

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte, September 2016

Aus der Gesetzgebung: Revision Baugesetz verabschiedet

Der Grosse Rat hat am 20. September 2016 in zweiter Beratung das Baugesetz beschlossen. Es soll im 2017 in Kraft treten. Neu wird bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % erhoben. Im Gesetz wird ausdrücklich verankert, dass die Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren können, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile (als aufgrund von Einzonungen) bezwecken. Das Gesetz wurde mit 95 : 30 Stimmen angenommen. Ein Behördenreferendum wurde nicht ergriffen.



Der Grosse Rat stimmte am 10. Mai 2016 dem Entwurf der Revision des Baugesetzes (BauG) in erster Beratung zu (siehe dazu [Newsletter April 2016](#)). Der Regierungsrat legte dem Grossen Rat am 19. Juni 2016 die Botschaft für die zweite Beratung vor, ohne wesentlichen Änderungen gegenüber der ersten Beratung. Nach der ersten Beratung kamen in einigen Gemeinden Unsicherheiten auf, ob sie weiterhin Verträge mit privaten Grundeigentümerschaften abschliessen dürften, um Umzonungen und Gebietserschliessungen zu regeln. Zur Klarstellung ergänzte der Grosse Rat daher das BauG um eine entsprechende Bestimmung, welche dies ausdrücklich zulässt.

Die zentrale Bestimmung im BauG ist der neue § 28a BauG. Er lautet wie folgt (Abs. 1 und 2):

¹Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

²Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken."

Die Gemeinden dürfen also in ihren Bau- und Nutzungsordnungen beschliessen, dass sie nicht nur eine Abgabe 20% erheben wollen, sondern mehr, bis 30%. Sie dürfen aber keine Abgabe auf Mehrwerten aufgrund von Umzonungen (z.B. Arbeitszone wird zu Wohnzone) oder von Aufzonungen (z.B. Wohnzone 2-geschossig wird zu Wohnzone 4-geschossig) innerhalb der Bauzone erheben. Der Hinweis auf die Verträge in Abs. 2 wäre rechtlich gesehen nicht notwendig gewesen, dient aber der Klarstellung durch den Grossen Rat als Gesetzgeber, damit nicht die Gerichte anschliessend die Frage entscheiden müssen, ob Verträge (wie bisher) zulässig sind oder nicht. In solchen Verträgen können gegenseitige Leistungen vereinbart werden, beispielsweise Landumlegungen, Verschiebungen von Ausnützungsziffern, Dienstbarkeiten wie Fusswegrechte für die Öffentlichkeit, Beiträge an Strassenprojekte, und anderes mehr. Sie erlauben auf den direkt betroffenen Grundstücken spezielle Vereinbarungen, welche der konkreten Situation angepasst sind. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten (z.B. Freihaltezone) oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (z.B. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und neu eine "normale" Bauzone geschaffen wird (z.B. Gewerbezone, Arbeitszone, Wohnzone, usw.; Abs. 1). Dann wird ebenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben.

Der Mehrwert auf Grundstücken ist das Resultat einer Änderung des Nutzungsplans (zB. Landwirtschaftsland mit einem Wert von CHF 5.-/m² wird zu Bauland mit einem Wert von CHF 1'000.-/m²). Die betroffenen Grundeigentümer sollen im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung erfahren, wie hoch die Abgabe auf dem Mehrwert ist. Das BauG schreibt dazu ein zweistufiges Vorgehen vor (§ 28b

BauG). Erste Stufe: Der Gemeinderat orientiert zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Zweite Stufe: Er erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung. Durch dieses Vorgehen besteht von Beginn weg Transparenz über allfällige Mehrwertabgaben. Der Gemeinderat erhebt die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist (§ 28d BauG).

Gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes sind Einzonungen von Boden neu nur noch zulässig, wenn "seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt" ist (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Als Mittel zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland sieht das Baugesetz daher neu unter gewissen Voraussetzungen die Einführung einer Baupflicht vor: Wird Land eingezont, *muss* der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist festlegen, damit das Land effektiv bebaut wird. Bei bereits eingezonten Grundstücken *kann* er eine Frist festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, beispielsweise wenn ein Grundstück mitten im Gemeindegebiet nicht bebaut wird, es aber für die Entwicklung der Gemeinde wesentlich wäre. Von der Baupflicht mit Fristansetzung ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden. Läuft die Frist ab und nützt auch die Mahnung des Gemeinderates nichts, wird eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts erhoben, jährlich wiederkehrend bis die Pflicht erfüllt wird (§ 28i und 28j BauG).

Mit diesen verschiedenen Bestimmungen setzt das Baugesetz die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes des Bundes um, damit die Zersiedelung gebremst und die Verfügbarkeit von Bauland gefördert wird, so dass die bestehenden Bauzonen tatsächlich überbaut werden. Der Grosse Rat stimmte dem revidierten Gesetz mit 95 : 30 zu. Damit besteht Rechtssicherheit über die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes im Kanton Aargau. Voraussichtlich anfangs 2017 wird das revidierte Baugesetz in Kraft treten.