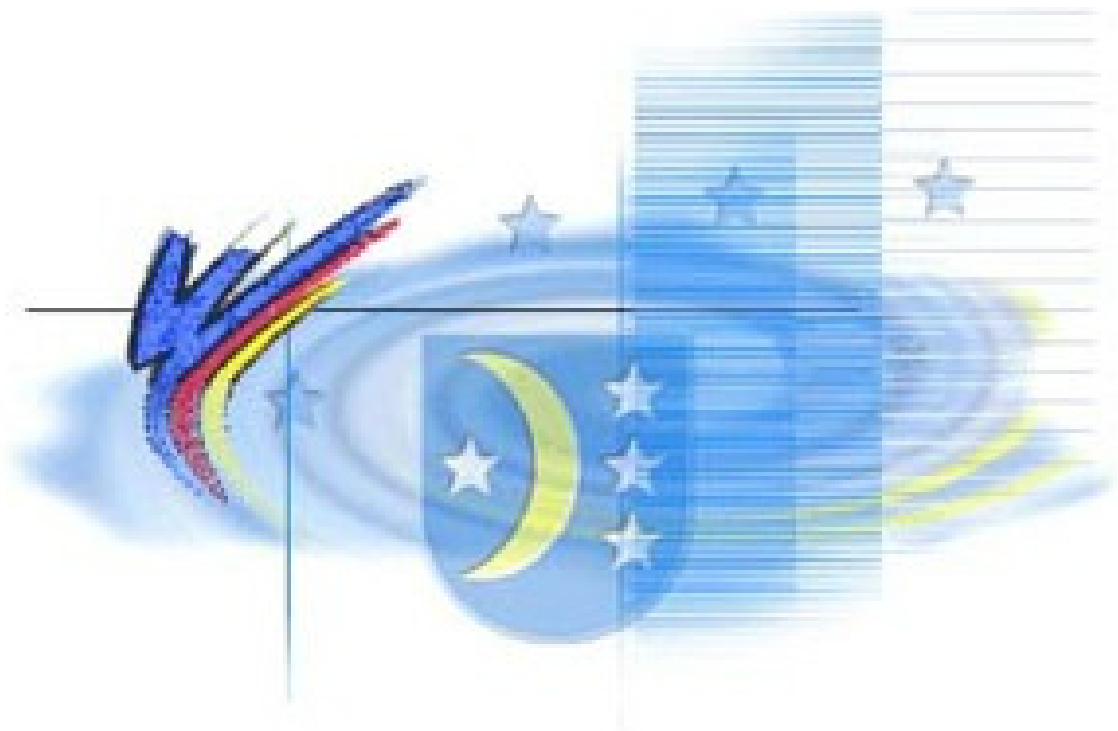


# **REGLEMENT ÜBER DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSMEHRWERTEN**



**GEMEINDE  
WALTENSCHWIL**

Ausgabe 2011

---

|      |                            |         |
|------|----------------------------|---------|
| § 1  | Vertragliche Regelung      | Seite 2 |
| § 2  | Mehrwertausgleich          | Seite 2 |
| § 3  | Wettbewerbskosten          | Seite 3 |
| § 4  | Fälligkeit                 | Seite 3 |
| § 5  | Sicherheitsleistung        | Seite 3 |
| § 6  | Zweckbindung der Einnahmen | Seite 4 |
| § 7  | Überbauungsverpflichtung   | Seite 4 |
| § 8  | Kaufrecht                  | Seite 4 |
| § 9  | Rückzonung                 | Seite 5 |
| § 10 | Inkrafttreten              | Seite 5 |

Die Einwohnergemeinde Waltenschwil beschliesst, gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG), die nachfolgenden Grundsätze:

## § 1

Vertragliche  
Regelung

<sup>1</sup> Die Gemeinde regelt mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich den Ausgleich für Planungsmehrwerte und eine Überbauungsverpflichtung, wenn Grundstücke oder Teile davon

- a) neu einer Bauzone zugewiesen werden,
- b) von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einer anderen Bauzone zugewiesen werden,
- c) auf Grund von Aufzonungen einen Mehrwert erfahren.

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

## § 2

Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Der Mehrwertausgleich beträgt maximal 30 % des Mehrwerts. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Einzonung (der Planungsmassnahme).

