

Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Variante 1

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986²⁾

nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...)

beschliesst

I.

Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018³⁾ (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 3 (neu)

³⁾ Fließen die Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), bedürfen die Verträge der Zustimmung des Departements. Wird die Zustimmung verweigert, erlässt die Einwohnergemeinde eine Verfügung (§ 9).

1) SR [700](#).

2) BGS [111.1](#).

3) BGS [711.18](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 5 Abs. 3 (neu)

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 Ausnützungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978¹⁾) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben.

§ 6 Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu), Abs. 8 (neu)

³ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist respektive wird, ist jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer abgabepflichtig.

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.

⁵ Sind mehrere Personen Eigentümer oder Eigentümerinnen eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Ausgleichsabgabe.

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.

⁷ Stirbt der oder die Abgabepflichtige, haften die Erben und Erbinnen solidarisch für die Ausgleichsabgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

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.

§ 7 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.

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.

§ 8 Abs. 3 (neu)

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.

¹⁾ BGS [711.61](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 9 Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu)

² Die zuständige Behörde erlässt innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine Verfügung.

³ Sind Grundstücke mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, wird die Verfügung dem Baurechtsgeber oder der Baurechtsgeberin eröffnet.

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.

⁵ Die rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsabgabe ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und muss auf Begehren der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden.

§ 9^{bis} (neu)

Teuerung

¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Fälligkeit der Teuerung angepasst. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

§ 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 1^{quater} (neu), Abs. 3 (neu)

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.

^{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.

^{1ter} Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Ausgleichsabgabe fällig.

^{1quater} Die zuständige Behörde stellt nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung mittels Verfügung.

³ Fliessen Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), überweisen die Einwohnergemeinden die Erträge innert 30 Tagen nach Zahlungseingang an den Kanton.

§ 10^{bis} (neu)

Meldepflicht

¹ Die örtliche Baubehörde meldet dem Departement die Erteilung einer Baubewilligung bei Grundstücken, bei welchen die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist.

² Die Grundbuchämter melden dem Departement die Veräusserung eines Grundstücks, bei welchem die Ausgleichsabgabe angemerkt ist.

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu)

¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG¹⁾ 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.

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.

³ Die übrigen Kosten der Einwohnergemeinden für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung können dem kommunalen Fonds belastet werden.

§ 13 Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4^{bis} (neu)

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.

^{3bis} Die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG²⁾ trägt der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Die Bezahlung einer Abbruchprämie wird im Grundbuch angemerkt.

^{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.

§ 14 Abs. 4 (geändert)

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:

- a) (neu) die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;
- b) (neu) die Verwaltung des kantonalen Fonds;
- c) (neu) die Anforderungen an Gesuche für Zahlungen aus dem kantonalen Fonds;
- d) (neu) die Details der Abbruchprämie.

§ 14^{bis} (neu)

Berechtigungen / Einsichtnahme

¹ Die zuständige Behörde ist berechtigt bei der Steuerbehörde die zur Verkehrswertermittlung des Bodens benötigten Daten abzurufen.

1) SR [700](#).

2) SR [700](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 15 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Gegen Anordnungen über die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe können keine Rügen erhoben werden, welche bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

§ 15^{bis} (neu)

Behördenbeschwerden

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.

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.

§ 16 Abs. 2 (neu)

Übergangbestimmungen (Sachüberschrift geändert)

² Genehmigte Reglemente der Einwohnergemeinden behalten ihre Gültigkeit.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.

[Ort], [Datum]

Im Namen des Kantonsrates

Marco Lupi
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum