

Reglement der Einwohnergemeinde Rüttenen

zum Planungsausgleich (PAR)



Gültig ab

MITWIRKUNGSEXEMPLAR

Version	Genehmigung, Änderungen	Datum
01.00	Genehmigung Regierungsrat	tt.mm.yyyy

Inhalt

§ 1	Zweck und Gegenstand	3
§ 2	Abgabebestände.....	3
§ 3	Abgabesatz bei Ein- und Umzonungen.....	3
§ 4	Verwendung	3
§ 5	Rechnungsführung	4
§ 6	Anmerkung	4
§ 7	Zuständigkeit und Verfahren	4
§ 8	Grundpfandrecht.....	4
§ 9	Rechtsschutz	4
§ 10	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	5

Die Gemeindeversammlung

- gestützt auf § 56 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz (GG) vom 16. Februar 1992 und § 14 Abs. 4 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 –

beschliesst:

§ 1 Zweck und Gegenstand

- 1 Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.
- 2 Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde andererseits.

§ 2 Abgabebestände

- 1 Von der Abgabepflicht erfasst werden Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonungen).
- 2 Ebenso von der Abgabepflicht erfasst werden Mehrwerte aus der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonungen). Als solche gelten namentlich Umzonungen von Gewerbezonem, Industriezonem, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weilerzonem, Erhaltungszonen, Grün- und Freihaltezonem, Uferschutzzonen oder analogen kommunalen Bauzonem in Wohn-, Kern-, Zentrums- oder andere Mischzonem mit Wohnen.

§ 3 Abgabesatz bei Ein- und Umzonungen

- 1 Der zu erfassende Planungsmehrwert aus Ein- und Umzonungen wird mit einem Satz von 40 % ausgeglichen. Soweit der Kanton am Abgabeertrag beteiligt ist (bei gewissen Einzonungen gemäss § 13 Abs. 2 PAG), betragen der kantonale und der kommunale Abgabesatz je 20 %.

§ 4 Verwendung

- 1 Mit dem Bruttoertrag aus den Mehrwertabgaben werden vorab die Kosten der Erhebung und Bemessung der Abgabe gedeckt.
- 2 Der resultierende Nettoertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
- 3 Zudem kann der Nettoertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden. Als solche gelten beispielsweise:
 - Massnahmen, um brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone zu aktivieren;
 - Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums (Begrünungen, Wege, Rastplätze, Spielplätze, sanitärische Anlagen);
 - Verbesserung der Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
 - Soziale Infrastruktur (Realisierung von Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkten; schulische Zwecke);
 - Sicherstellung günstiger Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen;

- Verbesserung der Bau- und Planungskultur (z.B. Studienverfahren, Wettbewerbe).

§ 5 Rechnungsführung

- 1 Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen.
- 2 Im Übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.

§ 6 Anmerkung

- 1 Der Beschluss über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 2 Die Anmerkung ist nach vollständiger Bezahlung der Ausgleichsabgabe zu löschen.
- 3 Die Kosten für Eintragung und Löschung der Anmerkung trägt der/die abgabepflichtige Grundeigentümer/-in.

§ 7 Zuständigkeit und Verfahren

- 1 Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig. Für die Bemessung des Planungsmehrwerts können Fachleute beigezogen werden.
- 2 Der Gemeinderat legt die Höhe der Mehrwertabgabe durch eine Verfügung fest, nachdem die Planänderung rechtskräftig ist (Abgabeverfügung). Vor Erlass der Abgabeverfügung wird dem/der Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör gewährt.
- 3 Die Abgabe wird erst nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung gestellt. Sollte die Rechnung unbezahlt bleiben, erlässt der Gemeinderat eine zweite Verfügung, in welcher die Fälligkeit der Abgabe festgestellt wird (Fälligkeitsverfügung).
- 4 Anstelle einer Verfügung kann der Gemeinderat den Mehrwert und den Planungsausgleich (bspw. bei projektbezogenen Um- oder Aufzonungen) auch im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit dem Grundeigentümer vereinbaren (§ 2 Abs. 2 PAG).
- 5 Über die Verwendung des Abgabeertrages entscheidet der Gemeinderat. Die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung bleiben vorbehalten.

§ 8 Grundpfandrecht

- 1 Für die Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft der Abgabeverfügung bzw. nach allseitiger Unterzeichnung eines verwaltungsrechtlichen Vertrages das gesetzliche Grundpfandrecht im Grundbuch eintragen zu lassen (§§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954).
- 2 Das Grundpfandrecht ist nach vollständiger Bezahlung der Ausgleichsabgabe zu löschen.
- 3 Die Kosten für Eintragung und Löschung des Grundpfandrechts trägt der/die abgabepflichtige Grundeigentümer/-in.

§ 9 Rechtsschutz

- 1 Gegen Entscheide des Gemeinderates über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
- 2 Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

§ 10 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.
- ² Dieses Reglement ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

Genehmigungsvermerk

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am TT. MONAT 202X

Das Gemeindepräsidium Die Gemeindeschreiberei

Vom Bau- und Justizdepartement genehmigt am TT. MONAT 202X