

Planungsausgleichsgesetz, PAG: Auswertung Vernehmlassung

Entwurf	Wer?	Was?
Grundsätzliches	11, 25, 26, 27, 29, 38, 44, 46	Vorgehen zur Verhinderung von Einzonungsmoratorium richtiger Weg; Vorlage ausgewogen und recht verständlich, nachvollziehbar; richtig, dass interkommunale Kompensation ausserhalb PAG geregelt
	5, 26, 31, 34, 35, 37, 45	Grundsatz, dass nur bundesrechtlich gefordertes Minimum befolgt wird, wird begrüsst
	2, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 18, 19, 20, 23, 32, 45	zuerst Ausgleich unter Gemeinden angehen, auch Baulandverflüssigung vordringlich, ebenso Richtplananpassung; Gesetz zurückstellen, Vernehmlassung später wiederholen
	2, 5, 8, 9, 15, 20, 23	Einzonungsmoratorium stellt keine Drohung dar, da ohnehin faktischer Stopp
	1, 3, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 21, 22, 23, 28, 30, 32, 33, 36, 41, 42	kantonale Fonds für interkommunalen Ausgleich schaffen bzw. mindestens regionale Lösung anstreben
	2, 5, 7, 8, 9, 15, 20, 22, 23	Aussagen fehlen, woher Geld für Enteignungsentschädigungen kommt
	2, 5, 8, 9, 15, 20, 23	Auswirkungen des PAG auf Immobilienmarkt nicht abgeklärt
	4, 36	Gesetz wird fundamental abgelehnt
§ 1	26	Absatz 2 absolut berechtigt
	18, 19	in Absatz 2 Regionalplanungsorganisationen erwähnen
	12, 25	zusätzlichen Absatz 3 schaffen mit Hinweis, dass überkommunaler Ausgleich im Richtplan berücksichtigt wird
	10, 33	Absatz 2 streichen
§ 2	18, 19, 37	Begriffe „Ausgleich“ durch „Äufnung von finanziellen Mitteln“ und „Nutzungsplanung“ durch „Zonenplanung“ ersetzen
§ 3	18, 19	Absatz 1 mit „... namentlich der Überbauung, eines neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücks, ...“ ergänzen; Absätze 2, 3 und 4 streichen
	32	anstelle von „Mehrwert“ von „erheblichem Vorteil“ sprechen
	43, 45	Absatz 3: Vorbehalt der Nutzungsplanung streichen
§ 4	2, 7, 15, 20	Kommentar fehlt in Botschaft, insbesondere Definition der materiellen Enteignung
	18, 19	Ergänzung: „... inklusive Sonderopfer...“
	32	Anmerkung der Entschädigung im Grundbuch prüfen (Art. 5 Abs. 3 RPG)
	33	auch Landschaftsschutzzone in Landwirtschaftszone als entschädigungspflichtigen Minderwert anerkennen
§ 5	12, 21, 25	Absatz 1 mit „... und dauerhaft ...“ ergänzen
	18, 19, 37	Absatz 1: „Boden“ durch „Grundstück oder Teil davon“ ersetzen; Absatz 2 streichen
	10, 11, 33, 34, 35, 39	nachvollziehbar, dass Aufzonungen nicht erfasst, aber evt. Klarstellung bzw. Definition in zusätzlichem Absatz 3 oder in Botschaft
	13, 16, 27, 28, 29, 30, 32, 36, 42	weitere Massnahmen erfassen, z.B. Aufzonungen, mindestens bei kommunalen Planungen, evt. zu tieferem Abgabesatz; allenfalls alle Arten von Umzonungen, auch Mischzonen und Spezialzonen, sowie Werterhöhungen aus Sonderbewilligungen (z.B. für Bauen ausserhalb Bauzonen) abschöpfen

