

Änderung des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom, RRB Nr.

Vernehmlassungsentwurf

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Vernehmlassungsverfahren.....	6
2. Verhältnis zur Planung	6
3. Auswirkungen	6
3.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen	6
3.1.1 Personelle Konsequenzen	6
3.1.2 Finanzielle Konsequenzen	7
3.1.2.1 Kostenbeteiligung des Kantons für die Schätzung	7
3.1.2.2 Abbruchprämie	7
3.2 Folgen für die Gemeinden	7
3.3 Wirtschaftlichkeit.....	7
4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen der Vorlage	7
5. Rechtliches.....	13
6. Antrag.....	14

Beilagen

Beschlussesentwurf Variante 1
 Synopse Revision PAG - Variante 1
 Beschlussesentwurf Variante 2 zu § 5
 Synopse Revision PAG - Variante 2 zu § 5

Kurzfassung

Das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) wird einer Teilrevision unterzogen. Neben der Frage der Aufzoning wirft die Umsetzung des PAG in der Praxis auch in anderen Bereichen eine Vielzahl von Fragen auf. Ein Teil der damit einhergehenden Unklarheiten ist bereits im Bundesrecht angelegt, ein Teil ist aber auch auf das PAG selbst zurückzuführen. Mit der Revision soll den Einwohnergemeinden ermöglicht werden, Abgaben auf Aufzonungen erheben zu können. Zudem sollen Vollzugsdefizite des aktuellen Gesetzes behoben werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Änderung des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18).

1. Ausgangslage

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ergänzt in Artikel 5 den bereits seit 1980 bestehenden Auftrag an die Kantone zur Regelung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche Vor- und Nachteile aufgrund von raumplanerischen Massnahmen mit konkreten Minimalforderungen. Gleichzeitig wurden die Kantone beauftragt, innert fünf Jahren eine Regelung für den Planungsausgleich nach Artikel 5 RPG zu erlassen. Der Kanton Solothurn kam diesem Gesetzgebungsauftrag innert Frist nach. Am 1. Juli 2018 trat im Kanton Solothurn das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (PAG; BGS 711.18) in Kraft.

Wie das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Prüfbericht vom 28. März 2019 zum kantonalen PAG festhält, konnte der Kanton Solothurn mit der Ausgleichsregelung den Gesetzgebungsauftrag von Artikel 5 RPG so weit umsetzen, dass er per 1. Mai 2019 nicht mehr unter die Sanktion nach Artikel 38a Absatz 5 RPG («Einzonungsmoratorium») fällt. Wie das ARE weiter ausführt, können die Vorgaben nach Artikel 5 RPG aber nicht nur durch fehlende gesetzliche Grundlagen zum Mehrwertausgleich oder durch unzulässige Ausnahmen verletzt werden, sondern auch durch Probleme im Vollzug.

In einer Reihe von Urteilen (2C_886/2015 vom 16. November 2016; 1C_245/2019 vom 19. November 2019; 1C_233/2021 vom 5. April 2022) setzte sich das Bundesgericht in den letzten Jahren mit dem Verhältnis zwischen Artikel 5 Absatz 1 RPG und dem neu eingeführten Artikel 5 Absatz 1^{bis} RPG auseinander. Kern dieser Auseinandersetzungen bildet die Frage, wie mit dem Spannungsverhältnis zwischen diesen beiden Absätzen umzugehen ist. Artikel 5 Absatz 1^{bis} RPG ist nämlich als Konkretisierung von Artikel 5 Absatz 1 RPG formuliert, gebietet aber nur auf Neueinzonungen einen zwingenden Mehrwertausgleich. Der (ältere) Artikel 5 Absatz 1 RPG hingegen erstreckt sich auch auf Um- und Aufzonungen. Das Bundesgericht hat sich nach eingehender Auseinandersetzung mit der Entstehungsgeschichte der bundesrechtlichen Bestimmungen und entgegen gewichtiger Stimmen aus der Lehre schliesslich dahingehend geäussert, dass Artikel 5 Absatz 1 RPG von den Kantonen verlangt, mit gesetzlichen Regelungen auch bei Um- und Aufzonungen für einen angemessenen Ausgleich erheblicher Vorteile zu sorgen. Weiter hält das Bundesgericht fest, dass der Gesetzgebungsauftrag von Artikel 5 Absatz 1 RPG entweder durch den Kanton selber oder durch die Gemeinden erfüllt wird.

Das eidgenössische Parlament verabschiedete in der Herbstsession 2023 die zweite Etappe der Revision des RPG (revRPG). Die Referendumsfrist ist am 15. Februar 2024 abgelaufen. Das Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist noch unbestimmt. Mit revRPG sollen die Urteile des Bundesgerichts korrigiert werden und mindestens nur noch Einzonungen abgabepflichtig sein. Aus den Materialien geht hervor, dass die Einwohnergemeinden nicht weitergehen dürfen als der Kanton.

