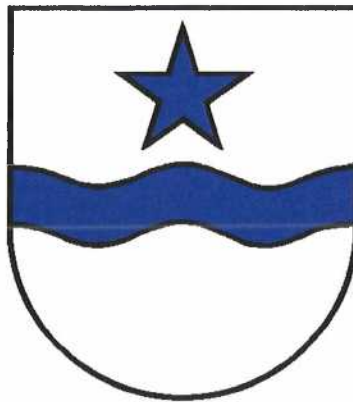


Einwohnergemeinde Luterbach



Reglement zum Planungsausgleich (PAR)

Die Gemeindeversammlung

- gestützt auf Art. 5 Abs. 1^{bis} des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979, § 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 erheblichen 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 Abgabetatbestände

¹ Vom Ausgleich erfasst werden Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonungen).

² Ebenso erfasst der Ausgleich die Mehrwerte aus der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonungen). Als solche gelten namentlich Umzonungen von Arbeitszonen, Dienstleistungszonen, Gewerbezone, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weilerzonen, landwirtschaftlichen Kernzonen, Erhaltungszonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn-, Kern- oder Zentrumszonen.

³ Erfasst werden auch der Ausgleich der Mehrwerte aus der Anpassung von Nutzungsvorschriften für Bauland im Zusammenhang mit Zonen- oder Gestaltungsplanungen, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Baulands führt (Aufzonungen). Als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer im Rahmen der Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ergeben.

§ 3 Abgabesatz

¹ Der zu erfassende Planungsmehrwert aus Ein-, Um- und Aufzonungen wird mit einem Satz von 40 % ausgeglichen.

² 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 Aufzonungen

¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens mit und jenem ohne die Aufzonung. Für die Differenzrechnung sind die Bodenwerte mit und ohne Aufzonung im Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts massgebend (siehe Abs. 3).

² Beträgt der Mehrwert bei Aufzonungen weniger als CHF 30'000.00 wird keine Abgabe erhoben.

³ Die Ausgleichsabgabe wird im Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts zur Zahlung fällig. Als Realisierung gilt (alternativ):

- a. Wenn das betroffene Bodengrundstück veräussert wird. Abgabepflichtig ist der Veräusserer des Bodengrundstücks. Indes gilt nicht als Realisierung, wenn das Bodengrundstück im Veräusserungszeitpunkt bereits in wesentlichem Umfang überbaut ist; als wesentlich überbaut gilt ein Grundstück, wenn der tatsächliche Überbauungsgrad des Grundstücks (vorhandene, anrechenbare Gebäudefläche/anrechenbare Grundstücksfläche) min. 0.18 (18 %) beträgt. Nicht als Veräusserung und damit auch nicht als Realisierung gilt beim Stockwerkeigentum die Veräusserung eines Miteigentumsanteils mit Sonderrecht (z.B. Eigentumswohnung).
- b. Wenn auf dem betroffenen Grundstück die durch die Aufzonung zusätzlich geschaffenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch baubewilligungspflichtige Massnahmen ganz oder teilweise beansprucht werden (massgebender Fälligkeitszeitpunkt ist die Rechtskraft der entsprechenden Baubewilligung). Solange ein Grundeigentümer bauliche Massnahmen trifft, die er bereits vor der Aufzonung hätte realisieren können, wird die Abgabe somit nicht fällig. Abgabepflichtig ist der Eigentümer oder die Eigentümerin des Bodengrundstücks im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung.

⁴ Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung für die fällige Abgabe zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinlich.

⁵ Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

⁶ Für die Ausgleichsabgabe besteht am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht. Das Pfandrecht bietet Sicherheit für die Ausgleichsabgabe, die Kosten der Betreibung und die Verzugszinsen.

§ 5 Verwendung

¹ Mit dem Bruttoertrag aus den Mehrwertabgaben werden vorab die Kosten der Erhebung und Bemessung der Abgaben 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 Angebote);
- Sicherstellung günstiger Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen;
- Verbesserung der Bau- und Planungskultur (z.B. Studienverfahren, Wettbewerbe).

§ 6 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.

§ 7 Anmerkung

¹ Der Beschluss über die Feststellung der Ausgleichsabgabepflicht bzw. über die Feststellung der Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 8 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 kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.

² Der Gemeinderat legt die Höhe der Mehrwertabgabe durch eine Verfügung fest (Abgabeverfügung). Die Abgabeverfügung erfolgt bei Ein- und Umzonungen nach Rechtskraft der Planänderung. Bei Aufzonungen wird die Abgabeverfügung erst im Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts gemäss § 4 Abs. 3 erlassen.

³ Die Abgabe wird mit 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.

⁵ Für die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.

§ 9 Rechtsschutz

¹ Gegen Entscheide des Gemeinderats 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 Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft. Es ersetzt das bisherige Reglement zum Planungsausgleich der Einwohnergemeinde Luterbach vom 27. November 2018 (vom Bau- und Justizdepartement am 26. Februar 2019 genehmigt), welches für Planverfahren gültig bleibt, die während dessen Rechtskraft öffentlich aufgelegt wurden.

² Dieses revidierte Reglement ist anwendbar auf Planverfahren, die nach dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt werden.

Genehmigungsvermerk:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13.03.2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Bau- und Justizdepartement genehmigt am **22.4.2024**