Planungsausgleichsgesetz, PAG: Auswertung Vernehmlassung

§ 6	10	i.O.
	40	Absatz 1: auf allfällige Rechtsnachfolger der Grundeigentümer ausdehnen und Solidarhaftung statuieren
	2, 11, 15, 20, 21, 25, 26, 44, 46	Absatz 2: auch Grundstücke im Finanzvermögen ausnehmen
	7, 11, 21, 23, 25, 26, 44, 46	Absatz 2: weitere öffentlich-rechtliche Organisationen von Abgabe befreien
	22, 43	Absatz 2: alle Arten von Gemeinden ausnehmen (z.B. auch Bürgergemeinden, Kirchengemeinden)
	45	in Absatz 2 aufnehmen, dass Abgabe geschuldet, falls Grundstück später in Finanzvermögen fällt
§ 7	10	i.O.
	18, 19	Umformulierung unter Verwendung folgender Begriffe: „Mehrwert“, „welches neu der Bauzone zugewiesen wurde“, „des entsprechenden Zonenplanes“
	33	Art. 5 Abs. 1 ^{quater} RPG hier umsetzen
§ 8		Frage in Begleitbrief des BJD vom 16. Dezember 2014 an Vernehmlassungsadressaten: „Soll Ihrer Ansicht nach der Kanton einen höheren Mindestabgabesatz als 20 % vorschreiben?“ Antworten: 12 ja, 17 nein
	22, 46	i.O.
	10, 12, 18, 19, 21, 23, 25, 31, 34, 35, 37, 43	Abgabesatz 20 % richtig; Absatz 2 streichen
	2, 15, 20, 32, 41	Mindestsatz von 20 % zu wenig begründet bzw. zur Zeit gar nicht begründbar
	1, 3, 7, 13, 14, 16, 17, 27, 28, 30, 36, 42	Abgabesatz von 20 % erhöhen, zumal vor allem Einzonungen erfasst werden; Beurteilungsgrundlagen ungenügend
	27, 36	Gemeindekompetenz ausdrücklich begrüsst, evt. Satz abgestuft je nach Abgabebetatbestand oder Zeitablauf
	7, 8, 11, 13, 16, 29	Gemeinden sollen höheren Abgabesatz festlegen dürfen
	17	kantonaler Satz soll 60 % sein, Gemeinden können diesen auf 40 % reduzieren
	32	Gemeindeautonomie hier nicht sachgerecht
	18, 19, 37	es soll eine Bagatellgrenze von 40'000 oder 50'000 Franken festgelegt werden
§ 9	18, 19, 32	Forderung entsteht von Gesetzes wegen, deshalb Ergänzung: „... mittels Feststellungsverfügung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Zonenplans.“
§ 10	32	Begriff „Veräusserung“ i.O., Rechtsprechung wird die Bestimmung auslegen; evt. sind die Aufschubtatbestände nach Steuergesetz prüfenswert
	45	ein nicht abschliessender Negativkatalog betr. „Veräusserung“ soll aufgenommen werden
	18, 19, 32, 37	Ergänzung: „... mit der Bauabnahme bzw. bei gestaffelten Überbauungen nach Massgabe des Baufortschritts oder Bei Veräusserungen nach § 50 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985 wird die Fälligkeit aufgeschoben.“; Vorverschiebung ist evt. bundesrechtswidrig
	7, 14, 23	Abgabe sollte sofort fällig werden, bzw. mindestens gleichzeitig mit einer Enteignungsentschädigung
	39	Regelung fehlt, ob bereits Baubewilligung für einen Kleinstausbau eine Abgabe auslöst

Planungsausgleichsgesetz, PAG: Auswertung Vernehmlassung

§ 11	18, 19, 23, 32, 33	Änderung von Absatz 1: „... mit Eintragung...“, „... gemäss §§ 284 f. ...“
	12, 21, 25	Regelung über die Zuständigkeit zum Vollzug der Eintragung fehlt
	24	ist mit §§ 6, 9 und 10 ungenügend abgestimmt
§ 12	13	dass bundesrechtlich gewährter Spielraum nicht eingeengt wird, ist richtig und wichtig
	10, 21, 31, 34, 35	Ertrag soll nur für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet werden
	2, 7, 15, 20	Vorgaben zu wenig klar, jedenfalls sollen auch kantonale Gelder zur Finanzierung von kommunalen Auszonungen Verwendung finden
	18, 19, 32	Änderung: „... Enteignung verwendet. Sofern deren Finanzierung sichergestellt ist, kann der Ertrag für ... Abs. 3 Buchstaben a ^{bis} und d sowie Abs. 4 Buchstabe c ... verwendet werden.“
	27	allenfalls auch Art. 3 Abs. 2 Bst. e RPG aufnehmen
	33	Verwendung zur Abgeltung des Rückbaus von nicht mehr benötigten Gebäuden in Landwirtschaftszonen erwähnen
	45	Priorisierung der einzelnen Verwendungsarten vornehmen
§ 13	17, 29	Zuständigkeitsordnung i.O.
	1, 10, 32, 33, 36, 41	für den Ausgleich erheblicher Vorteile soll kantonaler Fonds geschaffen werden
	7, 11, 13, 23, 25, 26, 44, 46	auch Abgabe aus kantonalen Planungen soll mindestens teilweise an Planungs- und Infrastrukturkosten der Gemeinden gehen
	18, 19, 21	Vorteilsausgleich soll immer durch Kanton erfolgen
	12, 25	Vorteilsausgleich soll immer durch Gemeinden erfolgen
	45	Hinweis auf Spezialfinanzierung in Botschaft anbringen
§ 14	18, 19, 21, 32, 33	Vollzug soll immer durch Kanton (Regierungsrat) erfolgen
	10	Regelung Vollzug in kommunalem Reglement ist Fehlkonstruktion; Absatz 3 streichen
	17	Wahrung Gemeindeautonomie und Subsidiarität werden begrüsst
	12, 25	kommunales Organ soll in jedem Fall zuständig sein
	2, 12, 15, 20, 21, 22, 25	Vorgaben für Gemeinden fehlen; Berechnungsformel oder Musterreglement soll vom Kanton vorgegeben werden
	40	Absatz 3: „weitergehende Bestimmungen“ durch „Vollzugsbestimmungen“ ersetzen
	45	Absatz 1 zu ergänzen (Verwendung): „... im Rahmen von § 12 ...“
§ 15	18, 19	kommunale Organe streichen
IV.	18, 19	Inkrafttreten auf den 1. Mai 2019 festlegen

18. Mai 2015 / CS