



Kanton Aargau
Gemeinde Staffelbach

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

**(Mehrwertabgabereglement)
Entwurf**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeamman:

Die Gemeindeschreiberin

Max Hauri

Miriam Wassmer

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
 Ausgleich von Planungsvorteilen	 1
Art. 2 Mehrwertabgabesatz	1
Art. 3 Vertragliche Mehrwertabschöpfung	1
Art. 4 Spezialfonds	1
Art. 5 Verwendungszweck	1
Art. 6 Beitragsgesuch	2
Art. 7 Auszahlung	2
Art. 8 Höhe der Beiträge	2
Art. 9 Anrechenbare Kosten	3
Art. 10 Monetärer Ausgleich bei Beanspruchung von Flächen aus dem regionalen Topf und Verteilschlüssel	3
Art. 11 Inkraftsetzung	4

Die Gemeindeversammlung von 24. November 2025 erlässt gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) sowie §§ 28a ff des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 01.01.2022), nachfolgendes Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement):

Regelungskompetenz der Gemeinden grau unterlegt

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Dieses Reglement bezweckt den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und §§ 28a ff des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 2 Mehrwertabgabesatz

- ¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben bei Ein- und Umzonungen gem. § 28a BauG beträgt 30%.

Art. 3 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

- ¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll insbesondere erfolgen bei:
- a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl),
 - b) Umzonungen,
 - c) Festlegungen von Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG,
 - d) Sondernutzungsplanungen (beispielsweise Gestaltungspläne).
- ² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

Art. 4 Spezialfonds

- ¹ Die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem kommunalen Spezialfonds belastet.

Art. 5 Verwendungszweck

- ¹ Kommunale Beiträge werden namentlich für folgende Verwendungszwecke zugesprochen (Liste nicht abschliessend):
- a) raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen innerhalb des Gemeindegebietes,

- b) raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen überkommunal, wobei insbesondere dem Verteilschlüssel des Regionalverbands Suhrental (RVS) Rechnung zu tragen ist, sofern bei Ein-/Umzonungen Flächen aus dem regionalen Topf beansprucht werden (vgl. Art. 10),
- c) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur,
- d) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge),
- e) Förderung des Bauzonenabtauschs, auch überkommunal,
- f) bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen,
- g) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung

Art. 6 Beitragsgesuch

- ¹ Das Beitragsgesuch ist beim Gemeinderat einzureichen und muss enthalten:
 - a) einen Beschrieb der Massnahme samt den Plänen, bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen das Baugesuch,
 - b) eine Kostenberechnung und einen Finanzierungsplan,
 - c) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen gerichtet werden.
- ² Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen verlangen, wenn dies für die Behandlung des Gesuchs erforderlich ist. Auf unvollständige Gesuche tritt er nicht ein.

Art. 7 Auszahlung

- ¹ Der Gemeinderat kann Akontozahlungen nach dem Fortschritt der Arbeiten und bei Vorliegen der Rechnungen leisten oder den Beitrag gesamthaft nach Erhalt der Schlussabrechnung überweisen. Voraussetzung ist, dass verfügte Bedingungen und Auflagen eingehalten sind.
- ² Er ist befugt, die korrekte Ausführung zu überprüfen und entsprechende Bestätigungen zu verlangen.
- ³ Die Beiträge sind zurückzuerstatten, wenn rechtliche Bestimmungen verletzt, Bedingungen oder Auflagen missachtet oder die Beiträge mit falschen Angaben beantragt worden sind.

Art. 8 Höhe der Beiträge

- ¹ Über die Zahlung von Beiträgen entscheidet der Gemeinderat.
- ² Der Gemeinderat leistet aus den Erträgen der Mehrwertabgabe Beiträge an Massnahmen, die der Zweckbindung entsprechen und ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

- ³ Es werden Beiträge von CHF 5'000 bis CHF 100'000 zugesprochen; der Beitragsatz beträgt bis 50 % der anrechenbaren Kosten. In Ausnahmefällen kann der Beitragssatz höher sein.
- ⁴ Ein Anspruch auf Beitragsleistung besteht nicht.