Die durch den Regierungsrat verabschiedete Fassung des PAG sah vor, dass die Einwohnergemeinden nebst Ein- und Umzonungen auch Aufzonungen der Abgabepflicht zuführen konnten. In Folge eines kantonsrätlichen Antrags wurde die entsprechende Bestimmung (§ 5 Abs. 3 PAG) im Rahmen der parlamentarischen Debatte ersatzlos gestrichen. Es besteht somit auf kantonaler Ebene keine gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Planungsmehrwerten, die im Zuge von

Aufzonen entstehen können. Damit die Einwohnergemeinden Abgaben auf Aufzonen erheben können, muss der Kanton legiferieren.

Nebst der Frage der Aufzonen wirft die Umsetzung des PAG in der Praxis auch in anderen Bereichen eine Vielzahl von Fragen auf. Ein Teil der damit einhergehenden Unklarheiten ist bereits im Bundesrecht angelegt, ein Teil ist aber auch auf das PAG selbst zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund setzte das Bau- und Justizdepartement im Juni 2022 eine Arbeitsgruppe mit Vertretern und Vertreterinnen der kantonalen Verwaltung und der Einwohnergemeinden unter der Leitung des Departementssekretärs mit folgenden Aufgaben ein:

- die Vollzugsdefizite des aktuellen Gesetzes zu definieren;
- den Vollzug in den Gemeinden mit der Erarbeitung eines Leitfadens zu erleichtern;
- die Stossrichtungen einer künftigen Revision des PAG zu erarbeiten.

Die Arbeitsgruppe verabschiedete an der Sitzung vom 25. April 2023 den Leitfaden zur Berechnung der Planungsmehrwerte im Kanton Solothurn sowie die Stossrichtungen für die als notwendig erachtete Revision des PAG.

An der Sitzung vom 23. Mai 2023 stellte das Bau- und Justizdepartement die Resultate der Arbeitsgruppe dem Verband Solothurnischer Einwohnergemeinden (VSEG) vor, welcher insbesondere den Leitfaden positiv zur Kenntnis nahm.

Am 4. Juli 2023 beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Justizdepartement damit, das PAG im Sinne der Stossrichtungen zu revidieren und dem Regierungsrat bis Mitte 2024 einen Beschlussesentwurf für die öffentliche Vernehmlassung vorzulegen (RRB Nr. 2023/1121 vom 4. Juli 2023).

1.1 Vernehmlassungsverfahren

.....

2. Verhältnis zur Planung

Der Anpassungsbedarf des PAG ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2024-2027 in der Massnahme 5844 enthalten (RRB Nr. 2023/483 vom 28. März 2023).

3. Auswirkungen

3.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen

3.1.1 Personelle Konsequenzen

Die Teilrevision hat weder für den Kanton noch für die Einwohnergemeinden personelle Konsequenzen, der Vollzug des PAG wird mit dem Revisionsentwurf präzisiert.

3.1.2 Finanzielle Konsequenzen

3.1.2.1 Kostenbeteiligung des Kantons für die Schätzung

Der Auftrag Michael Ochsenbein (Die Mitte, Luterbach) vom 14. November 2023 (A 0240/2023) verlangt in denjenigen Fällen, in denen Abgaben an den Kanton fliessen, diese aber nichtsdestotrotz von den Einwohnergemeinden festgesetzt und erhoben werden, eine Beteiligung des Kantons im Umfang der Hälfte an den Aufwendungen in Bezug auf die Schätzung. Die Umsetzung des Auftrags hat finanzielle Auswirkungen auf den Fonds. Mit der Beteiligung werden Ausgaben aus dem kantonalen Fonds von jährlich ca. Fr. 20'000.00 nötig sein. Im Gegenzug wird davon ausgegangen, dass Erträge von Fr. 60'000.00 in den kantonalen Fonds fliessen werden.

3.1.2.2 Abbruchprämie

Mit revRPG erhalten Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten (Art. 5a Abs. 1 revRPG). Diese Abbruchprämien sind gemäss Artikel 5a Absatz 2 revRPG primär mit den Erträgen aus der Abgabe gemäss Artikel 5 Absatz 1 RPG, d.h. aus dem Fonds zu finanzieren, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln. Damit ist die Finanzierung der Abbruchprämie über den Fonds eine zwingende Vorgabe des Bundes und keine Folge der vorliegende PAG-Revision.

Mit dieser bundesrechtlichen Bestimmung wird der Fonds massgeblich belastet. Die Abgabebeträge, welche zweckgebunden an den Kanton gelangen und den Fonds äufnen, dürften kaum genügen, um die Abbruchprämien zu finanzieren. Es werden daher Mittel aus der laufenden Rechnung nötig sein. Die Verordnungsbestimmungen und Umsetzungshilfen des Bundes liegen noch nicht vor, weshalb Prognosen zur Abbruchprämie schwierig sind. Es gibt viele Unsicherheitsfaktoren wie z.B. Anzahl Gesuche pro Jahr oder Kubatur der Bauten. Für eine erste Schätzung wird von einem Abbruchgesuch pro Jahr für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne landwirtschaftliche Nutzung ausgegangen. Gestützt auf die Gebäudestatistik der aktiven Landwirtschaft und einem angenommenen Lebenszyklus der landwirtschaftlichen Bauten von 80 Jahren ergibt dies 16 Abbruchgesuche pro Jahr für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone mit landwirtschaftlicher Nutzung. Mit diesen Annahmen würden im Kanton Solothurn Abbruchkosten für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone von insgesamt ca. 2 Millionen Franken pro Jahr anfallen.

