

Solothurn, 30. März 2015

Bau- und Justizdepartement
Rechtsdienst
Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Vernehmlassung zum Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Vernehmlassungsentwurf in der rubrizierten Angelegenheit unsere Meinung äussern zu können.

Allgemeine Bemerkungen

Wir begrüssen den Erlass eines kantonalen Planungsausgleichsgesetzes. Nach der Annahme der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist der Erlass eines Planungsausgleichsgesetzes Voraussetzung dafür, dass Kanton und Gemeinden in der Raumplanung überhaupt weitermachen können. Es ist somit zwingend, ein solches Gesetz zu erlassen. Das Gesetz soll indessen nur seinen Hauptzweck erfüllen – nämlich einen Ausgleich von Mehr- und Minderwerten vornehmen, die Grundbesitzern aufgrund von planerischen Änderungen entstehen. Das Gesetz soll insbesondere keine neue Steuer darstellen, d.h. keinerlei fiskalische Zwecke verfolgen.

Dieser Grundanforderung wird der jetzige Gesetzesvorschlag nicht gerecht. Dadurch, dass die Einnahmen aus dem Gesetz den Gemeinden zufließen und dadurch, dass der Verwendungszweck der Gelder recht vage umschrieben ist, würde nach Annahme des Gesetzes folgende Situation entstehen:

- Gemeinden mit einem überwiegenden Bedarf an Einzonungen würden in den Genuss grosser Abschöpfungen der Wertgewinne kommen, welche sie gar nicht für die Entschädigung von Wertverlusten benötigen. Das eingenommene Geld würde stattdessen für alle möglichen Projekte verwendet, welche nach dem Verwendungszweck „Massnahmen für die Raumplanung nach Art. 3 RPG“ möglich sind.
- Gemeinden mit einem überwiegenden Bedarf an Auszonungen müssten die Grundeigentümer entsprechend den Bestimmungen über die materielle Enteignung entschädigen, hätten dafür aber kein Geld.

Wenn also die vorgeschlagene Lösung eines kommunalen Vollzugs gewählt werden soll, so müsste ein Ausgleich zwischen den Gemeinden vorgenommen werden. Dies ist aber in der Vorlage nicht vorgesehen.

Hinzu kommt, dass ein kommunaler Vollzug den Erlass eines Reglements und den Aufbau eines neuen kommunalen Tätigkeitsfeldes in jeder Gemeinde erfordert.

Ein kommunaler Vollzug ist aus diesen Gründen absolut nicht sinnvoll. Der Entwurf des PAG ist in dieser Hinsicht eine Fehlkonstruktion. Mit dem Gesetz sollte ein kantonaler Fonds geschaffen werden, in welchen die Mehrwertabschöpfungen fließen und aus welchem die Entschädigungen für Minderwerte finanziert werden können.

In anderen Aspekten können wir dem Gesetzesentwurf zustimmen. So sehen wir es als zweckmässig an, dass die Mehrwertabschöpfung in erster Linie bei der erstmaligen Einzonung (Übergang von der Landwirtschaftszone zu einer Bauzone) gemacht werden soll. Bei Umzonungen soll aber nur dann eine Abschöpfung erfolgen, wenn die neue Zone eine massive Erhöhung des Werts bringt. Keine Abschöpfung soll dort erfolgen, wo z.B. durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder Vereinfachung der Bauvorschriften eine effizientere Nutzung von bereits überbautem Land ermöglicht wird. Würde in solchen Fällen eine Abschöpfung erfolgen, wäre dies kontraproduktiv, weil dadurch eine bessere Nutzung von bereits überbautem Land erschwert würde.

Auch die Berechnung der Wertdifferenzen und der gewählte Abgabesatz von 20% sind nach unserer Auffassung korrekt. Wir hätten allerdings erwartet, dass eine Art ‚Businessplan‘ existiert, welcher eine Prognose darüber macht, wie hoch der Bedarf an Entschädigungszahlungen und der Ertrag an Mehrwertabschöpfungen in den nächsten Jahren etwa sein wird. Der ‚richtige‘ Abgabesatz sollte sich daran orientieren, dass über einen längeren Zeitraum gesehen (15 Jahre) sich Einnahmen und Ausgaben etwa die Waage halten. Offenbar existiert keine solche Berechnung. In dieser Situation würden wir den Abgabesatz an der unteren Grenze des rechtlich Zulässigen wählen – wie im Entwurf vorgesehen.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

§§	Antrag	Begründung/Bemerkungen
§1, Abs. 2	<i>streichen</i>	Es ist nicht klar, was damit gemeint ist. Die Gemeinden sollen nicht mit dem Vollzug dieses Gesetzes belastet werden.
§ 5, Abs. 3 (neu)	„Nicht als planungsbedingter Mehrwert gelten die Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf bereits eingezontem Bauland oder die Änderung anderer baurechtlicher Bestimmungen, die eine bessere Ausnutzung bereits eingezonter Grundstücke ermöglichen.“	Wenn Massnahmen zur besseren Ausnutzung von eingezonten Grundstücken mit einer Mehrwertabgabe belastet werden, wirkt sich das kontraproduktiv gegen eine effizientere Ausnutzung von bereits eingezontem Bauland aus.
§ 6 und 7	<i>einverstanden</i>	
§8, Abs. 2	<i>streichen</i>	Wie bereits erwähnt, halten wir einen kommunalen Vollzug für nicht sinnvoll. Damit entfallen auch kommunale Sonderregelungen
§12	„Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.“	Der allgemeine Verwendungszweck für „Massnahmen der Raumplanung“ geht zu weit. Die Ausgleichsabgabe ist unter diesen Umständen eine verkappte Steuer.

	<i>Rest streichen</i>	
§13	<i>Rechtsgrundlage für einen kantonalen Ausgleichsfonds schaffen</i>	An dieser Stelle soll ein Fonds benannt oder geschaffen werden, in welchen die Ausgleichsabgaben fliessen und aus welchem Mittel zur Entschädigung von materiellen Enteignungen entnommen werden können.
§14, Abs 3	<i>streichen stattdessen Zuständigkeit auf kantonaler Ebene definieren</i>	Die Verwaltung des Ausgleichsfonds ist auf der Stufe Kanton zu regeln. Es ist uns bewusst, dass dies eine Zusatzaufgabe darstellt, die die kantonale Verwaltung nicht sucht. Die vorgeschlagene Alternative, in jeder Gemeinde ein neues Reglement zu schaffen und die Aufgabe auf alle Gemeinden zu dezentralisieren, ist aber viel schlimmer und schafft in der Summe weit höheren Aufwand.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn

Der Präsident



Christian Scheuermeyer