Art. 9 Anrechenbare Kosten

- ¹ Anrechenbare Kosten für die Bemessung des Beitrags sind die Kosten für Planung, Ausführung und Landerwerb.
- ² Nicht anrechenbar sind namentlich
 - a) Finanzierungskosten,
 - b) Gebühren, Steuern, Abgaben usw.,
 - c) wiederkehrende Leistungen

Art. 10 Monetärer Ausgleich bei Beanspruchung von Flächen aus dem regionalen Topf und Verteilschlüssel

- ¹ Mit Verfügung einer Mehrwertabgabe bei Einzonungen gem. Art. 2 dieses Reglements, für die Flächen aus dem regionalen Topf beansprucht wurden, wird durch den Gemeinderat die Verteilung eines Teils dieser Mehrwertabgabe an jene Gemeinden festgelegt, die den regionalen Topf mit Auszonungen gespiesen haben.
- ² Der gesetzliche minimale kommunale Abgabesatz von 10 % ist gesamthaft für den monetären Ausgleich von Auszonungen bei Beanspruchung von Flächen aus dem regionalen Topf vorzusehen.
- ³ Der RVS koordiniert die Vergabe der Flächen aus dem regionalen Topf wie folgt:
 - a. Werden Flächen aus dem regionalen Topf beansprucht, hat im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens durch die jeweilige Gemeinde ein schriftlicher Antrag an den RVS zu erfolgen, der die Anforderungen an ein Einzonungsbegehren zu erfüllen hat.
 - b. Der Vorstand des RVS entscheidet, welchen Projekten wie viel Flächen aus dem regionalen Topf zugewiesen werden.
 - c. Werden Flächen aus dem regionalen Topf für Einzonungen zur Verfügung gestellt, so ist dies mit einem Beschluss des Vorstandes festzuhalten, vorbehaltlich einer positiven kantonalen Vorprüfung, von Beschluss, Genehmigung und Rechtskraft der Einzonung. Der Beschluss des Vorstandes hat den monetären Ausgleich gemäss folgendem Verteilschlüssel zu regeln: Es wird der zum Zeitpunkt des Beschlusses registrierte Flächenbestand des regionalen Topfes gemäss «Regionaler Siedlungsgebietsreserve» des ARE/BVU herangezogen und festgehalten, welche Gemeinden den Topf mit welchen Anteilen gespiesen haben und in welchem Umfang diese Flächen der Einzonung zugeteilt werden, damit die jeweiligen Geber-Gemeinden im Fall der Rechtskraft einer Einzonung einen monetären Ausgleich gem. Abs. 2 erhalten.
 - d. Die auf diese Weise in Aussicht gestellten Flächen aus dem regionalen Topf

bleiben so lange reserviert, wie eine realistische Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit der Einzonung besteht, und stehen nicht für weitere Einzonungen zur Verfügung. Wird das Vorhaben nicht realisiert oder stellt es sich als nicht genehmigungsfähig heraus (negativer kantonaler Vorprüfungsbericht), so hebt der Vorstand den Beschluss zu den reservierten Flächen auf, sodass diese wieder verfügbar sind.

- e. Der RVS führt den Stand des regionalen Topfes periodisch nach, inkl. Flächenanteilen nach Gebergemeinden und reservierten Flächen, und hält das Ergebnis im Jahresbericht fest.
- ⁴ Der Gemeinderat sorgt mit der Festsetzungsverfügung des Mehrwertausgleichs mittels Gemeinderatsbeschluss für die rechtliche Sicherung des monetären Ausgleichs und die Verteilung. Im Gemeinderatsbeschluss sind die begünstigten Gemeinden, die Bedingungen sowie der Zeitpunkt der Auszahlung gem. Abs. 5 festzuhalten. Weiter ist festzuhalten, dass bei Austritt einer Gemeinde aus dem RVS oder nachträglicher Ablehnung des auf Stufe RVS vereinbarten Verteilschlüssels die im Gemeinderatsbeschluss festgehaltenen Abgeltungen sowohl für die zahlungspflichtige als auch für die begünstigte Gemeinde ihre Gültigkeit behalten.
- ⁵ Die Zahlung wird bei Bezug der Mehrwertabgabe fällig (Erteilung Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks). Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.
- ⁶ Sofern die aus dem regionalen Topf beanspruchte Fläche nicht grösser als 80 m² ist, wird kein Ausgleich fällig (Bagatellfälle gemäss § 1 MWAV).

Art. 11 Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt nach der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses am 1. März 2026 in Kraft. Es ersetzt alle bisherigen mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehenden Erlasse.