

Botschaft

8. Genehmigung Planungsausgleichsreglement

Ausgangslage – das Planungsausgleichsgesetz

Durch den kantonalen Richtplan, welcher gemäss Bundesvorgaben die Siedlungsentwicklung nach Innen fordert, ist es immer wichtiger für ein nachhaltiges Wachstum des Wohnraumes das unbebaute Bauland mobilisieren zu können. Gleichzeitig sollen die Baulandreserven auf das nötige Minimum beschränkt werden, was zu Auszonungen führen kann. Da solche Auszonungen den Finanzhaushalt einer (kleinen) Gemeinde stark belasten können, musste der Kanton den Gemeinden zur Umsetzung der kantonalen Vorgaben ein neues finanzielles Mittel in die Hände geben – das Planungsausgleichsgesetz.

Der Regierungsrat hat das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) am 1. Juli 2018 in Kraft gesetzt. Das Gesetz regelt im Wesentlichen den Ausgleich, welcher bei Grundeigentümern aufgrund raumplanerischer Massnahmen (Ein-, Auszonungen oder Umzonungen) entsteht. Für Grundeigentümer, die aufgrund einer solchen Massnahme einen finanziellen Vorteil oder Nachteil erfahren, wird eine Abgabe respektive eine Entschädigung fällig, wobei die Gemeinden als Grundeigentümer davon befreit sind. Gegebenenfalls können solche Abgaben auch auf vertraglicher Basis als Sachleistungen entrichtet werden.

Wieso ein Planungsausgleichsreglement?

Gemäss PAG dürfen die Gemeinden eine Mehrwertabschöpfung von 20 bis 40 Prozent festlegen. Ohne eigenes Planungsausgleichsreglement beträgt die festgelegte kommunale Mehrwertabgabe 20 Prozent. Auf Anfrage des Verbandes Solothurner Einwohnergemeinden VSEG gab der Regierungsrat den Entwurf eines Musterreglementes zum Planungsausgleichsgesetz zuhanden der Einwohnergemeinden in Auftrag. Dieser lag am 26. September 2018 vor und bildet auch die Grundlage für das vorliegende Planungsausgleichsreglement.

Die Abgabe von 40 Prozent berechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes vor und nach der Ergreifung der planerischen Massnahme. Diese entspricht dem sogenannten Planungsmehrwert (auch Mehrwertabschöpfung genannt). Die Entschädigung eines Minderwertes richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Den Vollzug der Ausgleichsabgabe regelt die Einwohnergemeinde in einem rechtsetzenden Reglement. Darin wird unter anderem bestimmt, wer für den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Höhe zuständig ist (§ 14 Abs. 1 und 4 PAG). Sofern eine Gemeinde den kantonal bestimmten (minimalen) Abgabesatz von 20 Prozent erhöhen will (bis auf maximal 40 Prozent, § 8 Abs. 2 PAG), hat sie dies auch im rechtsetzenden Reglement festzulegen.

Solange diese Regelung auf Gemeindeebene nicht erfolgt, ist der Gemeinderat gemäss § 70 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) für den Beschluss über die Erhebung der Abgabe und die Berechnung der Höhe der Abgabe zuständig.

Was geschieht mit den Einnahmen?

Der aus den Ausgleichsabgaben stammende Ertrag fliesst in den nach § 13 Abs. 2 PAG genannten Fällen an die Gemeinden. Sie sind von Bundesrechts wegen zweckgebunden (§ 12 PAG). Die Mittel sind zur Finanzierung der unter Art. 5 Abs. 1ter Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) erwähnten Massnahmen zu verwenden. Darunter fallen primär Entschädigungszahlungen aus materieller Enteignung und in zweiter Linie beispielsweise Massnahmen im Bereich Landschaftsschutz (Erhalt Fruchtfolgeflächen), Uferschutz, Erhalt naturnaher Erholungsräume und gesunder Waldungen, Vorhaben zur besseren Nutzung von brachliegenden Flächen in Bauzonen oder der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Die Buchführung des PAG bei den Gemeinden richtet sich nach dem Gemeindegesetz respektive dem Handbuch über die Rechnungslegung und den Finanzhaushalt der soothurnischen Gemeinden (HBO).

Wieso regelt die Gemeinde Stüsslingen die Mehrwertabschöpfung mit 40 Prozent?

Die Gemeinde Stüsslingen hat sich aufgrund folgender Überlegungen für eine Mehrwertabschöpfung von 40 Prozent entschieden:

- a) Auch wenn möglichst wenige Flächen ausgezont werden sollen und für diese auch einvernehmliche Lösungen angestrebt werden, ist nicht auszuschliessen, dass einzelne Auszonungen finanziert werden müssen. Für eine ausgeglichene Finanzierung müsste entsprechend bei 20 Prozent Mehrwertabschöpfung eine mindestens fünfmal so grosse Fläche eingezont werden (bei gleichem Verkehrswert). Ob allerdings Einzonungen im grösseren Stil möglich sind, ist aufgrund der Siedlungsentwicklung nach Innen unklar.
- b) Zudem wird der Finanzhaushalt kurzfristig negativ ausfallen, da Auszonungen sofort bzw. bei vom Regierungsrat genehmigtem Nutzungsplan, Ein- und Umzonungen aber erst bei vorliegender Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstückes abgabepflichtig werden.
- c) Zudem soll das vorliegende Planungsausgleichsreglement nicht nur unter dem Fokus der laufenden Ortsplanrevision betrachtet werden – es soll auch darüber hinaus für allfällige spätere Umzonungen gelten. Die höhere Abschöpfung dient der Sicherung der finanziellen Mittel für spätere raumplanerische Massnahmen.
- d) Schliesslich sollen Massnahmen in der Raumplanung von Einzelnen nicht den Finanzhaushalt der ganzen Gemeinde negativ beeinflussen. Bei Ein- und Umzonungen ist effektiv ein Mehrwert für die Grundeigentümer/-innen vorhanden – einen Teil davon für die Entschädigung anderer (einzelner) oder für Massnahmen in der Raumplanung für alle erscheint nicht nur fair, sondern soll in seiner Höhe auch die allfälligen Kosten der Gemeinde tragen.

Antrag Gemeinderat

Das Reglement über die Raumplanungsbedingte Ausgleichsabgabe (Planungsausgleichsreglement) der Gemeinde Stüsslingen sei zu genehmigen.

Dieser Botschaft liegt folgende Unterlage bei:

1. Reglement über die Raumplanungsbedingte Ausgleichsabgabe (Planungsausgleichsreglement) der Gemeinde Stüsslingen

Bei Fragen steht Ihnen Herr Kilian Gerber, Gemeinderat, Natel-Nr. 079 879 00 32 gerne zur Verfügung.

Stüsslingen, 07.06.2019