

Controlling für den Mehrwertabgabeprozess auf Gemeindeebene

Der Prozess zur Erhebung der Mehrwertabgabe kann lange Zeit dauern. Viele seiner Schritte sind eng auf andere Verfahren abzustimmen. Auch gilt es, verschiedene verbindliche Fristen und Informationspflichten einzuhalten. Die Gemeinde muss daher sicherstellen, dass alle nötigen Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt in die Wege geleitet werden – und das über längere Zeit und über mögliche personelle Wechsel in der Gemeindeverwaltung hinweg. Dies erfordert ein wirksames Controllingverfahren, das garantiert, dass die zuständige Person in der Gemeinde möglichst automatisch die nötigen Informationen erhält oder einfordert.

Besonders eng ist die Mehrwertabgabe mit dem Prozess der Nutzungsplanung verknüpft. Daher sollten die beiden Verfahren auch im Controlling gekoppelt werden. Das beruht im Besonderen die erste Prozessphase. Die Meilensteine zur Erhebung der Mehrwertabgabe sollten in Checklisten, Abläufe und gemeindeinterne Vorlagen zum Nutzungsplanverfahren integriert werden. Die zuständigen Personen für die Mehrwertabgabe sollten so weit wie nötig über den Prozess der Nutzungsplanung informiert sein.

Da die Mehrwertabgabe erst fällig wird, wenn eine Baubewilligung erteilt oder ein Grundstück veräussert wird, ist es wichtig, dass die für die Mehrwertabgabe zuständige Person auch zeitnah informiert wird, wenn eine Baubewilligung erteilt wird oder es Änderungen im Grundbuch gibt. Die entsprechenden Informationsmechanismen sind in die zugehörigen Arbeitsabläufe einzuplanen.

Besonders wichtig ist die regelmässige Kontrolle des Grundbuchs. Daher empfiehlt es sich, den mit der Mehrwertabgabe befassten Personen Zugriff auf das Aargauische Grundstück- und Objektinformationssystem (AGOBIS) zu gewähren.

Exkurs: Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Der Ausgleich von Planungsvorteilen umfasst nicht nur den rechtlich gebotenen Mehrwertabgabeprozess bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen. Die kantonale Ausführungsgesetzgebung zum Raumplanungsgesetz ermöglicht den Gemeinden darüber hinaus, mittels verwaltungsrechtlicher Verträge auch andere Planungsvorteile auszugleichen.

Dies ist unter anderem möglich bei:

- Umzonungen von Arbeitszonen (beispielsweise in Wohnzonen)
- Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der zulässigen Geschoszahl oder der Ausnützungsziffer)
- Erlass von Gestaltungsplänen mit weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten als bei Regelbauweise
- Festlegung von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- und anderen Spezialzonen nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ausserhalb des Siedlungsgebiets

Das Vorgehen steht den Gemeinden im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen frei. Es können Geld- und Sachleistungen vereinbart und private Schätzer zur Schätzung solcher Planungsvorteile sowie andere Fachleute beigezogen werden. Die Höhe eines vertraglich geregelten Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgegeben und durch die Gemeinde auszuhandeln. Sie kann hierzu im Sinne der Rechtsgleichheit einen fixen Satz festlegen (in der Bau- und Nutzungsordnung oder einem Reglement) oder diese Sätze im Sinne eines grösseren Handlungsspielraums individuell aushandeln. Dabei ist das Gebot der Gleichbehandlung zu berücksichtigen. Als Orientierungshilfe für solche Vereinbarungen finden sich "Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen" im *Werkzeugkasten 6*.