

Rötihof / Werkhofstrasse 65  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 43  
kanzlei@bd.so.ch  
www.bd.so.ch

23. April 2024

## Fragebogen zur Änderung des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

### öffentliches Vernehmlassungsverfahren

Stellungnahme eingereicht durch:

Partei  Verband  Organisation  Andere

Absender:

GRÜNE Kanton Solothurn  
Niklaus-Konrad-Strasse 18  
4500 Solothurn  
kontakt@gruene-so.ch

**Wichtig:**

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis am **Freitag, 19. Juli 2024**, an folgende E-Mail-Adresse: [kanzlei@bd.so.ch](mailto:kanzlei@bd.so.ch) oder in Papierform an den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

#### A. Entwurf Änderung PAG

1.	<b>§ 5 Absatz 3 Abgabetatbestand</b>
	Für den Abgabetatbestand der Aufzoning (§ 5 PAG) werden zwei Varianten in die Vernehmlassung geschickt. Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, welche Variante Sie bevorzugen.

1.1	<b>Variante 1</b> Soll das PAG den Einwohnergemeinden keine weiteren Vorgaben machen, d.h. die Einwohnergemeinden können frei bestimmen, welche Aufzonungen abgabepflichtig sind?
	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	<b>Bemerkungen:</b> Aufzonungen müssen in allen Gemeinden abgabepflichtig sein. Erstens gibt eine Aufzonung einen deutlichen Mehrwert, zweitens reicht der Fonds kaum für Abbruchprämien und Auszonungs-Entschädigungen. Dabei wäre wünschenswert, dass die Staatskasse nicht belastet wird und Mittel vorhanden sind, um Massnahmen nach Art. 3 RPG zu finanzieren. Entsprechend soll §5 Abs. 3 lauten: Die Einwohnergemeinden MÜSSEN (statt können) in einem rechtsetzenden Reglement [...] Weiter ist Abs. 3 wie folgt zu ergänzen: Die Gemeinden können weitere Massnahmen festlegen, die nicht als abgabepflichtige Aufzonungen gelten. Grundsätzlich als abgabepflichtig gelten planungsbedingte Vorteile durch Erlass eines Gestaltungsplanes und Erweiterung um ein Vollgeschoss (insb. wenn dadurch ein Typologiewechsel möglich ist; davon ausgenommen wären Aufzonungen von W1 zu W2). Begründung: Gestaltungspläne und Erweiterungen um 1 VG generieren einen erheblichen Mehrwert, den es in allen Gemeinden abzuschöpfen gibt. Allerdings sollen die Gemeinden frei sein, abgesehen vom Wechsel der Nutzungsziffer weitere Massnahmen zu definieren, die nicht zu einer Abgabe führen.
1.2	<b>Variante 2</b> Soll das PAG den Einwohnergemeinden vorgeben, welche raumplanerische Massnahmen als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten? Es sind dies: Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Geschoss ergeben (z.B. Aufzonung von W2 in W3) und planungsbedingte Vorteile, die durch den Erlass von Gestaltungspläne entstehen.
	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	<b>Bemerkungen:</b> Anpassungen vorzunehmen (vgl. Anliegen unter 1.1) - b): Erweiterungen um ein Vollgeschoss sollen grundsätzlich abgabepflichtig sein, da sich dadurch ein klarer Mehrwert ergibt (insb wenn ein Typologiewechsel möglich ist). Ausgenommen sein sollen besondere Fälle (zB Aufzonungen von W1 in W2). - Für Gewerbe- und Industriezonen und öBA ist die Regelung via Geschossigkeit nicht zweckmässig, da hier die Gebäudehöhe massgebend ist (überhohe Räume). - Buchstabe c) streichen. Gestaltungspläne sollen den Tatbestand der Abgabepflicht erfüllen. Sollte ein GP nicht zu einem Mehrwert führen, kann die Abgabehöhe entsprechend auf CHF 0 festgelegt werden. - Die Aufzählung soll nicht abschliessend sein, damit Gemeinden sie auf ihre Bedürfnisse anpassen können (z.B. Aufstockung nicht abgabepflichtig, Ersatzneubau schon; Stichwort graue Energie)
2.	<b>§ 8 Absatz 3 Abgabesatz</b>
	Sind Sie mit der Einführung einer Freigrenze einverstanden?
	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	<b>Bemerkungen:</b> Die Freigrenze erspart unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand und mindert die Befürchtungen der Bevölkerung, dass auch kaum vorhandene Mehrwerte abgabepflichtig werden. Allerdings sollen die Gemeinden frei sein, eine tiefere oder höhere Freigrenze einzuführen oder eine weitere Unterteilung der Freigrenze vorzunehmen (zB tiefere Freigrenze bei Einzonungen und Umzonungen, höhere Freigrenze bei Aufzonungen).
3.	<b>§ 9<sup>bis</sup> Teuerung</b>
	Soll die Ausgleichsabgabe an die Teuerung angepasst werden?
	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	<b>Bemerkungen:</b> 

