

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. Februar 2015

Nr. 2015/194

KR.Nr. A 123/2014 (BJD)

## **Auftrag Daniel Urech (Grüne, Dornach): Mehrwertabschöpfung: Den Gemeinden eigene Kompetenzen geben (03.09.2014) Stellungnahme des Regierungsrates**

---

### **1. Auftragstext**

Der Regierungsrat wird beauftragt, bei der Revision des Planungs- und Baugesetzes für die Gemeinden umfassende Möglichkeiten zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten vorzusehen.

### **2. Begründung**

Die Kantone sind verpflichtet, Regeln für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz (RPG) entstehen, zu erlassen. Aufgrund von Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> des vom Volk mit starker Mehrheit angenommenen revidierten RPG ist als Minimalstandard eine Mehrwertabschöpfung von 20 % bei der Zuweisung von Boden zu Bauzonen festgelegt. Da der Kanton Solothurn die bereits im alten RPG vorgesehene Mehrwertabschöpfung nicht umgesetzt hatte, ist die Einführung einer entsprechenden Abgabe im Rahmen der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes zwingend.

Weil in den verschiedenen Gemeinden äusserst unterschiedliche Ausgangslagen und Verhältnisse herrschen, ist es wichtig, dass zusätzlich zu einer kantonalen Regelung eine ausdrückliche Gemeindekompetenz für Mehrwertabschöpfungen bei Planungen nach dem RPG vorgesehen wird. Diese Möglichkeit soll umfassend sein, d.h. nicht bloss bei der Neuzuweisung von Bauzonen, sondern auch bei Aufzonungen oder bei anderen planerischen Veränderungen vorgesehen werden können. Es dürfte ausser Frage stehen, dass beispielsweise auch mit der planerischen Förderung von verdichtetem Bauen erhebliche Vorteile bei der Grundeigentümerschaft entstehen können. Mit einer entsprechenden Änderung des Planungs- und Baugesetzes sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, einen Teil dieses Mehrwerts abzuschöpfen. Es ist ein Gebot des Subsidiaritätsprinzips, dass es den jeweiligen Gemeinden selbst überlassen wird, inwiefern sie sich – zusätzlich zur vom Kanton einzuführenden Abschöpfung – entsprechende Regelungen geben wollen. Eine Verankerung im Planungs- und Baugesetz würde klarstellen, dass den Gemeinden diese Kompetenz zusteht.

### **3. Stellungnahme des Regierungsrates**

Bereits am 25. Februar 2014 hat der Regierungsrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit dem Auftrag, die aufgrund der am 3. März 2013 vom Volk angenommenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) erforderlichen Anpassungen des kantonalen Rechts vorzunehmen (RRB Nr. 2014/355). Unter anderem sollte bis Ende 2014 dem Regierungsrat eine Botschaft für ein Gesetz über den Planungsausgleich zur öffentlichen Vernehmlassung vorgelegt werden. Die Arbeitsgruppe hat die Arbeit im März 2014 in Angriff genommen und im fraglichen Bereich des revidierten Raumplanungsgesetzes dem Regierungsrat einen Vernehmlassungsentwurf „Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsaus-

gleichsgesetz, PAG)“ unterbreitet. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/2235 vom 16. Dezember 2014 wurde das Bau- und Justizdepartement nach Beratung und Beschluss in erster Lesung beauftragt, über diesen Entwurf das öffentliche Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Dieses dauert bis 2. April 2015.

Der vorliegende Auftrag verlangt die Regelung der Mehrwertabschöpfung durch eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Der geltende § 8<sup>bis</sup> PBG sieht vor, dass der angemessene Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen, in einem speziellen Gesetz geregelt wird. Auch die Bedeutung der Materie rechtfertigt einen neuen Erlass. Schliesslich haben auch gesetzgebungstechnische Aspekte - es galt nämlich zu vermeiden, dass bestehende Paragraphen mit lateinischen Zusätzen bis mindestens § x<sup>sexies decies</sup> geradezu entstellt würden – die Arbeitsgruppe zu Recht zum Entscheid geführt, die Regelung in einem separaten Gesetz zu treffen und von einer ebenfalls denkbaren Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes abzusehen.

Wir teilen die im Auftrag vertretene Ansicht, dass den Gemeinden ein Autonomiebereich zusteht und dieser zu wahren ist. Der Vernehmlassungsentwurf ermöglicht es deshalb den Gemeinden, insbesondere aus finanziellen Gründen, in einem Reglement für den Ausgleich von Vorteilen aufgrund ihrer eigenen Planungen einen höheren als den kantonal vorgesehenen Abgabesatz von 20 % - nämlich einen solchen von maximal 40 % - vorzusehen (§ 8 Abs. 2 E-PAG). Hingegen sollen die Abgabebetbestände kantonal abschliessend geregelt und auf Neueinzonungen und bestimmte gewichtige Umzonungen, deren Mehrwert immerhin etwa 50 % desjenigen bei Neueinzonungen erreichen dürfte, beschränkt werden (§ 5 E-PAG). Die Mehrwerte aus Aufzonungen, etwa von einer Wohnzone 2-geschossig (W2) in eine Wohnzone 3-geschossig (W3), aus Gestaltungsplänen und aus befristeten Nutzungsplanungen sollen auch durch die Gemeinden nicht abgeschöpft werden. Zum einen geht es hier regelmässig um viel kleinere Vorteile von vielleicht 10-20 %, zum anderen sollen den raumplanerisch gewünschten Bestrebungen zu baulichen Verdichtungen innerhalb der bestehenden Bauzonen keine Steine in den Weg gelegt werden.

Der Entwurf des Planungsausgleichsgesetzes kann selbstverständlich sowohl aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses als auch der parlamentarischen Beratungen Änderungen erfahren. Wir sind jedoch überzeugt, damit den Vorschlag einer zweckmässigen Abwägung von kommunalen und kantonalen Interessen präsentieren zu können.

#### **4. Antrag des Regierungsrates**

Erheblicherklärung mit folgendem Wortlaut:

Der Regierungsrat wird beauftragt, im neuen Planungsausgleichsgesetz für die Gemeinden gegenüber der kantonalen Regelung erweiterte Möglichkeiten zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten vorzusehen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

#### **Vorberatende Kommission**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

#### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement (br)  
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)  
Amt für Raumplanung  
Amt für Umwelt  
Amt für Verkehr und Tiefbau  
Hochbauamt  
Amt für Denkmalpflege und Archäologie  
Volkswirtschaftsdepartement  
Finanzdepartement  
Aktuarin UMBAWIKO (ste)  
Parlamentsdienste  
Traktandenliste Kantonsrat