

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement)

vom 28. November 2024

Der Einwohnerrat der Stadt Lenzburg,

gestützt auf § 28a Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022) und § 13 lit. b der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Lenzburg vom 24. Juni 2004 (Fassung vom 23. Juni 2005) beschliesst:

§ 1

Mehrwertabgabe

¹ Der Abgabesatz für die Mehrwertabgabe bei

- a) Einzonungen von Grundstücken in eine Bauzone,
- b) den Einzonungen gleichgestellten Umzonungen innerhalb Bauzonen gemäss (§ 28a Abs. 1 BauG)

ist in § 80 der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt.

§ 2

Vertraglicher Ausgleich anderer Planungsvorteile

¹ Der Stadtrat ist gehalten, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben, insbesondere bei

- a) projektbezogenen Aufzonungen,
- b) Festlegung von Spezialzonen gemäss Art. 16a Abs. 3 und 18 RPG,
- c) Sondernutzungsplanungen,

und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen.

² Der Ausgleich ist monetär und/oder in anderer Form zu leisten.

³ Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, namentlich die Schaffung und die Gestaltung öffentlicher Räume wie die Erstellung oder die Aufwertung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,
- b) die Erstellung von oder Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs und dessen Zugänglichkeit sowie des Fussverkehrs,

- c) die Erstellung von oder Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere für Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport,
- d) Massnahmen zur lokalen Hitzeverminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung,
- e) Massnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Baukultur,
- f) der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Wegrechten oder von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- g) die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,
- h) Unterhaltsverpflichtungen.

§ 3

Spezialfonds

¹ Die Erträge der gesetzlichen Mehrwertabgabe und die monetären Leistungen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt.

² Der Spezialfonds wird vom Stadtrat verwaltet.

§ 4

Verwendung der Mehrwertabgabe

¹ Die Mittel des Spezialfonds werden verwendet:

- a) für Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignung aufgrund raumplanungsrechtlich gebotener Massnahmen,
- b) für die in § 2 Abs. 3 erwähnten Zwecke, soweit sie nicht durch Realleistungen geleistet werden,
- c) Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (z.B. Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb) oder
- d) Nutzbarmachung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen.

² Über die Verwendung der Mittel aus dem Spezialfonds entscheidet der Stadtrat.

³ Die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem Spezialfonds belastet.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über die Mehrwertabgabe (SAR 713.116). Soweit sie das kantonale Verfahren bzw. kantonale Beiträge betreffen, gelten sie sinngemäss auch für das kommunale Verfahren bzw. kommunale Beiträge.

Lenzburg, 28. November 2024

**Stadt Lenzburg
Für den Einwohnerrat**

Der Präsident
Beat Hiller

Die Protokollführerin
Beatrice Räber

ENTWURF