

## Synopse

### Planungsausgleichsgesetz

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <b>Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)</b>   |
|  | <i>Der Kantonsrat von Solothurn</i><br><br>gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979[SR 700.] und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986[BGS 111.1.]<br>nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom xx. September 2017 (RRB Nr. xxx/xx)<br><br><i>beschliesst:</i>  |
|  | <b>I.</b>   |
|  | <b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>   |
|  | <b>§ 1</b><br>Zweck und Gegenstand<br><br><sup>1</sup> Das Gesetz regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.<br><br><sup>2</sup> Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde oder Kanton andererseits.                 |
|  | <b>§ 2</b><br>Mittel<br><br><sup>1</sup> Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, und durch die Abgeltung von aus gleichen Gründen entstandenen Nachteilen.<br><br><sup>2</sup> Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen. |

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <p><b>§ 3</b><br/>Planungsbedingte Vorteile</p> <p><sup>1</sup> Der für den Ausgleich bedeutsame Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben.</p> <p><sup>2</sup> Bei Erschliessungsplänen erfolgt der Vorteilsausgleich nach dem Erschliessungsbeitragsrecht gemäss §§ 108 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978[BGS <a href="#">711.1.</a>].</p> <p><sup>3</sup> Der Ausgleich von erheblichen Vorteilen durch Rodungsbewilligungen richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz vom 29. Januar 1995[BGS <a href="#">931.11.</a>], sofern sich der Mehrwert nicht aus der Nutzungsplanung ergibt.</p> <p><sup>4</sup> Die Rückforderung von Beiträgen für landwirtschaftliche Strukturverbesserungen erfolgt unabhängig von Ausgleichsabgaben nach diesem Gesetz.</p> |
|  | <p><b>§ 4</b><br/>Planungsbedingte Nachteile</p> <p><sup>1</sup> Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954[BGS <a href="#">211.1.</a>].</p>  |
|  | <p><b>2. Ausgleichsabgabe</b></p>   |
|  | <p><b>§ 5</b><br/>Abgabetatbestand</p> <p><sup>1</sup> Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.</p> <p><sup>2</sup> Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <p><sup>3</sup> Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement weitere Abgabebetbestände, wie Aufzonungen und andere Umzonungen, vorsehen.</p>  |
|  | <p><b>§ 6</b><br/>Abgabesubjekt</p> <p><sup>1</sup> Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.</p> <p><sup>2</sup> Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit, sofern Grundstücke in deren Verwaltungsvermögen betroffen sind.</p> |
|  | <p><b>§ 7</b><br/>Berechnungsgrundlage</p> <p><sup>1</sup> Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.</p>   |
|  | <p><b>§ 8</b><br/>Abgabesatz</p> <p><sup>1</sup> Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement einen höheren Satz, maximal 40 Prozent, festlegen.</p>  |
|  | <p><b>§ 9</b><br/>Entstehung der Forderung</p> <p><sup>1</sup> Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.</p>  |
|  | <p><b>§ 10</b><br/>Fälligkeit</p> <p><sup>1</sup> Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  | <p><sup>2</sup> Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.</p>  |
|  | <p><b>§ 11</b><br/>Grundpfandrecht</p> <p><sup>1</sup> Für die Ausgleichsabgabe besteht am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954[BGS <a href="#">211.1.</a>], das jeder eingetragenen Belastung vorgeht.</p> <p><sup>2</sup> Das Pfandrecht bietet Sicherheit für die Ausgleichsabgabe, die Kosten der Be-<br/>treibung und die Verzugszinsen.</p>  |
|  | <p><b>§ 12</b><br/>Verwendung</p> <p><sup>1</sup> Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Ent-<br/>schädigungen aus materieller Enteignung, sodann für weitere Massnahmen der<br/>Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buch-<br/>stabe a<sup>bis</sup>, des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni<br/>1979[SR <a href="#">700.</a>] verwendet.</p>  |
|  | <p><b>3. Vollzug</b></p>   |
|  | <p><b>§ 13</b><br/>Abgabeheheit, Ertrag und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen</p> <p><sup>1</sup> Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Nutzungsplä-<br/>nen durch die Einwohnergemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton.</p> <p><sup>2</sup> Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzo-<br/>nungen und Aufzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den<br/>übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge<br/>gelangen zweckgebunden an den Kanton.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  |   |
|  | <p><sup>3</sup> Die Entschädigungen aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 4 der Kanton alleine mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung.</p> <p><sup>4</sup> Ist die Entschädigung für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet, trägt sie die Einwohnergemeinde.</p>   |
|  | <p><b>§ 14</b><br/>Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichsabgabe</p> <p><sup>1</sup> Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeindereglement bestimmte Organ zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat.</p> <p><sup>2</sup> Über die Verwendung der Erträge beschliesst dasjenige Gemeinwesen, an das die Erträge gemäss § 13 Absatz 2 fliessen.</p> <p><sup>3</sup> Die Entscheide nach den Absätzen 1 und 2 setzen die Rechtskraft der ihnen zu Grunde liegenden Nutzungspläne voraus.</p> <p><sup>4</sup> Die Einwohnergemeinde regelt ihren Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen.</p> |
|  | <p><b>4. Rechtsschutz, Übergangs- und Schlussbestimmungen</b></p>   |
|  | <p><b>§ 15</b><br/>Rechtsschutz</p> <p><sup>1</sup> Gegen Entscheide der zuständigen kommunalen Organe und des Regierungsrats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  | <p><sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970[BGS <a href="#">124.11.</a>].</p>  |
|  | <p><b>§ 16</b><br/>Hängige Verfahren</p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.</p>                   |
|  | <p><b>II.</b></p>  |
|  | <p><b>1.</b><br/>Der Erlass Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 1. Dezember 1985 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:</p>  |
| <p><b>§ 56</b><br/>b) Aufwendungen</p> <p><sup>1</sup> Als Aufwendungen gelten</p> <p>a) Kosten für Erschliessungen, Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Wertvermehrung des Grundstückes bewirkt haben;</p> <p>b) Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren sowie Beiträge für Bodenverbesserungen;</p> <p>c) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren.</p> <p><sup>2</sup> Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden.</p> | <p>c) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren;</p> <p>d) Ausgleichsabgaben nach dem Planungsausgleichsgesetz (PAG) vom .</p> |

|   |   |
|---|---|
|   |   |
| <p><sup>3</sup> Versicherungsleistungen, Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde sowie Leistungen Dritter, für die der Veräusserer keinen Ersatz oder keine Rückerstattung leistet, werden von den Anlagekosten abgerechnet.</p>  |   |
|   | <p><b>2.</b><br/>Der Erlass Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. April 2014) wird wie folgt geändert:</p> |
| <p><b>§ 77</b><br/>B. Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen</p> <p><sup>1</sup> Die mit einer Planungsmassnahme verbundenen Entschädigungen sind unter Vorbehalt der folgenden Absätze vom Gemeinwesen zu tragen, das die Massnahme angeordnet hat.</p> <p><sup>2</sup> Bei Massnahmen von kantonaler oder regionaler Bedeutung gewährt der Kanton Beiträge. Die interessierten Einwohnergemeinden leisten Beiträge an das nach Absatz 1 kostenpflichtige Gemeinwesen. Bei Streitigkeiten entscheidet das Verwaltungsgericht.</p> <p><sup>3</sup> Grundsätzlich soll kein Gemeinwesen dadurch, dass es die Massnahme erfordert, finanziell mehr belastet werden, als wenn es die Anordnung einem anderen Gemeinwesen überliesse.</p> | <p><b>§ 77 Aufgehoben.</b></p>  |
|   | <p><b>III.</b></p>  |
|   | <p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>   |
|   | <p><b>IV.</b></p>   |
|   | <p>Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.</p>  |
|   | <p>Im Namen des Kantonsrates</p> <p>Urs Huber<br/>Präsident</p> <p>Dr. Michael Strebel</p>                                  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  | Ratssekretär<br>Dieser Beschluss unterliegt dem .... Referendum. |