



Sozialdemokratische Partei
Kanton Solothurn

Vernehmlassung " Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile"

Bau- und Justizdepartement
Rechtsdienst
Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Stellungnahme zum Vernehmlassungsentwurf zum Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Solothurn bedankt sich für die Gelegenheit, zum Vernehmlassungsentwurf des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile Stellung nehmen zu können.

Die SP Kanton Solothurn begrüsst grundsätzlich, dass ein Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile im Rahmen einer Teilrevision des PBG ausgearbeitet wird.

Mit dem vorgeschlagenen Entwurf kann sich die SP jedoch nicht einverstanden erklären. Das Gesetz hat gravierende Mängel, die unbedingt verbessert werden müssen. Es erstaunt insbesondere, dass die eingesetzte Arbeitsgruppe beim Verfassen des Planungsausgleichsgesetzes den Grundsatz verfolgt hat, sich am bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimum zu orientieren. Diese unbegründete Haltung erachten wir weder als gerechtfertigt noch als zielführend.

Grundsätzlich müsste die Frage im Ansatz lauten, weshalb nicht 100% des Mehrwerts abgeschöpft wird. Die Wertsteigerung eines Grundstücks erfolgt hier nicht nur «unverdient» und ohne Einsatz eines unternehmerischen Risikos, sondern einzig durch staatliches Handeln. Jede Abweichung von diesem Ansatz müsste also durch anderweitige staatliche Grundsätze und Interessen begründet werden (z. B. durch eine bestehende Besteuerung). Nicht zu vergessen ist zudem, dass es sich bei



Neueinzonungen um (steuerlich) privilegiertes Landwirtschaftsland handelt. Diese Zusammenhänge sind in der aktuellen Vorlage nicht zu erkennen. In einer kommenden Vorlage ist dieser Zusammenhang gebührend aufzuzeigen, zu erklären (Grundstückgewinn-, Vermögenssteuer) und allenfalls sind notwendige Anpassungen am Gesetz vorzuschlagen

Zu den einzelnen Paragraphen:

§ 5 Abgabetatbestand

Antrag 1: §5 Abs. 3 (neu)

³ Werterhöhungen von Grundstücken, die aus einer Sonderbewilligung für zonenwidrige Gebäude ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme der gemäss Bundesrecht zugelassenen Bauten für einen nicht-land-wirtschaftlichen Nebenbetrieb, sind ebenfalls auszugleichen.

Wir erachten es als sinnvoll, bei Sonderbewilligungen für zonenwidrige Gebäude ausserhalb der Bauzone ebenfalls eine Mehrwertabschöpfung vorzunehmen. Im Sinn einer Gleichbehandlung z. B. gegenüber Neueinzonungen am Siedlungsrand ist auch eine Abgabe bei den (zum Teil massiven) Grundstücksgewinnen ausserhalb der Bauzone zu erheben.

Wir begrüssen hingegen explizit, dass der Abgabetatbestand einer Aufzonung nicht abgeschöpft wird. Damit bleibt der Anreiz für verdichtetes Bauen erhalten.

§ 8 Abgabesatz, Absatz 1

Antrag 2: §8 Abs. 1

¹ Die zu erfassenden Planungsvorteile aus Neueinzonungen (§5/1) sowie Sonderbewilligungen (§5/3) werden

- a. während der ersten zwei Jahre ab Rechtskraft der Einzonung mit 30 Prozent des Mehrwerts,***
- b. ab dem dritten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung mit 40 Prozent des Mehrwerts,***
- c. ab dem zehnten Jahr mit 50 Prozent des Mehrwerts ausgeglichen.***



Der vom Regierungsrat festgelegte Satz zur Ausgleichung der Planungsvorteile von 20% ist eindeutig zu tief angesetzt und verschafft privaten Landbesitzern ungerechtfertigte Vorteile. Mit einem gestuften Ansatz kann das angestrebte Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden zudem unterstützt und die Landhortung minimiert werden. Die meisten andere Kantone wählen in ihren Vorschlägen ebenfalls wesentlich höhere Abgabesätze, einzelne auch einen differenzierte Abgabesatz.

Antrag 3: §8 Abs. 1a (neu)

² Die Mehrwerte aus Umzonungen (§5/2) werden mit einem Satz von **30 Prozent** ausgeglichen.

Umzonungen können zur effizienteren Nutzung des Bodens sinnvoll sein. In diesem Sinn soll ein reduzierter Abgabesatz dieses Anliegen fördern.

§ 8 Abgabesatz, Absatz 2

Antrag 4: §8 Abs. 2

² Die Gemeinden können in einem Reglement für den Ausgleich von Vorteilen aufgrund kommunaler Planungen einen **um 10 Prozent** höheren Satz festlegen.

Wir begrüßen, dass die Gemeinden die Möglichkeit erhalten in einem Reglement einen höheren Ausgleich von Vorteilen festzulegen. Es ist hingegen nicht einzusehen, durch den Kanton weshalb der Ansatz über das notwendige Mass hinaus (Höchstgrenze gemäss Praxis des Bundesgerichts von 60 %) eingeschränkt werden soll.

§ 13 Abgabehoheit und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen

Die Erläuterungen zu der Abgabehoheit und zur Verwendung der Erträge sind unseres Erachtens ungenügend. Es stellt sich die Frage, ob die Abgabehoheit anhand der Aufteilung in kommunale und kantonale Planung sinnvoll ist. Eine entsprechende Begründung fehlt.

Es stellt sich zudem insbesondere die Frage, ob der Kanton damit genügend Mittel erhält, um gerade Aufgaben im Bereich des Nutzungsausgleichs zwischen den Gemeinden genügend unterstützen zu können.



Antrag 5:

Der Kanton prüft eine alternative Ertragsteilung anhand einer Schätzung der zukünftigen raumplanerischen Aufgaben (Verwendung gem. Art. 5 Abs. 1ter RPG).

Antrag 6:

Der Kanton schlägt im neuen Gesetz ein Modell vor (z. B. ein Anteil aller Erträge in einen Fonds), um einen Ausgleich zwischen den verschiedenen kommunalen Nutzungsplanungen zu fördern.

Die Formulierungen der Erläuterungen zur Verwendung der Erträge in den Gemeinden sind zu ungenau. Selbst wenn die Abgabe in die allgemeine Kasse fliesst, ist der Ertrag der Mehrwertabgabe in jedem Fall gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden. Darauf sind die Gemeinden hinzuweisen.

Wir danken Ihnen für die Aufnahme unserer Anliegen in der Vorlage.

Freundliche Grüsse.

SP des Kantons Solothurn

Niklaus Wepfer
Parteisekretär

Solothurn, 26. Februar 2015