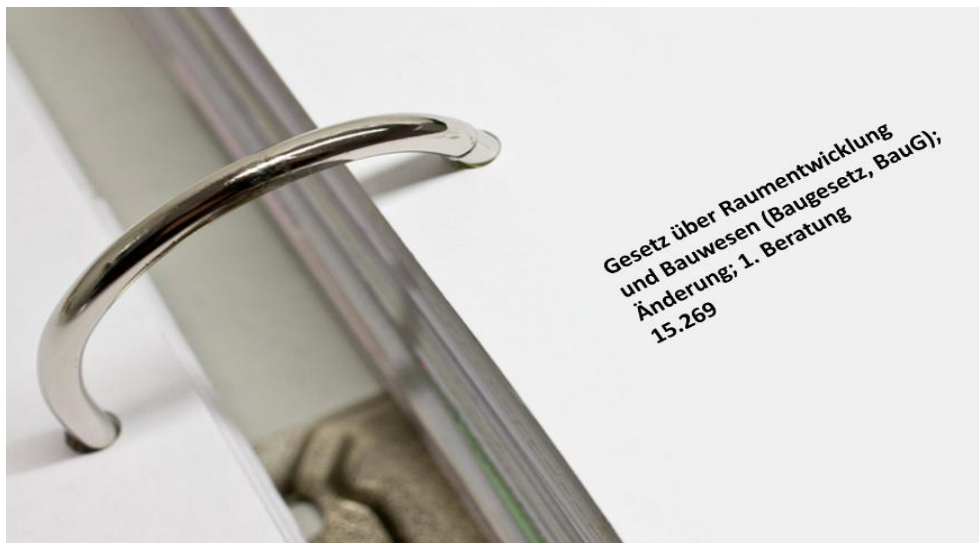


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte, April 2016

Aktuelles aus der Gesetzgebung: Update zur Teiländerung Baugesetz Aargau

Im Newsletter Juni 2015 haben wir von der damals laufenden Anhörung zur Teilrevision des kantonalen Baugesetzes berichtet. Mittlerweile hat der Regierungsrat die Gesetzesvorlage überarbeitet und der zuständigen Kommission des Grossen Rates zur Beratung übergeben (Geschäft GR.15.269). Die Kommission Umwelt, Bau, Verkehr, Energie und Raumordnung (UBV) nahm einige wesentliche Änderungen vor. Dr. Lukas Pfisterer arbeitete in der Kommission mit. Der Grosse Rat wird das Geschäft im Mai behandeln.



Die Änderung des Baugesetzes wurde notwendig, weil der Bund das Raumplanungsgesetz RPG änderte. Das RPG verpflichtet die Kantone unter anderem zu einer Mehrwertabgabe auf Land, das neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird und dadurch finanziell „mehr wert“ ist. Der Regierungsrat wollte von diesem Mehrwert 20% abschöpfen. Zudem wollte er den Gemeinden die Freiheit geben, einen höheren Satz zu beschliessen und auch für Auf- und

Umzonungen und andere planerische Massnahmen eine Mehrwertabgabe festlegen zu dürfen. Die Kommission Umwelt, Bau, Verkehr, Energie und Raumordnung UBV wollte es anders: Die Gemeinden sollen nur auf Einzonungen und nur bis max. 30 % eine Abgabe erheben dürfen. Das ist verständlich: Heute ist die Verdichtung ein Ziel. Wenn nun eine Abgabe auf Aufzonungen verlangt wird, also beispielsweise wenn eine Zone für 2-geschossige Gebäude neu zu einer Zone für 4-geschossige Gebäude wird, kann dies dazu führen, dass eben gerade nicht überbaut wird, weil dann die Abgabe fällig würde und der Anreiz zur Nutzung der erhöhten Baumöglichkeiten geschmälert würde. Eine Abgabe auf einer Aufzoning ist also ein zweischneidiges Schwert.

Neu soll eine Baupflicht eingeführt werden, verbunden mit einer Frist für die Überbauung der betroffenen Parzelle. Ziel ist, dass Bauland effektiv als Bauland zur Verfügung steht, so genannt „verflüssigt“ wird. Der Regierungsrat wollte als Sanktion bei ungenutztem Ablauf der Frist, dass das Land öffentlich verkauft werden darf. Die UBV stimmte der Pflicht zu, nicht aber der „Verkaufsenteignung“ als Sanktion. Sie wurde ersatzlos gestrichen. Stattdessen soll nach Fristablauf eine finanzielle Abgabe (Lenkungsabgabe) von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts fällig werden, und zwar jedes Jahr neu, sofern die Baupflicht weiterhin nicht erfüllt wird.

Eine wesentliche Änderung hatte der Regierungsrat bereits aufgrund der Anhörungsvorlage vorgenommen: Es soll Unternehmungen weiterhin möglich sein, über strategische Landreserven zu verfügen. Eine Baupflicht darf nur angeordnet werden, wenn das Grundstück eines Betriebs für dessen voraussichtlichen Eigenbedarf von 15 Jahren nicht benötigt wird.

Mit der Teilrevision des Baugesetzes, wie sie aus der Kommissionberatung hervorgegangen ist, wird dem Kantonsparlament ein Paket vorgelegt, das die Vorgaben des Bundes aus dem RPG erfüllt, und gleichzeitig das Eigentum respektiert. Es ist denkbar, dass das Gesetz so politisch mehrheitsfähig ist. Die Gesetzesvorlage kann auf der Webseite des Grossen Rates, Geschäft 15.269, nachgelesen werden.