

Ortsplanungsrevision: Ausgleich der Planungsmehrwerte

Durch die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement, Zonenpläne, Baulinienplan) werden im Zuge der Ortsplanungsrevision 2017+ mancherorts sogenannte Planungsmehrwerte geschaffen.

Was sind Planungsmehrwerte?

Der Wert eines Grundstücks bemisst sich in erster Linie nach der Lage und den Nutzungsmöglichkeiten, welche die Gemeinde in ihrer Nutzungsplanung festlegt. Als Planungsmehrwert wird die Wertsteigerung verstanden, die ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen wie Einzonung, Umzonung oder Aufzonung erfährt. Verglichen wird pro Parzelle der Grundstückswert mit und ohne Planänderung. Basis für die Berechnung des Mehrwertes bildet das maximal realisierbare Nutzungsmass auf der jeweiligen Parzelle mit und ohne Planänderung aufgrund der Ortsplanungsrevision OPR17+. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planungsmassnahme in den Genuss eines Mehrwerts kommen, haben einen Teil des Mehrwerts dem Gemeinwesen abzugeben (Planungsmehrwertabgabe). Die Planungsmehrwerteinnahmen sind zweckgebunden, das heisst die Gemeinde kann diese z.B. für Infrastrukturprojekte oder zur Entschädigung bei allfälligen Auszonungen einsetzen.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz geben vor, dass die Gemeinde einen Teil dieses Planungsmehrwertes erhält, wenn der Mehrwert durch die Grundeigentümerschaft realisiert wird. Grundlage bildet das gemeindeeigene [Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 10.08.2020](#).

Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der OPR17+ mittels eines Infoschreibens über den planungsbedingten Mehrwert ihres Grundstücks informiert. **Es handelt sich dabei um eine erste Information und nicht um eine Verfügung.** Die definitive Festlegung und anfechtbare Verfügung der Planungsmehrwerte erfolgt erst nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision OPR17+.

Grundeigentümer, die im Oktober 2020 kein entsprechendes Informationsschreiben zu Planungsmehrwerten ihres Grundstückes erhalten, sind nach heutigem Stand der Ortsplanungsrevision und der gesetzlichen Vorgaben nicht von abgabepflichtigen Planungsmehrwerten betroffen.