



**Reglement über den Mehrwertausgleich  
von Planungsvorteilen  
(Mehrwertabgabereglement MWAR)**

---

1. Januar 2023

Die Gemeindeversammlung Gebenstorf erlässt gestützt auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) vom 22. Juni 1979, des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 sowie der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung MWAV SAR 713.116) vom 15. März 2017 nachstehendes Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement MWAR).

## **I. Mehrwertabgabe bei Einzonungen und gleichgestellten Umzonungen**

### **§ 1 Gesetzliche Abgabepflicht**

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Mehrwertabgabe. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Der Abgabesatz für die Mehrwertabgaben bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG beträgt 20 %.

<sup>2</sup> Das Verfahren richtet sich nach den §§ 28b ff. BauG.

<sup>3</sup> Es wird in folgenden Bagatellfällen von der Verfügung einer Mehrwertabgabe abgesehen;

- wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80.00 m<sup>2</sup>.
- wenn die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.00 beträgt.

## **II. Mehrwertabgabe bei anderen Planungsvorteilen**

### **§ 2 Kommunale Abgabepflicht von anderen Planungsvorteilen**

<sup>1</sup> Als abgabepflichtige Planungsvorteile, die auszugleichen sind, gelten namentlich

- a) die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonart mit anderen Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
- b) die Anpassung von Bau- und Nutzungsvorschriften, die zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten führen (Aufzonung, Sondernutzungsplanung);
- c) die Schaffung von Spezialzonen gemäss Art. 16a Abs. 3 und Art. 18 RPG, die zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten führen.

<sup>2</sup> Als Planungen im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG, deren Vorteile auszugleichen sind, gelten allgemeine Nutzungs- und Sondernutzungspläne.

<sup>3</sup> Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens entstehen (Arealüberbauung, Ausnahmegewilligung), unterliegen nicht der Ausgleichspflicht.

<sup>4</sup> Die in § 28a Abs. 4 BauG erwähnten Sachverhalte unterliegen nicht der Ausgleichspflicht gemäss diesem Reglement.

### **§ 3 Abgabesatz, Freifläche und Freibetrag**

<sup>1</sup> Bei abgabepflichtigen Tatbeständen gemäss § 2 beträgt die Ausgleichsleistung 20 % des Fr. 100'000.00 übersteigenden planungsbedingten Vorteils (Freibetrag).

<sup>2</sup> Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 800.00 m<sup>2</sup> sind mit Ausnahme von Abs. 4 abgabebefreit.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat sieht von einem Ausgleich des Planungsvorteils ab, wenn die Ausgleichsleistung weniger als Fr. 10'000.00 pro Grundstück beträgt (Bagatellgrenze).

<sup>4</sup> Freibetrag, Bagatellgrenze und Mindestparzellengrenze gelten grundsätzlich pro Grundstück. Besitzt ein Grundeigentümer in einem Planperimeter mehrere Grundstücke, werden Freibetrag und Bagatellgrenze und Mindestparzellengrösse gesamthaft über alle Grundstücke und nur einmal berücksichtigt.

#### **§ 4 Berechnung der Ausgleichsleistung und Kostentragung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen verantwortlich. Er kann externe Fachleute beauftragen.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Höhe des planungsbedingten Mehrwerts sind folgende nachgewiesenen Gestehungskosten in Abzug zu bringen:

- a) Kosten von privat entworfenen Sondernutzungsplänen (inkl. Kosten von Konkurrenzverfahren);
- b) Kosten für Landumlegung und Grenzbereinigungen.

<sup>3</sup> Der ermittelte Abgabebetrag wird auf Basis des Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukosten Indexes AGV) indiziert.

#### **§ 5 Schuldner der Abgabe**

Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin im Zeitpunkt des Inkrafttretens der abgabeauslösenden Planungsmassnahme.

#### **§ 6 Verfahren**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümerinnen den zu erwartenden Mehrwert und die zu erwartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mit und bietet ihnen an, eine Vereinbarung über Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu schliessen.

<sup>2</sup> Die Beschlussfassung über den einen Planungsvorteil auslösenden Sondernutzungsplan setzt in der Regel eine unterzeichnete Vereinbarung über die Ausgleichsleistung voraus.

<sup>3</sup> Kommt zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen keine Einigung über die Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung zu Stande, erlässt der Gemeinderat nach Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung eine Verfügung.

<sup>4</sup> Gegen eine Verfügung über die Ausgleichsleistung kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Es gelten die Vorschriften des VRPG<sup>1</sup>.

#### **§ 7 Besondere Bestimmungen für Vereinbarungen über Ausgleichsleistungen**

<sup>1</sup> Im Rahmen einer Vereinbarung können statt einer Ausgleichsleistung in Geld andere Leistungen vereinbart werden zwecks Ausgleichs des planungsbedingten Vorteils, namentlich:

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur, die über § 21 Abs. 1 BauG oder andere gesetzliche Verpflichtungen hinausgehen;
- b) Schaffung von gesellschaftsrelevanten Einrichtungen und öffentlichen Infrastrukturen, die über gesetzliche Pflichten hinausgehen;
- c) Abtretung von Grundstücken oder Übertragung von Nutzungsrechten für öffentliche Zwecke bzw. im öffentlichen Interesse.

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG SAR 271.200) vom 4. Dezember 2007.

<sup>2</sup> Wenn ein erhöhtes öffentliches Interesse es rechtfertigt oder in Härtefällen kann der Gemeinderat für den vertraglichen Ausgleich von Planungsvorteilen den Ausgleichsbetrag reduzieren oder eine abweichende Regelung treffen.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Vereinbarung wird eine geeignete Sicherstellung der Ausgleichsleistung (Anmerkung der Vereinbarung im Grundbuch, Bankgarantie, Grundpfand) bestimmt.

