

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Wohlen erlässt gestützt auf das Reglement über die Verwendung von Mehrwertabgaben für Infrastrukturleistungen vom 1. Januar 2002 folgende

## **Richtlinie über die Erhebung und Verwendung von Mehrwertabgaben**

### **1. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil (Art. 2 Reglement) entspricht der Differenz der Landwerte (Mehrwert), die aus der jeweiligen Planungsmassnahme resultiert. Die für die Mehrwertbestimmung massgebenden Landwerte werden mit einer Rückwärtsrechnung nach der Lageklassenmethode bestimmt.<sup>1</sup>

Besondere, lokale Verhältnisse (z.B. Beschaffenheit des Baugrundes, Altlasten, etc.) können bei der Bestimmung des anrechenbaren Mehrwertes angemessen berücksichtigt werden.

Bei unwesentlichen Planungsvorteilen kann auf eine Mehrwertabschöpfung verzichtet werden. Eine Mehrnutzung von weniger als 500 m<sup>2</sup> BGF führt in der Regel zu einem unwesentlichen Planungsvorteil.

### **2. Mehrwertabgabe**

Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Gemeinde einen angemessenen Teil des Mehrwerts (vgl. Ziff. 3 hienach) für bestimmte öffentliche Zwecke. Dieser Anteil kann unter Berücksichtigung der Umstände im Einzelfall um höchstens 10% erhöht oder verringert werden.

Die Mehrwertabgabe ist in der Regel in Geld zu leisten. Wird verrechnet oder wird eine andere Leistungsform vereinbart, sind diese Richtlinien (vgl. Ziff. 9 hienach), die Zweckbindung von Art. 142 BauG und Art. 5 des Reglements einzuhalten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Muster für einen Infrastrukturvertrag im Anhang I.

### 3. Abschöpfungssatz

Der Abschöpfungssatz beträgt unter dem Vorbehalt besonderer Verhältnisse bei einer Realisierung des Mehrwertes seit Inkrafttreten der mehrwertbegründenden Nutzungsvorschriften

- innerhalb von 3 Jahren: 30 %
- innerhalb von 5 Jahren: 35 %
- innerhalb von 8 Jahren: 40 %
- innerhalb von 10 Jahren: 45 %

Unabhängig von einer Realisierung werden zehn Jahre nach dem Inkrafttreten der mehrwertbegründenden Nutzungsvorschriften entweder 45 % des Mehrwertes abgeschöpft oder werden, wo dies raumplanerisch zweckmässig und entschädigungslos möglich ist, die mehrwertbegründeten Nutzungsvorschriften rückgängig gemacht.

Die nach dieser Berechnung geschuldete Mehrwertabgabe ist – ausgehend vom Stand im Zeitpunkt des Inkrafttretens der mehrwertbegründenden Nutzungsvorschriften – nach Massgabe des Berner Baukostenindex der Teuerung anzupassen.

### 4. Fälligkeiten / Realisierung

Der Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwertes und damit die Fälligkeit der geschuldeten Mehrwertabgaben wird wie folgt festgelegt:

- Der auf dem Realisierungszeitpunkt gemäss Ziff. 3 berechnete Betrag bei Veräusserungen im Zeitpunkt der Handänderung auf der gesamten veräusserten Fläche und unabhängig von der tatsächlichen Erstellung von ausgleichspflichtigen Bruttogeschossflächen.

Erbteilungen, Erbschaftsvorbezüge, ein (teilweiser) entgeltlicher Erwerb im Rahmen von Erbteilungen oder andere erbrechtliche Auseinandersetzungen, welche den neuen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht unmittelbar einen Mehrwert verschaffen, gelten nicht als Veräusserung. Die Entrichtung der Mehrwertabgabe bei der Erstellung von ausgleichspflichtigen Bruttogeschossflächen oder bei späteren Veräusserungen bleibt aber vorbehalten.