<b>4.</b>	<b>§ 10 Fälligkeit</b>		
	<p>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.</p> <p>Sind Sie damit einverstanden, dass die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe bei Um- und Aufzonungen davon abhängt, ob sämtliche wertvermehrenden Investitionen, welche ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen realisiert wurden, grösser als 5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme sind?</p>		
	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	Bemerkungen:		
	<p>Die Regelung wird grundsätzlich begrüsst. Allerdings führt der Bezug auf die Gebäudeversicherungssumme zu Ungleichbehandlung. Wir befürchten, dass die Millionenvilla eine höherer Gebäudeversicherungssumme hat als das kleine Reihenhäuschen. Entsprechend dürfte erstere mehr Massnahmen ergreifen, ohne abgabepflichtig zu werden. Diese Ungerechtigkeit muss beseitigt werden. Zudem sollen bauliche Massnahmen, die der energetischen Verbesserung dienen, nicht an diese Investitionen angerechnet werden. Es darf nicht passieren, dass z.B. ein Heizungsersatz oder eine Isolation nicht vorgenommen wird aus Angst, die Grenze zu überschreiten und abgabepflichtig zu werden. Insgesamt sind die 5% zu tief, da dadurch bereits sehr kleine Investitionen zur Fälligkeit führen würden. Wir empfehlen deshalb, den Prozentsatz anzuheben.</p>		
<b>5.</b>	<b>§ 12 Verwendung</b>		
	<p>Sind Sie damit einverstanden, dass bei Einzonungen von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie bei Spezialfällen ohne Kompensationspflicht gemäss dem kantonalen Richtplan 50 Prozent der den Einwohnergemeinden entstehenden Kosten dem kantonalen Fonds belastet werden?</p>		
	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> keine Stellungnahme / nicht betroffen
	Bemerkungen:		
	<p>In jenen Fälle, bei denen der Kanton die gesamte Abgabe erhält, sollen auch die gesamten entstehenden Kosten dem Kanton belastet werden. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinden neben den Kosten der Schätzung auch den personellen Aufwand für Administration, Koordination, Verfügungen, rechtliches Gehör etc. haben, welches nicht abgegolten wird.</p>		

**B. Ihre übrigen Bemerkungen**

<b>6.</b>	<p>Wenn Sie sich zu einem Änderungsvorschlag äussern möchten, zu dem keine Frage gestellt wurde, benutzen Sie bitte die folgenden Eingabefelder. Vielen Dank.</p>
<b>Paragraph und Abschnitt</b>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <p><b>Änderungsantrag (Textvorschlag)</b></p>
	<p>§ 5 Abs. 3: Ergänzung der Auflistung bzgl. Nutzungsziffer, dass die Bestimmung auch gilt, wenn anstatt der Ausnützungsziffer die Regelung "nur" via Grünflächenziffer, Gebäudelänge/breite erfolgt und keine ÜZ, GFZ etc. festgelegt wird.</p> <p>§6 Abs 4: es erschliesst sich nicht, weshalb das PAG eine Regelung im Baurechtsvertrag übersteuern soll. Grundsätzlich ist es richtig, dass die Abgabe dem Baurechtgeber auferlegt wird. Wenn dieser aber mit dem Baurechtnehmer einen anderslautenden Vertrag abschliesst, soll dies nicht via PAG übersteuert werden können.</p> <p>§7 Abs 1: In gewissen Fällen muss es möglich sein, dass das bestehende Gebäude mitangerechnet wird. Wird zB ein ehem. landwirtschaftliches Wohnhaus eingezont, hat der Boden zwar mehr Wert, aber da das Gebäude bereits besteht, würde die Abgabe unverhältnismässig hoch ausfallen. .</p> <p>§ 8 Abs. 2: Die Gemeinden sollen den Abgabesatz für Einzonungen oder für Um-/Aufzonungen unterschiedlich hoch anlegen dürfen (z.B. Einzonung 20%, Um-/Aufzonung 10%).</p>