



Beantwortung Interpellation

Vertragliche Mehrwertabschöpfung bei Planungsvorteilen

1 Interpellation vom 07.05.2025

Inhalt

Der Gemeinderat wird von Mirjam Aebischer und Ueli Widmer gebeten, zu diversen Fragen rund um die vertragliche Mehrwertabschöpfung bei Planungsvorteilen Stellung zu nehmen.

Begründung der Interpellation

Die Gemeinde Windisch hat mit Erlass der neuen Bau- und Nutzungsordnung Gebrauch von der im kantonalen Baugesetz zugewiesenen Kompetenz gemacht, bei Einzonungen und unter bestimmten Umständen auch bei Umzonungen eine Abgabe in der Höhe des resultierenden Mehrwerts im Umfang von 30 % zu erheben (§ 28a Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetz, § 4 Abs. 1 BNO Windisch). Darüber hinaus kann die Gemeinde mit verwaltungsrechtlichen Verträgen bei Um- und Aufzonungen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken (§ 28a Abs. 2 Baugesetz; § 4 Abs. 2 BNO Windisch).

Der Abschluss eines Vertrags zum Ausgleich anderer Planungsvorteile setzt eine Wertsteigerung von wenigstens 30 % voraus und muss mindestens 20 % der Planungsvorteile abschöpfen (§ 4 Abs. 2 BNO Windisch). Zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis erlässt die Gemeinde eine Richtlinie (§ 4 Abs. 3 BNO), weshalb in Windisch im Mai 2021 durch den Gemeinderat die Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen (Richtlinie Mehrwertabgeltung) erlassen worden ist. Die Richtlinie stellt dabei Gestaltungspläne den Aufzonungen gleich (Ziffer 4 Abs. 1 Richtlinie Mehrwertabgeltung).

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Vereinbarung über planerische Mehrwerte neben Sachleistungen auch finanzielle Leistungen geregelt werden können (vgl. Ziffer 6 Abs. 1 Richtlinie Mehrwertabgeltung). Die Kosten für die Durchführung von Konkurrenzverfahren, Machbarkeitsstudien oder Testplanungen können dabei höchstens im Umfang von 20 % an die vertraglich geschuldeten Abgaben angerechnet werden (Ziffer 6 Abs. 3 Richtlinie Mehrwertabgabe). Der Vertrag ist auf jeden Fall abzuschliessen, bevor die Gemeinde die Planung beschliesst (Ziffer 6 Abs. 1 Richtlinie Mehrwertabgeltung). Obwohl in den rechtlichen Grundlagen nicht ausdrücklich festgehalten, müssen aufgrund des Rechtsgleichheitsgebots, Sachleistungen der Grundeigentümer zwingend bewertet und der Abgabe auf den realisierten Mehrwerten gegenübergestellt werden. Eine Differenz zu Lasten des Grundeigentümers ist finanziell abzugelten.

Seit Inkrafttreten der neuen Bau- und Nutzungsordnung in der Gemeinde Windisch wurden bereits verschiedene Gestaltungsplanverfahren durchgeführt (u.a. geplante Überbauung der Brugg Immobilien AG auf dem ehemaligen Rollenlager an der Bachmattstrasse). Aufgrund der grosszügigen Nutzungserhöhungen, welche im Gestaltungsplanverfahren in der Gemeinde Windisch gewährt werden können, entstehen in derartigen Fällen ohne Zweifel Planungsmehrwerte in bedeutender Höhe.

2 Beantwortung

1. Welche Gestaltungsplanverfahren wurden seit Inkrafttreten der neuen Bau- und Nutzungsordnung durch die Gemeinde Windisch mit einem Entscheid abgeschlossen?

Einzig der Gestaltungsplan «Bachmatt» wurde nach Inkrafttreten der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet und rechtskräftig verabschiedet.

Die Gestaltungspläne «Sonne», «Via Romana» und «Sommerau» wurden auf Grundlage der alten Nutzungsordnung gestartet.

Derzeit werden die Gestaltungspläne «im Winkel», «Dohlenzelgstrasse» und «Chilefeld» entwickelt.

2. Wurde in diesen Fällen jeweils eine Vereinbarung zur Abschöpfung von Mehrwerten abgeschlossen?

Nein, es wurden in keinem Fall Vereinbarungen zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen abgeschlossen.

3. Falls keine Vereinbarungen zur Abschöpfung von Mehrwerten abgeschlossen wurden: Wieso wurde auf den Abschluss dieser Vereinbarungen verzichtet?

Bei Gestaltungsplänen werden seitens der Gemeinde höhere Anforderungen an die Qualität (Städtebau, Freiraum, Ökologie, Nachhaltigkeit, Energie) sowie Sachleistungen (z.B. Dienstbarkeiten) gefordert. Ebenso werden für die den Gestaltungsplänen zu Grunde gelegten Richtprojekte qualifizierte Planungsverfahren gefordert.

