



Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen in der Gemeinde Künten

Der Gemeinderat erlässt diese Richtlinie gestützt auf § 28a Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) und § 3a Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Künten.

I. Gesetzliche Grundlagen

1. Einzonungen

Das kantonale Baugesetz regelt in § 28a BauG seit dem 1. Mai 2017 die Voraussetzungen und Grundzüge der Mehrwertabgabe bei Einzonungen.

2. Um- und Aufzonungen

§ 28a Abs. 2 BauG ermächtigt die Gemeinden, in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen zu vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Damit sind gemäss § 3a Abs. 2 BNO insbesondere Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen und im Rahmen von Gestaltungsplänen gemeint.

II. Vertraglicher Ausgleich anderer Planungsvorteile

3. Höhe und Tatbestände

Gemäss § 3a Abs. 1 BNO beträgt die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen 30 %.

Aufzonungen gleichgestellt sind Planungsvorteile, welche durch einen Gestaltungsplan generiert werden oder im Kontext von Festsetzungen von Spezialzonen (Art. 16a Abs. 3 und 18 Raumplanungsgesetz).

Angrenzende Grundstücke derselben Eigentümerschaft werden als eine Parzelle behandelt.

Bei Grundstücken im Eigentum der Einwohnergemeinde ist keine Abgabe geschuldet.

4. Ermittlung des Mehrwertes

Die Parteien vereinbaren einvernehmlich eine Schätzung des Mehrwertes, welche als Richtgrösse für die Abgabe dienen soll. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme.

Bei einer gemeinsamen Schätzung werden vom errechneten Mehrwert 10 % in Abzug gebracht.

Kommt kein gemeinsamer Auftrag zu Stande, so gibt der Gemeinderat die Schätzung in Auftrag und stellt diese der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zur Stellungnahme zu. Diese können eine eigene Schätzung beauftragen.

Ist der Mehrwert kleiner als CHF 10'000.00, so wird auf eine Abgabe verzichtet.

5. Vertrag

Der Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ist in der Regel vor Durchführung der öffentlichen Auflage, jedenfalls aber bevor die Gemeinde die Planung beschliesst, abzuschliessen.

Der Vertrag kann die Durchführung von Konkurrenzverfahren, Machbarkeitsstudien oder Testplanungen vorsehen. Diese Kosten können im Umfang von maximal 20 % der Abgabe angerechnet werden, wenn das Verfahren den Anforderungen der SIA in diesen Verfahren entspricht und die Gemeinde auf ihren Wunsch hin in die Verfahren einbezogen wird oder in der Jury vertreten ist.

Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau kann der Abgabebetrag um 25 % reduziert werden.

6. Sicherheitsleistungen

Im Vertrag ist festzulegen, ob nebst der Anmerkung im Grundbuch weitere Sicherheitsleistungen zu erbringen sind. Möglich sind namentlich: Schuldbrief zugunsten der Gemeinde (allenfalls Grundpfandverschreibung) oder eine Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft.

7. Fälligkeit

Der vereinbarten Planungsmehrwert wird mit Rechtskraft einer Baubewilligung gestützt auf die gestei-
gerte Nutzungsmöglichkeit oder bei einem Verkauf des Grundstücks fällig.

Eine Übertragung des Grundstücks im Erbfall oder im Kontext einer güterrechtlichen Auseinanderset-
zung führt nicht zur Fälligkeit der Forderung.

8. Ausnahmen

Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, kann der Gemeinderat eine abweichende Regelung treffen
oder auf eine Ausgleichszahlung ganz verzichten.

III. Fonds

9. Fonds

Gesuche für Verwendungszwecke des Fonds sind der Gemeindeverwaltung einzureichen und haben
zu enthalten:

- Beschrieb der Massnahme mit Plänen und allfälligem Baugesuch,
- Kostenberechnung mit Finanzierungsplan,
- allfällige Beitragsgesuche an Dritte.

Es besteht kein Anspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen. Über Gesuche entscheidet der Gemein-
derat.

IV. Schlussbestimmungen

10. Inkrafttreten

Die vorliegende Richtlinie hat der Gemeinderat Künten an der Sitzung vom 3. März 2025 genehmigt..