<sup>2</sup> Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, kann die Gemeinde eine abweichende Regelung treffen oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten. Ist die von der neuen Zonierung betroffene Grundstücksfläche kleiner als 200 m<sup>2</sup>, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

<sup>3</sup> Anstelle von Geldleistungen können Sachleistungen von entsprechender Höhe vereinbart werden.

---

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | <b>§ 3</b>   |
| 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.   |
|                     | <b>§ 4</b>   |
| Fälligkeit          | <p><sup>1</sup> Die Geldleistungen für Planungsmehrwerte werden fällig, wenn mit dem durch die neue Zonierung möglich gewordenen Bau begonnen, eine neu möglich gewordene Nutzung aufgenommen oder das Grundstück verkauft wird, spätestens aber fünf Jahre nach der Genehmigung der Zonenplanänderung.</p> <p><sup>2</sup> Auf begründetes Gesuch hin (z.B. Etappierung bei grösseren Einzonungen) kann durch den Gemeinderat die Frist zur Bezahlung im Rahmen von § 7 Abs. 1 verlängert werden.</p> |
|                     | <b>§ 5</b>   |
| Sicherheitsleistung | Im Vertrag ist festzulegen, welche Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich: <ul style="list-style-type: none"><li>- Schuldbrief zugunsten der Gemeinde (allenfalls Grundpfandverschreibung),</li><li>- Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft,</li><li>- Kaufsrecht am besagten Grundstück zugunsten der Gemeinde, wobei der Kaufpreis festzulegen und um die Höhe der Mehrwertausgleichsforderung zu reduzieren ist.</li></ul>   |

---

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Zweckbindung der Einnahmen | <p>§ 6</p> <p>Die Einwohnergemeinde verwendet die Einnahmen im Sinne einer Spezialfinanzierung für Massnahmen, welche die Erschliessung und Aufwertung der Siedlung betreffen, für den Ausbau des übergeordneten Verkehrsnetzes oder für andere Infrastrukturmassnahmen und solche der Raum- und Siedlungsentwicklung.</p>   |
| Überbauungsverpflichtung   | <p>§ 7</p> <p><sup>1</sup> Der Grundeigentümer verpflichtet sich, für die Überbauung des Grundstücks bis spätestens acht Jahren ein Baugesuch einzureichen, das der zonengemässen Nutzungsmöglichkeit entspricht. Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin diese Frist verlängern.</p> <p><sup>2</sup> Grundstücke, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, unterstehen keiner Überbauungsfrist.</p> <p><sup>3</sup> Betrifft das Baugesuch lediglich eine teilweise Nutzung, hat der Grundeigentümer die beabsichtigte Unternutzung zu begründen. Erweist sich die Begründung als nicht stichhaltig, treten in Bezug auf die noch nicht überbauten oder unternutzten Teile die gleichen Rechtsfolgen ein, wie wenn die Frist ohne Einreichung eines Baugesuchs abgelaufen wäre.</p> |
| Kaufrecht                  | <p>§ 8</p> <p>Für den Fall, dass der Grundeigentümer seinen Verpflichtungen aus vorliegendem Vertrag nicht nachkommt, räumt er der Gemeinde das Kaufrecht für die betroffenen Parzellen entschädigungslos ein. Das Kaufrecht bezieht sich nur auf die zum entsprechenden Zeitpunkt nicht baulich genutzten Grundstücksteile. Das bedingte Kaufrecht wird in einem separaten, öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen.</p>  |

§ 9

Rückzonung

Macht der Gemeinderat vom vorstehenden Kaufrecht keinen Gebrauch, so leitet er ein Planungsverfahren auf Rückzonung ein. Der Grundeigentümer verzichtet im Vertrag ausdrücklich auf jegliche Entschädigungsansprüche (insbesondere solche aus materieller Enteignung oder Verzinsung der Geldleistung), wenn eine Rück- bzw. Umzonung als Folge der Nichterfüllung seiner Verpflichtung eingeleitet wird. Darüber hinaus hat er eine Planungsentschädigung von CHF 10.00/m<sup>2</sup> für die Umtriebe der Gemeinde zu entrichten.

§ 10

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 01. August 2011 in Kraft.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 10. Juni 2011.

**GEMEINDERAT WALTENSCHWIL**  
Josef Füglistaler, Gemeindeammann

Frank Koch, Gemeindeschreiber