Die Praxis hat sich bisher bewährt. Auf Nachfrage bei Kanton und umliegenden Gemeinden sind uns keine derartigen Vereinbarungen genannt worden.

4. Wie werden die bestehenden Vorgaben zur Abschöpfung von Mehrwerten mittels Vereinbarungen konkret umgesetzt?

Bei Neueinzonungen werden die Mehrwerte vor der Auflage den Grundeigentümern mitgeteilt. Die Planungsmehrwerte werden durch das kantonale Steueramt ermittelt.

Bei Um- und Aufzonungen werden gemäss Richtlinie verwaltungsrechtliche Verträge vor Auflage der jeweiligen Zonenbestimmungen erarbeitet und unterzeichnet. Die Richtlinie beschreibt das Vorgehen zur Ermittlung der Planungsmehrwerte.

Das Verfahren für die Ermittlung eines Planungsmehrwertes bei Gestaltungsplänen ist nicht klar geregelt.

5. Wird im Einzelfall eine Bewertung der Leistungen der Grundeigentümer vorgenommen und eine Detailabrechnung hinsichtlich der allenfalls geschuldeten Abgabe erstellt?

Nein, es werden keine Abrechnungen erstellt, zumal sich eine erhöhte Qualität monetär nicht fassen lässt.

6. Werden allfällige Differenzen von den Grundeigentümern in Form von finanziellen Beiträgen eingefordert?

Da bei Gestaltungsplanverfahren keine Mehrwerte ermittelt werden und die Leistungen der Grundeigentümer nicht abgerechnet werden, werden auch keine Differenzen abgegolten.

7. Kann der Einwohnerrat (bzw. seine Mitglieder) - unter anderem aufgrund des Öffentlichkeitsprinzips- in allfällige Vereinbarungen zur Abschöpfung von Mehrwerten Einsicht nehmen?

Die bestehenden verwaltungsrechtlichen Verträge können der FiGPK zur Einsicht zugestellt werden.

3 Fazit

Bei der Ermittlung von Planungsmehrwerten bei Gestaltungsplänen müsste zuerst ein taugliches Verfahren erarbeitet und getestet werden. Sowohl der genaue Ausgangswert als auch der Wert nach Abschluss (Gestaltungsplan vor der Auflage) müssten ermittelt werden.

Es ist aufgrund der Erfahrungen aus den Ermittlungen der Planungsmehrwerte bei Um- und Aufzonungen davon auszugehen, dass ein Planungsmehrwert bei Gestaltungsplänen von mehr als 30% nicht erreicht wird.

Bei Gestaltungsplanverfahren werden seitens der Gemeinde höhere Qualitäten sowie Sachleistungen gefordert. Bei der Erarbeitung von Richtprojekten, die den Gestaltungsplänen zu Grunde gelegt werden, werden qualifizierte Planungsverfahren gefordert, die alleine durch die Bauherrschaft finanziell getragen werden. Ebenso werden die Kosten für die Gestaltungsplanverfahren alleine durch die Grundeigentümer getragen; der Gemeinde erwachsen dadurch ausser den Eigenleistungen der Verwaltung keine Kosten, obwohl sie die Planungsbehörde ist.

Sollte von der bisherigen Praxis abgewichen werden, müssten die erforderlichen Grundlagen zuerst erarbeitet, juristisch geprüft, rechnerisch getestet und schlussendlich einander gegenübergestellt werden. Der Gemeinde-

rat ist überzeugt, dass mit der bisherigen Praxis der Nutzen für die Gemeinde grösser ist und die Kosten insgesamt geringer sind und die Grundeigentümer dadurch auch bereit sind, ein Gestaltungsplanverfahren zu durchlaufen.

Folgende Argumente sprechen für die Beibehaltung der bisherigen Praxis:

- Ein allfälliger Planungsmehrwert muss ausgehend von der Grundnutzung mit darüber gelegter Arealüberbauung ermittelt werden und kann nicht auf Basis der geltenden Grundordnung erfolgen. Ein Planungsmehrwert von mehr als 30% wird hier nicht zu realisieren sein.
- Sämtliche Planungskosten für Entwicklung, Erarbeitung und Genehmigung eines Gestaltungsplanes werden durch die Grundeigentümer getragen; der Gemeinde erwachsen keine Planungskosten.
- Durch erhöhte Anforderungen an die Qualität (z.B. architektonische, freiraumgestalterische, klimatische, energetische, verkehrliche Qualität) profitieren sowohl die Allgemeinheit als auch die Grundeigentümer vom entstehenden Mehrwert.
- Durch die zusätzlichen Aufwendungen zur Erhebung eines allfälligen Mehrwertes würden Gestaltungsplanverfahren zusätzlich an Attraktivität verlieren.

Windisch, 8. September 2025

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter,
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Interpellation «Vertragliche Mehrwertabschöpfung bei Planungsvorteilen» vom 7. Mai 2025
- Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen vom 10. Mai 2021
- Beispielrechnung Gestaltungsplan «Bachmatt»