



STARRKIRCH-WIL  
Eine lebendige Gemeinde im Grünen

*Planungsausgleichsreglement.docx*

---

# REGLEMENT ÜBER DIE RAUMPLANUNGSBEDINGTE AUSGLEICHSABGABE (PLANUNGSAUSGLEICHSREGLEMENT)

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Text</b>	<b>Seite</b>
INHALTSVERZEICHNIS.....	2
PRÄAMBEL .....	3
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1.1. Zweck und Gegenstand.....	3
2. AUSGLEICHSABGABE	
2.1 Abgabesätze .....	3
2.2. Verwendung.....	4
3. VOLLZUG	
3.1. Zuständigkeiten und Verfahren.....	4
3.2. Anmerkung im Grundbuch.....	4
3.3. Rechnungsführung.....	4
4. RECHTSSCHUTZ, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
3.1. Rechtsschutz .....	5
3.2. Inkrafttreten und Übergangsbestimmung .....	5
GENEHMIGUNGSVERMERKE .....	5

# REGLEMENT ÜBER DIE RAUMPLANUNGSBEDINGTE AUSGLEICHSABGABE (PLANUNGS-AUSGLEICHSREGLEMENT) DER EINWOHNERGEMEINDE STARRKIRCH-WIL

*Die Gemeindeversammlung*

gestützt auf § 56 lit. a des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 und § 14 Abs. 4 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018

*beschliesst:*

## PRÄAMBEL

Gleichstellung der Geschlechter

Sämtliche Bestimmungen und Funktionsbezeichnungen dieses Reglementes gelten – unbesehen der Formulierung – in gleicher Weise für beide Geschlechter.

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1. Zweck und Gegenstand

- 1 Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.
- 2 Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer einerseits und Einwohnergemeinde andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.

## 2. AUSGLEICHSABGABE

2.1. Abgabesätze

- 1 Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 % ausgeglichen.
- 2 Mehrwerte aus Umzonungen von Gewerbe- oder Industriezonen in Wohn- oder Kernzonen werden mit einem Satz von 20 % ausgeglichen.

## 2.2. Verwendung

- 1 Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
- 2 Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden.
- 3 Insbesondere trifft die Gemeinde mit dem Ertrag, der nicht für die Entschädigung aus materieller Enteignung benötigt wird, Massnahmen, um brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone zu aktivieren und den öffentlichen Raum aufzuwerten.

## 3. VOLLZUG

### 3.1. Zuständigkeiten und Verfahren

- 1 Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig.
- 2 Insbesondere für die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.
- 3 Sobald die den Mehrwert begründende Planung rechtskräftig ist, erlässt der Gemeinderat die Abgabeverfügung, soweit er mit dem abgabepflichtigen Grundeigentümer keine Vereinbarung abschliesst bzw. bereits abgeschlossen hat.
- 4 Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung bzw. mit Abschluss der Vereinbarung.
- 5 Die Ausgleichsabgabe wird – vorbehältlich eines früheren Zeitpunkts aufgrund einer vertraglichen Regelung - mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks zur Zahlung fällig. Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig. Wird die Ausgleichsabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt bzw. etappenweise erhoben werden.

### 3.2. Anmerkung im Grundbuch

- 1 Der Beschluss über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ausgleichsabgabepflicht) im Grundbuch anmerken zu lassen.

### 3.3. Rechnungsführung

- 1 Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen.
- 2 Im Übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.

## 4. RECHTSSCHUTZ, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 4.1. Rechtsschutz

- 1 Gegen Entscheide des Gemeinderates über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichs-abgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
- 2 Im Übrigen richten sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Ver-waltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

### 4.2. Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- 1 Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.
- 2 Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

\*\*\*\*\*

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschlossen vom Gemeinderat Starrkirch-Wil am 05. November 2018

Der Gemeindepräsident:



Christian Bachofner

Der Gemeindeschreiber:



Beat Gradwohl

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Starrkirch-Wil am 10. Dezember 2018

Der Gemeindepräsident:



Christian Bachofner

Der Gemeindeschreiber:



Beat Gradwohl

Vom Bau- und Justizdepartement genehmigt am 7. Januar 2019