



§ 105a Vertraglicher Mehrwertausgleich

¹ Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

² Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:

- a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,
- b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,
- c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,
- f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,
- g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben.

³ Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

Erläuterungen

Absatz 1

Um den Gemeinden bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht oder beim Erlass beziehungsweise bei der Änderung von Bebauungsplänen einen grösseren Handlungsspielraum zu geben, ist ein neuer § 105a zum vertraglichen Mehrwertausgleich in das Planungs- und Baugesetz eingefügt worden. Verwaltungsrechtliche Verträge in diesem Sinn (auch städtebauliche Verträge genannt) sind in der Praxis verbreitet und unter der Voraussetzung zulässig, dass ein Gesetz diese Handlungsform ausdrücklich vorsieht, dafür Raum lässt oder sie zumindest nicht ausdrücklich ausschliesst. Mit § 105a PBG wird dafür eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage geschaffen. Mit verwaltungsrechtlichen Verträgen kann sich der Private zu einer Leistung im öffentlichen Interesse verpflichten, zu welcher ihn die öffentliche Hand mittels Verfügung nicht zwingen könnte, weil hierzu die erforderliche gesetzliche Grundlage fehlt.

Mit solchen Verträgen kann auch die Akzeptanz für grössere Bauvorhaben und Projekte zur inneren Verdichtung erhöht werden, weil die Bevölkerung erkennt, dass die hohen Planungs- und Infrastrukturkosten dafür zumindest teilweise auf die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie die Investoren

überwältigt und so die Gemeindefinanzen geschont werden. Ohne solche Kostenüberwälzungen dürfte die Bereitschaft der Bevölkerung, an der Urne oder an der Gemeindeversammlung grösseren Um- und Aufzonen zuzustimmen, in vielen Fällen fehlen. Zudem sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie die Investoren an solchen Verträgen durchaus interessiert. Einerseits können sie durch Investitionen in der Umgebung ihrer Liegenschaften – zum Beispiel in Grünanlagen oder Ausbauten zugunsten des öffentlichen Verkehrs – deren Wert erhöhen. Andererseits können damit Planungsprozesse beschleunigt und Rechtsstreitigkeiten mit Anwohnerinnen und Anwohnern vermieden werden (vgl. Raum & Umwelt, September 5/2014, Städtebauliche Verträge).

Absatz 2

Der Vertragsinhalt ist innerhalb der rechtlichen Schranken grundsätzlich verhandelbar und abhängig vom Einverständnis der Vertragspartner. Bisher nutzten viele Städte und Gemeinden diesen Spielraum, indem sie mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern Infrastruktur- und andere Verträge zur Beteiligung an den Kosten für öffentliche Einrichtungen abschlossen, sei es in Form von Geld- oder von Sachleistungen. Verwaltungsrechtliche Verträge können weiter gehen als die bekannten Infrastrukturverträge. Gegenstand eines solchen Vertrages können unterschiedlichste Leistungen sein. So können Leistungen vereinbart werden, welche die Gemeinde und die Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit Blick auf die Realisierung grösserer Bauvorhaben erbringen (z.B. Vereinbarungen über die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen, Wettbewerben). Sie können aber auch – wie die Infrastrukturverträge – Beiträge der Grundeigentümer an die erweiterte Erschliessung (z.B. öV-Einrichtungen, Strassen, Fuss- und Velowege), an die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen. Auch die Abtretung von Land für öffentliche Anlagen und Einrichtungen oder der Abtausch von Land können Gegenstand eines solchen Vertrages sein. Denkbar ist es auch, die Etappierung einer Überbauung oder die Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, zu regeln. Der Anwendungsbereich von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist also sehr breit. Die Aufzählung in Absatz 2 ist daher nicht abschliessend.

Absatz 3

Absatz 3 hält ausdrücklich fest, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen können, wenn sie mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden sind. Sie können also nicht auf vertraglichem Weg zu Leistungen verpflichtet werden, die sie nicht übernehmen wollen. Auf der anderen Seite kann auch die Gemeinde nicht gänzlich auf Gegenleistungen verzichten. Richtschnur für die zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen ist die Höhe der Mehrwertabgabe. Es kann aber nach oben und unten abgewichen werden. Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten zugunsten der Allgemeinheit sind nicht immer finanziell quantifizierbar. So ist das öffentliche Interesse an bestimmten Leistungen zugunsten der Allgemeinheit häufig nicht nur monetär (z.B. Wegrecht zur Verbesserung der Sicherheit der Schüler). Zudem kann auf dem Vertragsweg auch auf besondere Verhältnisse Rücksicht genommen werden, so wenn etwa nicht die Entwicklung eines Gebietes, sondern – wie in Ortskernen oder aus Ortsbildungsschutzgründen – die Bewahrung der Bausubstanz im Vordergrund steht. Auch Infrastrukturanlagen können Gegenstand von verwaltungsrechtlichen

	<p>Verträgen sein. Soweit gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen ein Baubeitrag geleistet werden muss, kommt ein solcher zur Mehrwertabgabe dazu. Es sind auch Lösungen denkbar, wonach ein Teil des Mehrwertausgleichs als Abgabe und ein Teil als Sachleistung oder Rechtseinräumung abgegolten wird. Die Planung und die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen müssen schliesslich auch gegenüber den Stimmberechtigten gerechtfertigt werden können. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 24 f.)</p>
<i>PBV</i>	– § 31 f
<i>IVHB</i>	–
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–