- Der auf dem Realisierungszeitpunkt gemäss Ziff. 3 berechnete Betrag bei der Erstellung von ausgleichspflichtigen Bruttogeschossflächen vor der Schnurgerüstabnahme im Ausmass der tatsächlich zu erstellenden Bruttogeschossfläche, soweit die Abgabe nicht bereits bei einer Veräusserung entrichtet worden ist.
- Unabhängig von der Veräusserung oder der Erstellung von ausgleichspflichtigen Bruttogeschossflächen in jedem Falle zehn Jahre nach dem Inkrafttreten der mehrwertbegründenden Nutzungsvorschriften, soweit die Abgabe bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits entrichtet wurde oder die mehrwertbegründende Massnahme entschädigungslos rückgängig gemacht wird.

## **5. Grundstückgewinnsteuer**

Soweit bei Handänderungen eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der Gemeindeanteil der Grundstückgewinnsteuer nach den Vorgaben der kantonalen Steuergesetzgebung an eine in Folge der Handänderung geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet.

## **6. Sicherheiten**

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind zu verpflichten, die voraussichtlich geschuldete Mehrwertabgabe durch einen ausreichend Sicherheit bietenden Schuldbrief oder durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Versicherung oder Bank zugunsten der Gemeinde abzudecken.

Die Sicherstellung erfolgt vor der Genehmigung der mehrwertbegründenden Planungsmassnahme durch die zuständige kantonale Stelle.

## **II. Vertragsabschluss**

### **7. Vertragsinhalt**

Der Gemeinderat regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen, in einem Vertrag. Dieser legt mindestens fest:

- Art und Umfang der Planungsmassnahme
- die Berechnung des entstehenden Mehrwerts

- den Abschöpfungssatz
- den Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- die zu leistende Sicherheiten.

Soweit dies angezeigt erscheint, kann der Vertrag über den Ausgleich von Planungsvorteilen mit einem Erschliessungs- oder Infrastrukturvertrag verbunden werden.

## **8. Zeitpunkt**

Der Vertrag über die Mehrwertabschöpfung wird vor dem Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans über die mehrwertbegründende Planungsmassnahme abgeschlossen.

Kommt keine Einigung zustande, ist unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen auf die Planungsmassnahme zu verzichten.

## **III. Verwendung**

### **9. Verwendung**

Die in die Spezialfinanzierung eingelegten Mehrwertabgaben sind für folgende Zwecke zu verwenden:

- Gemeindeanteile für die Erstellung und Sanierung von öffentlichen Erschliessungsanlagen, soweit diese nicht aus besonderen Spezialfinanzierungen (Wasser, Abwasser, etc.) zu entrichten sind.
- Gemeindeanteile an die Kosten für Sondernutzungsplanungen (Überbauungsordnungen, etc.) sowie für Planungs- und Architekturwettbewerbe, soweit damit öffentliche Zwecke verfolgt werden.
- Kosten für Rechtsberatungen im Zusammenhang mit Mehrwertabschöpfungsverfahren.<sup>2</sup>
- Bauliche Massnahmen zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs (Personenunterstände, Park und Ride, Beleuchtung).

---

<sup>2</sup> Revision der Richtlinie vom 11.9.2007

- Weitere, nicht spezialfinanzierte Infrastrukturaufgaben gemäss Beschluss des finanzkompetenten Organs.

## **10. Entnahmen**

Entnahmen aus der Spezialfinanzierung beschliesst das jeweils finanzkompetente Gemeindeorgan unter Berücksichtigung der Bedeutung der zu erfüllenden Aufgabe, des voraussichtlichen anderweitigen Mittelbedarfs und der verfügbaren Mittel.

Es besteht kein Anspruch auf Beiträge aus der Spezialfinanzierung.

Beraten und beschlossen durch den Gemeinderat am 17. August 2005  
Revision Artikel 9 beschlossen durch den Gemeinderat am 11. September 2007

### **Gemeinderat Wohlen**

Gemeindepräsident                      Gemeindeschreiber

Christian Müller                      Thomas Peter

### ANHANG

Muster für einen Infrastrukturvertrag