

## Planungs- und Baugesetz

vom

Baureglement

§ 17. <sup>1</sup>Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Nebst dem Zonenzweck sind, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;

1.a minimale Bebauungsvorschriften:

2. Nutzungsanteile;

3. Lärmempfindlichkeitsstufen;

4. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;

5. Gebäudeabstand;

6. Gebäudelängen und –breiten;

7. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;

7a. Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern;

8. Bauweise;

9. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;

10. Umgebungsgestaltung;

11. technische Anforderungen;

12. Spiel- und Freizeitanlagen;

13. Parkfelder und Abstellflächen;

14. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen;

<sup>2</sup>Zur Förderung energieeffizienten Bauens bestimmt der Regierungsrat Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern.

Inhalt

§ 26. <sup>1</sup>Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;

3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;

4. die Bauweise;

5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;

6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze oder Freizeitanlagen oder Parkfelder sowie Garagen;

7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;

8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;

9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;

10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie wie Förderung erneuerbarer Energien;
- 10a. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas;
11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
12. Massnahmen gegen Naturgefahren;
13. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen.

<sup>2</sup>Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>Für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern kann die Höhe und Geschosszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche festgelegt werden.

Mehrwertabgaben

§ 66. Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die entstehen durch neue Zuweisung von Boden

1. zu Bauzonen;
2. von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen.

Höhe

§ 67. <sup>1</sup>Die Höhe der Abgabe beträgt 25 % des Bodenmehrerts.

<sup>2</sup>Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>3</sup>Der Bodenmehrert wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

Ertragshoheit, Erhebung

§ 68. <sup>1</sup>Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>2</sup>Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 66 und 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.

<sup>3</sup>Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

Zweckbindung

§ 69. Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 71 so-

wie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

Stundung	<p>§ 70. <sup>1</sup>Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;</li><li>2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen. <sup>2</sup>Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.</li></ol>
Rückerstattung	<p>§ 71. <sup>1</sup>Die nach § 67 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten. <sup>2</sup>Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.</p>
Anspruch, Gesuche	<p>§ 72. <sup>1</sup>Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu. <sup>2</sup>Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.</p>
Rechtsmittel	<p>§ 73. Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.</p>
Änderung bisherigen Rechtes	<p>§ 127. Folgende Erlasse werden geändert:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) wird geändert:  3.3. § 133 Absatz 1 lautet neu:  <sup>1</sup>Zu den Anlagekosten gehören der Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers, die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten und die wertvermehrenden Aufwendungen seit dem Erwerb. <u>Die nach Umzonungen gemäss dem Planungs- und Baugesetz bezahlte Mehrwertabgabe wird</u> den Anlagekosten gleichgestellt.</li></ol>