

Synopse

Revision PBG Planungsausgleich

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (RB Nummern)

Neu: –
Geändert: **700**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
	Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
	I.
	Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 21. Dezember 2011) (Stand 1. Juni 2024) wird wie folgt geändert:
<p>§ 24 Inhalt</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Erschliessung2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen4. die Bauweise5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen, Parkfelder sowie Garagen7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P	

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
<p>8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten</p> <p>9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen</p> <p>10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie</p> <p>11. Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien</p> <p>12. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas</p> <p>13. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen</p> <p>14. Massnahmen gegen Naturgefahren</p> <p>15. Veränderungen eines Flusses oder Baches in Lage oder Höhe</p> <p>16. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen</p> <p>² Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>³ Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.</p> <p>⁴ Für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern kann die Höhe und Geschosszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche frei festgelegt werden.</p>	<p>⁵ Für Gestaltungspläne kann ein städtebaulicher Vertrag im Sinne von § 64b Abs. 3 abgeschlossen werden.</p>

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
5.1. Planungsmehrwert	5.1. Planungsmehrwert <u>Planungsausgleich</u>
<p>§ 63 Mehrwertabgaben</p> <p>¹ Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.</p>	<p>§ 63 Mehrwertabgaben <u>Mehrwertausgleich, Abgabepflicht</u></p> <p>¹ Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen. <u>durch</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Einzonung, sofern die Einzonung nicht in eine Freihaltezone oder eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt,2. Umzonung einer Freihaltezone in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt,3. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Freihaltezone erfolgt. <p>² Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme.</p>
<p>§ 64 Höhe</p> <p>¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.</p> <p>² Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.</p> <p>³ Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Grundstücksschätzungsverordnung bestimmt.</p>	<p>§ 64 <u>Höhe der Abgabe, Bemessung</u></p> <p>¹ Die Höhe der Abgabe <u>Mehrwertabgabe</u> beträgt 20 % des Bodenmehrerts.</p> <p>² Der Bodenmehrwert bemisst sich nach <u>entspricht der</u> Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach <u>unmittelbar vor der betreffenden Bodenfläche ohne und nach mit Planungsmassnahme im Zeitpunkt der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.</u> <u>Inkraftsetzung der Planungsmassnahme.</u></p> <p>^{2bis} Der bei einer Einzonung entstandene Bodenmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert drei Jahren seit Inkraftsetzung der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>³ Er wird durch <u>Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Bodenmehrerts. Zur gleichmässigen Bemessung kann eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Grundstücksschätzungsverordnung bestimmt</u> <u>schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden.</u></p>

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
	<p>§ 64a Ausnahmen, Kompensation</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird nicht erhoben, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts abgabepflichtig wäre, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 1–3 des Steuergesetzes (StG)¹⁾ von der Steuerpflicht befreit ist.2. der Bodenmehrwert bei Ein- und Umzonungen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–3 weniger als Fr. 30'000 beträgt. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Bodenflächen derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.3. als Kompensation für die Einzonung eine andere Bodenfläche einer gleichwertigen Zone dem Nichtbaugewerbe zugewiesen wird. Eine Kompensation ist nur möglich bei Bodenflächen desselben Grundeigentümers oder im Rahmen eines projektbezogenen Landabtauschs. Sind die Bodenflächen nicht gleich gross, so wird die Abgabe auf der nicht kompensierten Restfläche erhoben. Die Gemeindebehörde bestätigt die Gleichwertigkeit der Auszonung im Planungsbericht.
	<p>§ 64b Städtebaulicher Vertrag</p> <p>¹ Einigen sich Gemeinde und Grundeigentümer- oder Bauherrschaft in einem städtebaulichen Vertrag über Art und Wert der Ausgleichsleistung, wird bei Planungsmassnahmen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 2–3 keine Mehrwertabgabe erhoben.</p> <p>² Der Wert der vereinbarten Ausgleichsleistung darf dabei nicht unter der Mehrwertabgabe gemäss § 64 Abs. 1 liegen.</p> <p>³ Gegenstand des Vertrags können insbesondere sein:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen

¹⁾ RB [640.1](#)

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
	<p>2. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parkanlagen und Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen sowie anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen</p> <p>3. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung</p> <p>4. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse</p> <p>5. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum</p> <p>6. die Frist zur Überbauung</p> <p>7. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung</p> <p>8. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens</p> <p>⁴ Während der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme können städtebauliche Verträge eingesehen werden. Städtebauliche Verträge werden im Grundbuch angemerkt.</p>
<p>§ 65 Ertragshoheit, Erhebung</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.</p> <p>² Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.</p>	<p>§ 65 Ertragshoheit, Erhebung <u>Festsetzung und Fälligkeit</u></p> <p>¹ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>^{1bis} Die Mehrwertabgabeforderung entsteht zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme gemäss § 63 Abs. 1, wird durch die zuständige kantonale Stelle veranlagt und bei den Abgabepflichtigen erhoben.</p> <p>² Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft <u>Veräusserung</u> des Erschliessungsprojekts <u>Grundstücks</u> oder mit Rechtskraft <u>dereiner</u> Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.</p>

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
<p>³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Steuergesetzes.</p>	<p>³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Steuergesetzes. <u>Die Gemeindebehörde teilt den Vorschriften des Steuergesetzes Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung der zuständigen kantonalen Stelle umgehend mit.</u></p> <p>⁴ Die zuständige kantonale Stelle stellt die Fälligkeit fest und stellt diesen Entscheid dem Abgabepflichtigen und der Gemeinde zu.</p>
<p>§ 66 Zweckbindung</p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.</p>	<p>§ 66 <u>Verteilung, Zweckbindung</u></p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden. <u>Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und insbesondere für der Gemeinde zu, in der die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden der Planungsmassnahme betroffene Bodenfläche liegt.</u></p> <p>² Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.</p>
<p>§ 67 Stundung</p> <p>¹ Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:</p> <ol style="list-style-type: none">1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen <p>² Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.</p>	<p>§ 67 <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>§ 69 Anspruch, Gesuche</p>	

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
<p>¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.</p> <p>² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.</p>	<p>¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft <u>Inkraftsetzung</u> der Auszonung <u>Planungsmassnahme</u> zu.</p> <p>² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung <u>zuständige kantonale Stelle</u> zu stellen.</p>
<p>§ 70 Rechtsmittel</p> <p>¹ Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.</p>	<p>§ 70 <u>Verfahren und Rechtsmittel</u></p> <p>¹ Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung <u>Veranlagungs- und Fälligkeitsentscheide</u> kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission <u>Rekurs-Einsprache</u> erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.</p> <p>² Gegen Einspracheentscheide kann beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs erhoben werden.</p> <p>³ Zur Beschwerde berechtigt sind auch der Kanton und die Gemeinden.</p>
	<p>§ 70a Kommunaler Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen und nicht unter § 63 Abs. 1 Ziff. 2 und Ziff. 3 fallen, können die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung regeln.</p> <p>² Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den Spezialfinanzierungsfonds der Gemeinde. Die Fondsmittel werden für kommunale raumplanerische Massnahmen gemäss § 45 PBV verwendet.</p>
	II.
	<i>(keine Änderungen bisherigen Rechts)</i>
	III.
	<i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i>
	IV.

Geltendes Recht	Entwurf Regierungsrat
	Diese Änderung tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.