

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

21. August 2017

Antwort zur Anfrage 13108 von Christian Lanz, SVP, betreffend Vollzug des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie viele Grundeigentümer haben vom revidierten Bauzonenplan durch Einzonungen, Aufzonungen etc. profitiert und müssen Mehrwertabgaben bezahlen?

Antwort

Insgesamt sind rund 140 Parzellen von der letzten Zonenplanänderung betroffen. Im Wesentlichen handelt es sich um zwei Gebiete, die von Einzonungen profitieren. Das eine befindet sich an der unteren Farnbühlstrasse und das andere liegt an der alten Anglikerstrasse. Diese beiden Gebiete wurden von der Landwirtschafts- in die Bauzone eingezont und vom Gemeinderat in erster Priorität behandelt. Alle anderen Grundstücke sind weder von der Grösse noch von der Mehrwertabschöpfung her mit den eingangs erwähnten Gebieten vergleichbar und werden in zweiter Priorität angegangen.

Frage 2

Auf welchen Betrag schätzt der Gemeinderat die resultierenden Mehrwertabgaben insgesamt? Handelt es sich um einen Betrag von insgesamt ca. CHF 5 Mio.?

Antwort

Abschätzbar ist eine Bandbreite zwischen CHF 4.7 und CHF 5 Mio.

Frage 3

Mit wie vielen Grundeigentümern hat der Gemeinderat bis heute Verträge über die Mehrwertabschöpfung abgeschlossen, wie es das Reglement vorsieht? Welches sind die daraus zu bezahlenden Mehrwertabgaben insgesamt?

Antwort

Verträge wurden bisher mit zwei Grundeigentümern abgeschlossen. Die Mehrwertabschöpfung beläuft sich auf CHF 1.3 Mio. in einen und CHF 3.4 Mio. im anderen Fall. Der Gemeinderat hat sich konsequent auf diese beiden Fälle konzentriert. Nun werden alle anderen Grundstücke beurteilt und sämtlichen betroffenen Grundeigentümern wird schriftlich mitgeteilt wie das weitere Vorgehen ist. Der Vollzug des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht ist anspruchsvoll, weil jede einzelne Parzelle auf Grund einer Schätzung untersucht und abgehandelt werden muss.

Frage 4

Wie viele Franken hat die Gemeinde aus diesen Verträgen bisher eingenommen?

Antwort

CHF 1.3 Mio. sind auf das Fond-Konto 29100.04 einbezahlt worden.

Frage 5

Falls es der Gemeinderat unterlassen hat, diese Verträge abzuschliessen: Wie ist das weitere Vorgehen? Ist dieses Geld verloren (ca. CHF 5 Mio.)?

Antwort

Der Gemeinderat hat es nicht unterlassen diese Verträge zu bearbeiten. Seit Januar 2016 haben diese Vertragsabschlüsse höchste Priorität. Nachdem die beiden Verträge mit der grössten Relevanz unterschrieben sind werden nun alle anderen Parzellen aufbereitet. Der Gemeinderat will für die Grundstückseigentümer gestützt auf das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht vom 1. Oktober 2013 Rechtssicherheit schaffen und den betroffenen Grundeigentümern mitteilen, wie die weiteren Schritte pro Parzelle sind.

Parallel revidiert der Gemeinderat wohl das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht um es der neuen übergeordneten Gesetzgebung anzupassen. (Neu muss bei Einzonungen eine Abgabe von 20% des Mehrwerts geleistet werden (neuer § 28a Abs. 1 BauG). Die Gemeinden dürfen in ihrem kommunalen Recht einen höheren Satz von bis 30% vorsehen (neuer § 28a Abs. 3 BauG). Die Gemeinden dürfen mit den Grundeigentümern zudem in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen für den Ausgleich anderer Planungsvorteile (z.B. Umzonungen oder Erhöhungen der Ausnützung) vereinbaren (neuer § 28a Abs. 2 BauG.)

Frage 6

Wer haftet?

Antwort

Die Haftungsfrage kann erst nach Vorliegen eines allfälligen Schadens geklärt werden. Der Gemeinderat geht heute nicht davon aus, dass ein solcher entstanden ist.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien