

Synopse

Revision PAG – Variante 1

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **711.18**
Aufgehoben: –

	Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> 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.] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...) <i>beschliesst</i>
	I.
	Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:
§ 2 Mittel ¹ 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. ² Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen.	

	<p>³ Fliessen die Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), bedürfen die Verträge der Zustimmung des Departements. Wird die Zustimmung verweigert, erlässt die Einwohnergemeine eine Verfügung (§ 9).</p>
<p>§ 5 Abgabetatbestand</p> <p>¹ Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.</p> <p>² Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.</p>	<p>³ Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978[BGS 711.61.]) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben.</p>
<p>§ 6 Abgabesubjekt</p> <p>¹ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.</p> <p>² Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.</p>	<p>³ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist respektive wird, ist jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer abgabepflichtig.</p>

	<p>⁴ Bei Baurechtsverhältnissen ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig, auch wenn durch Vereinbarung die Abgabepflicht auf den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin abgewälzt worden ist.</p> <p>⁵ Sind mehrere Personen Eigentümer oder Eigentümerinnen eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Ausgleichsabgabe.</p> <p>⁶ Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger und die Rechtsnachfolgerinnen über. Diese haften mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin solidarisch.</p> <p>⁷ Stirbt der oder die Abgabepflichtige, haften die Erben und Erbinnen solidarisch für die Ausgleichsabgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.</p> <p>⁸ Erfolgt ein Eigentumswechsel, bevor die Ausgleichsabgabe gemäss § 9 festgesetzt worden ist, haften alle Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen solidarisch mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin.</p>
<p>§ 7 Berechnungsgrundlage</p> <p>¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.</p>	<p>¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.</p> <p>² Der bei einer Einzonung entstandene Planungsmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p>
<p>§ 8 Abgabesatz</p> <p>¹ Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.</p>	

<p>² Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von bis zu 20 Prozentpunkten festlegen.</p>	<p>³ Beträgt der Planungsmehrwert bei Ein-, Um- oder Aufzonungen weniger als 30'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Dabei ist bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend. Die Feststellung erfolgt mit einer Verfügung.</p>
<p>§ 9 Entstehung der Forderung</p> <p>¹ Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.</p>	<p>² Die zuständige Behörde erlässt innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine Verfügung.</p> <p>³ Sind Grundstücke mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, wird die Verfügung dem Baurechtsgeber oder der Baurechtsgeberin eröffnet.</p> <p>⁴ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist, wird die Verfügung jedem Stockwerkeigentümer und jeder Stockwerkeigentümerin entsprechend seinem oder ihrem Anteil am Wert der Liegenschaft (Wertquote) unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 6 Absatz 3 eröffnet.</p> <p>⁵ Die rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsabgabe ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und muss auf Begehren der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden.</p>
	<p>§ 9^{bis} Teuerung</p> <p>¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Fälligkeit der Teuerung angepasst. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.</p>

<p>§ 10 Fälligkeit</p> <p>¹ Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.</p> <p>² 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>¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Einzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig. Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der eine Handänderung im Grundbuch zur Folge hat, sowie die Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten. Nicht als Veräusserung gelten der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Heimfall sowie beim Stockwerkeigentum die Veräusserung von Stockwerkeinheiten.</p> <p>^{1bis} Die Ausgleichsabgabe wird bei Um- und Aufzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig, wenn sämtliche wertvermehrenden Investitionen, welche ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen realisiert wurden, grösser als 5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme sind. Die Veräusserung führt nicht zur Fälligkeit.</p> <p>^{1ter} Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Ausgleichsabgabe fällig.</p> <p>^{1quater} Die zuständige Behörde stellt nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung mittels Verfügung.</p> <p>³ Fliessen Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), überweisen die Einwohnergemeinden die Erträge innert 30 Tagen nach Zahlungseingang an den Kanton.</p>
	<p>§ 10^{bis} Meldepflicht</p> <p>¹ Die örtliche Baubehörde meldet dem Departement die Erteilung einer Baubewilligung bei Grundstücken, bei welchen die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist.</p> <p>² Die Grundbuchämter melden dem Departement die Veräusserung eines Grundstücks, bei welchem die Ausgleichsabgabe angemerkt ist.</p>

<p>§ 12 Verwendung</p> <p>¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung, sodann für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979[SR 700.] verwendet.</p>	<p>¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG[SR 700.] verwendet. Für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, RPG wird der Ertrag erst verwendet, wenn sich langfristig ein Überschuss abzeichnet.</p> <p>² Die Kosten der Einwohnergemeinden für die Berechnung des Planungsmehrwerts bei Einzonungen von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie bei Spezialfällen ohne Kompensationspflicht gemäss dem kantonalen Richtplan werden zu 50 Prozent dem kantonalen Fonds belastet.</p> <p>³ Die übrigen Kosten der Einwohnergemeinden für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung können dem kommunalen Fonds belastet werden.</p>
<p>§ 13 Abgabeheheit, Ertrag und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen</p> <p>¹ Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton.</p> <p>² Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen und Aufzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.</p> <p>³ Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton ausschliesslich mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung.</p>	<p>³ Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Sie wird nur gestützt auf einen Entschädigungsvertrag, welchem der Kanton zugestimmt hat, oder auf einen rechtskräftigen Schätzungsentscheid geleistet.</p> <p>^{3bis} Die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG[SR 700.] trägt der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Die Bezahlung einer Abbruchprämie wird im Grundbuch angemerkt.</p>

<p>⁴ Der Kanton richtet zum Vollzug des Planungsausgleichs einen zweckgebundenen Fonds ein.</p> <p>⁵ Ist die Entschädigung für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet, trägt sie die Einwohnergemeinde.</p>	<p>^{4bis} Genügen die Abgabeerträge gemäss Absatz 2 nicht, um die Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss Absatz 3, die Abbruchprämie gemäss Absatz 3^{bis} und die Kosten der Einwohnergemeinden gemäss § 12 Absatz 2 zu decken, so wird der kantonale Fonds mit Mitteln aus dem allgemeinen Finanzhaushalt geäufnet. Diese sind zu verzinsen.</p>
<p>§ 14 Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichsabgabe</p> <p>¹ 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>² Über die Verwendung der Erträge beschliesst dasjenige Gemeinwesen, an das die Erträge gemäss § 13 Absatz 2 fliessen.</p> <p>³ Die Entscheide nach den Absätzen 1 und 2 setzen die Rechtskraft der ihnen zu Grunde liegenden Nutzungspläne voraus.</p> <p>⁴ 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>⁴ 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. Er regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;b) die Verwaltung des kantonalen Fonds;c) die Anforderungen an Gesuche für Zahlungen aus dem kantonalen Fonds;d) die Details der Abbruchprämie.

	<p>§ 14^{bis} Berechtigungen / Einsichtnahme</p> <p>¹ Die zuständige Behörde ist berechtigt bei der Steuerbehörde die zur Verkehrswertermittlung des Bodens benötigten Daten abzurufen.</p>
<p>§ 15 Rechtsschutz</p> <p>¹ 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>² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970[BGS 124.11.].</p>	<p>^{1bis} Gegen Anordnungen über die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe können keine Rügen erhoben werden, welche bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.</p>
	<p>§ 15^{bis} Behördenbeschwerden</p> <p>¹ Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an den Kanton, so ist der Kanton berechtigt, gegen Verfügungen der Einwohnergemeinden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.</p> <p>² Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an die Einwohnergemeinden, so sind die Einwohnergemeinden berechtigt, gegen Verfügungen des Kantons in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.</p>

<p>§ 16 Hängige Verfahren</p> <p>¹ Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.</p>	<p>§ 16 Übergangbestimmungen</p> <p>² Genehmigte Reglemente der Einwohnergemeinen behalten ihre Gültigkeit.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.
	[Ort] Im Namen des Kantonsrates Marco Lupi Präsident Markus Ballmer Ratssekretär Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum