



Gemeinde Dottikon

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

14. Juni 2013

§ 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/Kaufrecht	Seite 4
§ 8	Inkrafttreten	Seite 4

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

§ 1

Vertragliche
Regelung

¹ Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, regelt mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich den Ausgleich für Planungsmehrwerte, ein allfälliges Kaufrecht bzw. eine Überbauungsverpflichtung, wenn Grundstücke oder Teile davon neu einer Bauzone zugewiesen werden,

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

§ 2

Mehrwertausgleich

¹ Der Mehrwertausgleich beträgt 25 % des Mehrwerts. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

² Wenn es das öffentliche Interesse verlangt oder ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, kann der Gemeinderat eine abweichende Regelung treffen oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten. Ist die von der Planungsmassnahme betroffene Grundstücksfläche kleiner als 100 m², wird kein Mehrwertausgleich erhoben.

³ Anstelle von Geldleistungen können Sachleistungen von entsprechender Höhe vereinbart werden.

-
- § 3
- 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.
- § 4
- Fälligkeit ¹ 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 bzw. mit einem Baurecht belastet wird, spätestens aber fünf Jahre nach der Rechtskraft der Planungsmassnahme.
- ² Auf begründetes Gesuch hin (z.B. Etappierung bei grösseren Einzonungen) kann durch den Gemeinderat die Frist zur Bezahlung verlängert werden.
- § 5
- Sicherheitsleistung Im Vertrag ist festzulegen, welche Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich:
- Schuldbrief zugunsten der Gemeinde (allenfalls Grundpfandverschreibung),
 - Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft,
 - Kaufsrecht am besagten Grundstück zugunsten der Gemeinde, wobei der Kaufpreis festzulegen und um die Höhe der Mehrwertausgleichsforderung zu reduzieren ist.

- § 6
- Zweckbindung der Einnahmen 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.
- § 7
- Überbauungsverpflichtung/Kaufrecht Der Gemeinderat kann im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit den Grundeigentümern eine Überbauungsverpflichtung und ein Kaufrecht vereinbaren.
- § 8
- Inkrafttreten Dieses Reglement tritt auf den 01. September 2013 in Kraft.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen
am 14. Juni 2013.

GEMEINDERAT DOTTIKON

Gemeindeammann
Roland Polentarutti

Gemeindeschreiber
Michael Schaeren