## **§ 8 Sicherstellung und Bezug**

<sup>1</sup> Eine verfügte Ausgleichsleistung wird auf Kosten und Antrag der Gemeinde im Grundbuch ange-merkt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bezieht die Ausgleichsleistung bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Der Veräusserung gleichgestellt sind die in § 96 Abs. 2 StG <sup>2</sup> genannten Tatbestände.

<sup>3</sup> Der Bezug einer Ausgleichsleistung kann bei untergeordneten Bauvorhaben ohne Erstellung von zusätzlichen Geschossflächen oder untergeordneten Nutzungsänderungen durch den Gemeinderat ganz oder teilweise aufgeschoben werden.

<sup>4</sup> Bei den Tatbeständen gemäss § 97 Abs. 1 StG kann der Bezug der fälligen Ausgleichsleistung durch den Gemeinderat ganz oder teilweise aufgeschoben werden, sofern mit den Rechtsnachfolgerinnen eine Vereinbarung über den Übergang der Leistungspflicht geschlossen werden kann.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen (namentlich Ratenzahlung) bewilligen. Für die Verzinsung fälliger Ausgleichsleistungen gilt § 6 VRPG.

## **III. Verwendung der Erträge**

### **§ 9 Zweckbindung der Erträge**

Die Einwohnergemeinde verwendet die Erträge zweckgebunden im Sinne einer Spezialfinanzierung gemäss Art. 5 RPG.

### **§ 10 Spezialfinanzierung / Fond**

<sup>1</sup> Der kommunale Spezialfond Mehrwertabgabe wird als separates Konto in der Bestandesrechnung der Einwohnergemeinde geführt.

<sup>2</sup> Der Fond vermehrt sich durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe an die Gemeinde.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus dem Fond entscheidet, unabhängig von der Höhe, der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

### **§ 11 Beiträge der Gemeinde**

<sup>1</sup> Aus dem kommunalen Spezialfond Mehrwertabgabe werden allfällige Entschädigungszahlungen aus materieller Enteignung im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG ausgerichtet.

<sup>2</sup> Beiträge zu Lasten des kommunalen Spezialfonds Mehrwertabgabe werden sodann namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen:

- a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur;
- b) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge);

---

<sup>2</sup> Steuergesetz (StG SAR 651.100) vom 14. Dezember 1998.

- c) Förderung des Bauzonenabtauschs;
- d) Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen;
- e) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung;
- f) Freihaltung und Besucherlenkung in Naturschutzgebieten;
- g) Förderung von Wohnschwerpunkten;
- h) Renaturierungen zu Gunsten hitzeangepasster Siedlungsentwicklung.

<sup>3</sup> Beiträge werden nur für Massnahmen geleistet, die der Zweckbindung entsprechen und ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

<sup>4</sup> Es werden Beiträge von Fr. 5'000.00 bis Fr. 20'000.00 zugesprochen; der Beitragssatz beträgt maximal 20 % der anrechenbaren Kosten. In Ausnahmefällen dürfen höhere Beiträge und / oder ein höherer maximaler Beitragssatz zugesprochen werden.

<sup>5</sup> Ein Anspruch auf Beitragsleistung besteht nicht. Zudem werden Beiträge nur zugesprochen, sofern der Fond über genügend einbezahlte Mittel verfügt.

## **§ 12 Anrechenbare Kosten**

<sup>1</sup> Anrechenbare Kosten für die Bemessung des Beitrags sind die Kosten für Planung, Ausführung und Landerwerb.

<sup>2</sup> Nicht anrechenbar sind namentlich:

- a) Finanzierungskosten;
- b) Wiederkehrende Leistungen.

## **§ 13 Beitragsgesuch**

<sup>1</sup> Das Beitragsgesuch ist beim Gemeinderat einzureichen und muss 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.

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

## **§ 14 Auszahlung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist befugt, die korrekte Ausführung zu überprüfen und entsprechende Bestätigungen zu verlangen.

<sup>3</sup> Die Beiträge sind zurückzuerstatten, wenn rechtliche Bestimmungen verletzt, Bedingungen oder Auflagen missachtet oder die Beiträge mit falschen Angaben beantragt worden sind.

## **IV. Vollzug-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 15 Vollzug**

Der Gemeinderat regelt den Vollzug dieses Reglements.

## **§ 16 Gebühren**

<sup>1</sup> Für die Festsetzungsverfügung über Ausgleichsleistungen wird keine Gebühr erhoben und die Kosten beigezogener Fachpersonen werden nicht verrechnet.

<sup>2</sup> Wird für die Bestimmung eines vereinbarten Ausgleichsbetrags oder für die Vertragsgestaltung der Beizug externer Fachpersonen notwendig (z.B. Gutachter, Schätzer, Rechtsberatung etc.), sind die entsprechenden Kosten zwischen den Vertragsparteien aufzuteilen.

## **§ 17 Übergangsbestimmung**

<sup>1</sup> Dieses Reglement findet mit Ausnahme von Abs. 2 auf alle bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht rechtskräftigen Planungen Anwendung.

<sup>2</sup> Auf Planungen, in deren Rahmen bereits vor Inkrafttreten des Reglements Vereinbarungen über den Ausgleich von Planungsvorteilen abgeschlossen wurden, findet das Reglement keine Anwendung.

## **§ 7 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung beschliesst das Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement MWAR) am 24. November 2022.

<sup>2</sup> Dieses Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement MWAR) tritt per 1. Januar 2023 in Kraft.

## **GEMEINDERAT GEBENSTORF**

Fabian Keller  
Gemeindeammann

Stefan Gloor  
Gemeindeschreiber