Planungsvertrag

**zwischen**

**[Grundeigentümer / Projektentwickler / Investoren]**

**und**

**[der Gemeinde]**

**betreffend Gebietsentwicklung […] /**

**betreffend Projekt […]**

# I. Zweck der Vereinbarung

 Die vorliegende Vereinbarung bezweckt, alle notwendigen Regelungen zu treffen, um die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung einer hochwertigen Gebietsentwicklung im Gebiet […] / des Projekt […] zu schaffen. Geregelt werden soll insbesondere der Prozessablauf, die Terminierung, die Verantwortlichkeiten, die Kostentragung und die Kostenaufteilung für die erfolgten und die noch anstehenden Arbeitsschritte bis zum Abschluss der Planungsarbeiten. [Je nach Projektstand: Zudem sollen die angestrebte Nutzungen, Gestaltungen und Erschliessungen […] formuliert werden.]

Ziel dieser Vereinbarung ist die Erarbeitung, Festlegung und Umsetzung einer planerischen und rechtlichen Grundlage für die Gebietsentwicklung […] / die Realisierung des Projekts […].

# II. Ausgangslage

## 1. Gebiet und Eigentum

 Die vorliegende Vereinbarung betrifft das Gebiet, bestehend aus nachfolgenden Liegenschafts-Nr. im Eigentum von:

* […]
* […]

## 2. Entwicklungsbedarf und Entwicklungsabsicht [/-strategie /-konzept]

### Entwicklungsbedarf des Gebiets […]

[Erfassung des Ausgangs- und Bedürfnislage]

### Entwicklungsabsicht [/-strategie /-konzept / Projektidee / …]

[Konkretisierungsgrad je nach Projektstand; Ziele formulieren]

### Grundlagen

 Grundlage bilden folgende Dokumente:

* Kommunales Räumliches Leitbild
* Geltender Zonenplan […]
* Baugesetz […]
* [Studien / Konzepte etc.]
* […]

## 3. Regelungsbedarf

Die Umsetzung diese/r Gebietsentwicklungsabsicht/-strategie/-konzept / dieses Projekts bedingt eine Anpassung der Grundordnung in der Gemeinde […]. Die Anpassungen umfassen [das Baugesetz, den Zonenplan, den generellen Gestaltungsplan, den generellen Erschliessungsplan …]. Ergänzend dazu kommen allenfalls Sonderbauvorschriften für einzelne Bereiche. Im Zusammenhang mit dieser Planung und im Hinblick auf deren Umsetzung schliessen die Parteien den vorliegenden Planungsvertrag ab.

# III. Vereinbarung

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

## 1. Regelungsansätze

Die Umsetzung diese/r Gebietsentwicklungsabsicht/-strategie/-konzept / dieses Projekts bedingt eine Anpassung der geltenden planerischen und rechtlichen Grundlagen. Es sollen namentlich folgende Regelungsansätze verfolgt und umgesetzt werden:

* Erhöhung/Anpassung Nutzungsziffern mit/ohne Möglichkeit für Ausnützungsbonus
* Erhöhung/Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe
* Erlass/Verbesserung Gestaltungsvorschriften
* Einräumung/Anpassung von Näherbaurechten
* […]

## 2. Umsetzung / Planungsinstrument

 Bei der Umsetzung der Gebietsentwicklung werden folgende Umsetzungsinstrumente gewählt:

### [Grundordnung

Das Mass der Nutzung, die Baustandorte, die Erschliessung und weitere Einzelheiten des Projektes werden in der Grundordnung festgelegt.]

### [Projektbezogenen Nutzungsplanung

Für das Projekt […] erfolgt eine projektbezogene Nutzungsplanung. Dazu wird eine Anpassung des Baugesetzes, des generellen Gestaltungsplans und des generellen Erschliessungsplans angestrebt. Das Baubewilligungsverfahren wird im Anschluss daran gestützt auf die rechtskräftigen Vorgaben der Grundordnung durchgeführt.]

### [Arealplan

Für das Gebiet […] erfolgt eine Arealplanung. Dieser regelt […]]

### [Quartierplan

Für das Gebiet […] wird eine Quartierplanung. Dieser regelt […]]

### […]

## 3. Prozessablauf und Zeitplan

Die Parteien vereinbaren, gemeinsam eine Planungsvorlage auszuarbeiten, die [dem Gemeindeparlament und] dem Gemeindesouverän mit dem Antrag auf Annahme unterbreitet werden soll.

Die Abstimmung des Gemeindesouveräns wird für den […] geplant. Die Parteien werden alles in ihren Möglichkeiten liegende tun, damit dieser Termin eingehalten werden kann. Hierfür werden die nachfolgenden Eckpunkte definiert:

* […]
* […]

## 4. Verpflichtung zur Zusammenarbeit

 Die Beteiligten verpflichten sich zur Zusammenarbeit, zur Erfüllung der gestellten Aufgaben gemäss Bearbeitungsprogramm, zur Bereitstellung der finanziellen und personellen Ressourcen, zur Bearbeitung gemäss Zeitplan und zur Einhaltung der definierten Fristen und der Termine.

 Die Beteiligten informieren regelmässig über die Projektfortschritte und allfällige Projekthemmnisse.

 Die Gemeinde kann die Öffentlichkeit jederzeit über den Inhalt der Planungsvereinbarung sowie die konkreten Projektfortschritte informieren.

## 5. Kostentragung

 Die […] ist verpflichtet, sämtliche ausgewiesenen Kosten zu tragen, welche der Gemeinde durch die projektbezogene Nutzungsplanung entstehen oder bereits entstanden sind (Art. 22 Abs. 4 KRG).

Das gilt insbesondere auch für Aufwendungen der Berater der Gemeinde (Planer, Juristen, etc.) sowie Kosten, welche der Kanton in Rechnung stellt.

## 6. Genehmigungsvorbehalt

 Alle notwendigen Beschlussfassungen bzw. Genehmigungen der zuständigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Organe bleiben vorbehalten.

Künftige Rechtsänderungen sind ebenfalls vorbehalten.

## 7. Risikoklausel

 Die Gemeinde übernimmt keinerlei Garantie für die erfolgreiche Umsetzung der in dieser Vereinbarung gesetzten Ziele und des Projekts […] und lehnt jegliche Verantwortlichkeit für das teilweise oder gänzliche Scheitern des Projektes oder Teile davon ab.

 Insbesondere begründen negative Entscheide der Gemeindebehörde (z. B. Ablehnung der Planungsvorlagen und dergleichen) in keinem Fall eines Schadenersatzanspruchs gegenüber der Gemeinde.

## 8. Rechtsnachfolge

 Die […] verpflichtet sich, im Falle einer Rechtsübertragung, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten zusammen mit dieser Klausel auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## 9. Gerichtstand

 Gerichtstand ist […].

## 10. Weitere Bestimmungen

 […]

## 11. Schlussbestimmungen

 […]

Beilagen

* [ ]
* [ ]
* [ ]
* [ ]

Ort, den [ ]

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Für die Gemeinde [ ]

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Für [ ]