

Kosten und Nutzen fair verteilen: Die Mehrwertabgabe

Mit der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes und der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind Veränderungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, aber auch für die Gemeinden verbunden: Ein-, Aus- und Umzonungen können sich auf den Wert von Grundstücken auswirken. Die Entwicklungen, die mit der Änderung der Nutzungsplanung angestossen werden, können aber auch neue Anforderungen an die Infrastruktur oder die Siedlungsausstattung generieren. Es können Massnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität, zum Beispiel neue oder aufgewertete Freiräume, nötig werden, um die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber den Planungsmassnahmen zu steigern. Beides erfordert Investitionen, insbesondere durch die öffentliche Hand. Der Ausgleich von Planungsvorteilen gehört zu den gesetzlichen Pflichten der Gemeinde. Ein wichtiges Mittel, um Kosten und Nutzen der durch die Nutzungsplanung eingeleiteten Gemeindeentwicklung fair zu verteilen, ist die Mehrwertabgabe.

Ähnlich wie die Minderwertentschädigung bei materieller Enteignung entspringt die Mehrwertabgabe dem Gedanken der Rechtsgleichheit und der Gerechtigkeit: Wer von einer Planungsmassnahme der öffentlichen Hand profitiert, soll einen Teil des Mehrwerts an die Gemeinschaft zurückgeben. Wird ein Grundstück neu und dauerhaft der Bauzone zugewiesen, so sind die Gemeinden im Kanton Aargau verpflichtet, vom Grundeigentümer mindestens 20 % des dadurch entstandenen Mehrwerts einzufordern. Fällig wird dieser Betrag erst, wenn der Grundeigentümer tatsächlich

vom Mehrwert profitiert, nämlich beim Verkauf des Grundstücks oder bei einer baulichen Massnahme darauf. Massgeblich für die Höhe der Abgabe und die Festlegung der abgabepflichtigen Person ist in der Regel der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Im Kanton Aargau sind neben Einzonungen auch gewisse Umzonungen mit einzonungsähnlicher Wirkung von der gesetzlichen Mehrwertabgabe betroffen. Die Erhebung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde und ist bereits parallel zur Revision der Nutzungsplanung in die Wege zu leiten. Insgesamt können im Kanton Aargau 20 bis 30 % Mehrwertabgabe anfallen. 10 % des Mehrwerts gehen an den Kanton, die restlichen 10 bis 20 % bleiben der Gemeinde. Diese Einnahmen sind zweckgebunden. Sie sind gezielt und sachgerecht zu verwenden: Wo immer möglich, sollen die Abgaben in Projekte zurückfliessen, die zeitnah und spürbar den Menschen im unmittelbaren Umfeld der Nutzungsintensivierung zugutekommen – und damit indirekt auch den Bauherrschaften, die den Mehrwertausgleich leisten. Das steigert nicht nur die Akzeptanz gegenüber der Innenentwicklung und der Mehrwertabgabe, sondern auch die langfristige Attraktivität der Gemeinde. Zentral ist auch hier eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit allen Betroffenen.