen im unmittelbaren Umfeld der Nutzungsintensivierung zugutekommen – und damit indirekt auch den Bauherrschaften, die den Mehrwertausgleich leisten. Das steigert nicht nur die Akzeptanz gegenüber der Innenentwicklung und der Mehrwertabgabe, sondern auch die langfristige Attraktivität der Gemeinde.“ (Quelle beider Zitate: *Raum, Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung*, Hrsg.: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kapitel 6.1, Stand: September 2019).

Um den Gedanken der Rechtsgleichheit sowie Gerechtigkeit Rechnung zu tragen und um die Mittel für die langfristige Steigerung der Attraktivität unserer Gemeinde zu erhöhen, ist es angezeigt, die Mehrwertabgabe auch in unserer Gemeinde auf 30 % festzusetzen.

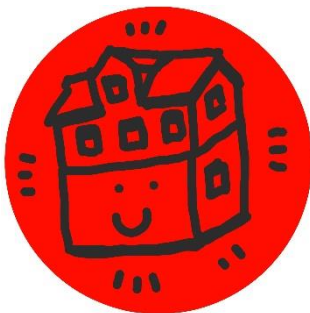
Begründung der Dringlichkeit

Die Mehrwertabschöpfung kann in der BNO oder in einem separaten Reglement vorgesehen werden, wobei der Vorteil eines Mehrwertabgabereglements darin besteht, dass es im normalen Gesetzgebungsverfahren durch den Einwohnerrat beschlossen werden kann (vgl. *Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen*, Hrsg.: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, W6). Die Gesamtrevision Nutzungsplanung wird voraussichtlich an der Einwohnerratssitzung vom 4. April 2023 beschlossen werden, in der Folge wird der Regierungsrat über allfällige Beschwerden zu entscheiden sowie die Nutzungsplanung zu genehmigen haben. Diese Verfahren dauern mehrere Monate. In dieser Zeit kann auf der Basis der vorhandenen „Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen“ (<https://www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/raumentwicklung/innenentwicklung/werkzeugkasten/werkzeugkasten-6>) eine Mehrwertabgabe von dreissig Prozent eingeführt werden, so dass das Mehrwertabgabereglement zusammen mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung in Kraft tritt.

Buchs, 2. April 2023

Thomas Meier, Einwohnerrat

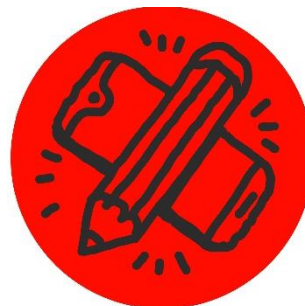
Marius Fedeli, Einwohnerrat



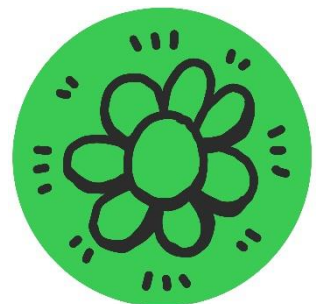
Eine moderne und soziale Familienpolitik



Soziales und kulturelles Miteinander



Allen eine Chance auf gute Bildung



Erhalt unserer natürlichen Umgebung