Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 27. Juni 2025

Die Einwohnergemeinde Eiken,

gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 01. Januar 2019) sowie §§ 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 01. Januar 2022),

beschliesst:

§ 1 Mehrwertabgabe bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen

[1] Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen beträgt 30 %.

[2] Die Abgabe kann vertraglich geregelt oder vom Gemeinderat gestützt auf § 28b BauG verfügt werden.

§ 2 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

[1] Der Gemeinderat ist gehalten, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern den Ausgleich für andere Planungsvorteile zu vereinbaren. Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung soll insbesondere erfolgen bei:

a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosse)
b) übrige Umzonungen
c) Festlegungen von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG
d) Sondernutzungsplanungen

[2] Der Mehrwertausgleich beträgt auch bei vertraglicher Mehrwertabschöpfung 30 % des Mehrwerts.

[3] Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, kann die Gemeinde eine abweichende Regelung treffen oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten. Ist die betroffene Grundstücksfläche kleiner als 80 m^2, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[4] Anstelle von Geldleistungen können Sachleistungen von entsprechender Höhe vereinbart werden.

§ 3 Spezialfonds

[1] Die Erträge der Mehrwertabgabe gemäss § 28a Abs. 1 BauG, die vertragliche Mehrwertabschöpfung gemäss § 28a Abs. 2 BauG sowie die Lenkungsabgabe bei Missachtung einer Baupflicht gemäss § 28i BauG werden in einen Spezialfonds einbezahlt.

[2] Die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und der vertraglichen Mehrwertabschöpfung werden dem Spezialfonds belastet.

§ 4 Zweckbindung der Einnahmen

[1] Die Mittel des Spezialfonds werden namentlich für folgende Verwendungszwecke eingesetzt:

a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur
b) Durchführung von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge
c) Förderung des Bauzonenabtauschs
d) Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen
e) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung
f) Raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen

§ 5 Beitragsgesuch

[1] Beitragsgesuche sind beim Gemeinderat einzureichen und müssen enthalten:

a) Einen Beschrieb der Massnahme samt den Plänen, bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen das Baugesuch
b) Eine Kostenberechnung und einen Finanzierungsplan
c) Allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen gerichtet werden.

[2] Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen verlangen, wenn dies für die Behandlung des Gesuchs erforderlich ist. Auf unvollständige Gesuche tritt er nicht ein.

§ 6 Höhe der Beiträge

[1] Der Gemeinderat leistet aus den Erträgen der Mehrwertabgabe Beiträge an Massnahmen, die der Zweckbindung entsprechen und ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

[2] Der Beitragssatz beträgt bis 50 % der anrechenbaren Kosten. In Ausnahmefällen kann der Beitragssatz höher sein.

[3] Die anrechenbaren Kosten für die Bemessung der Beiträge setzen sich zusammen aus den Kosten für Planung, Ausführung und Landerwerb. Nicht anrechenbar sind namentlich Finanzierungskosten und wiederkehrende Leistungen.

[4] Ein Anspruch auf Beitragsleistung besteht nicht.

§ 7 Auszahlung

[1] Der Gemeinderat kann Akontozahlungen nach dem Fortschritt der Arbeiten und bei Vorliegen der Rechnungen leisten oder den Beitrag gesamthaft nach Erhalt der Schlussabrechnung überweisen. Voraussetzung ist, dass verfügte Bedingungen und Auflagen eingehalten sind.

[2] Der Gemeinderat ist befugt, die korrekte Ausführung zu überprüfen und entsprechende Bestätigungen zu verlangen.

[3] Die Beiträge sind zurückzuerstatten, wenn rechtliche Bestimmungen verletzt, Bedingungen oder Auflagen missachtet oder die Beiträge mit falschen Angaben beantragt worden sind.

§ 8 Übergangsbestimmungen

[1] Dieses Reglement findet auf alle bei Inkrafttreten noch nicht zur öffentlichen Mitwirkung freigegebenen Nutzungsplanungsverfahren Anwendung.

§ 9 Inkrafttreten

[1] Dieses Reglement tritt auf den 01. August 2025 in Kraft.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 27. Juni 2025

GEMEINDERAT EIKEN

Stefan Grunder, Gemeindeammann

Marcel Notter, Gemeindeschreiber