3.2 Folgen für die Gemeinden

Machen die Einwohnergemeinden von ihrer Möglichkeit Gebrauch, Aufzonungen als abgabepflichtig zu erfassen, so fliessen die Abgabebeträge aus Aufzonungen zweckgebunden an die Einwohnergemeinden.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Da der vorliegende Revisionsentwurf keine Änderung im Vollzug vorsieht, hat die Vorlage auch keinerlei Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit.

4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen der Vorlage

§ 2 Absatz 3

In den Verfahren, in welchen die Einwohnergemeinden die Ausgleichsabgabe festsetzen und Erträge zweckgebunden an den Kanton gelangen, muss der Kanton die Möglichkeit haben, die Planungsmehrwerte resp. die Ausgleichsabgabe zu überprüfen. Deshalb wird bei Verträgen die Zustimmung des Departements verlangt. Verweigert das Departement die Zustimmung, so muss

die Einwohnergemeinde den «ordentlichen» Verfahrensweg beschreiten, d.h. das im Gemeinde-reglement bestimmte Organ der Einwohnergemeinde hat zuerst die Parteien anzuhören und anschliessend eine Verfügung zu erlassen. Diese Verfügung kann durch Beschwerde an die Schätzungskommission und danach ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

§ 5 Absatz 3

Wie oben in der Ausgangslage ausgeführt worden ist, dürfen die Einwohnergemeinde mit Inkrafttreten der Änderungen in Artikel 5 Absatz 1 und 1^{bis} revRPG bei den Abgabetatbeständen nicht weitergehen als der Kanton, d.h. sie dürfen bei Aufzonungen nur Ausgleichsabgaben erheben, wenn der Kanton den Einwohnergemeinden die entsprechenden Kompetenzen gibt. Die Praxis hat gezeigt, dass das Bedürfnis der Einwohnergemeinden vorhanden ist, eine Ausgleichsabgabe auch bei Aufzonungen zu erheben. So haben nach den Urteilen des Bundesgerichts bereits mehrere Einwohnergemeinden eine Ausgleichsabgabe für Aufzonungen in ihren Reglementen geregelt. Damit die Einwohnergemeinden auch nach Inkrafttreten von revRPG Abgaben auf Aufzonungen erheben können, muss der Kanton legiferieren. Mit der «kann»-Vorschrift sind die Einwohnergemeinden frei, Abgaben auf Aufzonungen zu erheben. Dabei sollen Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer im Rahmen der IVHB ergeben, nicht als abgabepflichtige Aufzonungen gelten.

Variante 1 macht den Einwohnergemeinden keine weiteren Vorgaben, d.h. die Einwohnergemeinden können frei bestimmen, welche Aufzonungen abgabepflichtig sind.

Variante 2 gibt den Einwohnergemeinden vor, welche raumplanerische Massnahmen als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten. Es sind dies: Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Geschoss ergeben (z.B. Aufzoning von W2 in W3) und planungsbedingte Vorteile, die durch den Erlass der Gestaltungspläne entstehen.

§ 6 Absatz 3

Die Realisation des Planungsmehrwerts setzt das gemeinsame Vorgehen aller Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen voraus. Dies bedeutet aber nicht, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft Rechtspersönlichkeit erlangt, weshalb jeder Stockwerkeigentümer oder jede Stockwerkeigentümerin das individuelle Abgabesubjekt bleibt.

§ 6 Absatz 4

Bei einem Baurecht wird ein Grundstück teilweise oder gesamthaft mit einer Dienstbarkeit belastet, so dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 Abs. 1 ZGB) und daran Eigentum zu begründen (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Ab dem Zeitpunkt des Grundbucheintrags wird das Akzessionsprinzip durchbrochen. Es entstehen zwei voneinander unabhängige Eigentümer. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin am Boden und der Eigentümer bzw. die Eigentümerin an den im Bereich des Baurechts darauf erstellten bzw. zu erstellenden Bauten fallen auseinander. Ist das Baurecht selbständig und dauernd ausgestaltet, so kann es als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3 i.V.m. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 und Abs. 3 ZGB).

Durch eine raumplanerische Massnahme erhöht sich der Bodenwert eines Grundstückes, nicht aber der Wert der darauf stehenden Bauten. Für die Berechnung des Planungsmehrwerts ist denn auch der Verkehrswert des Bodens (ohne Berücksichtigung allfälliger darauf stehender Bauten) massgeblich. Mit der Abgabe soll der Planungsmehrwert, den der Boden durch eine Planungsmassnahme erfährt, ausgeglichen werden. Ziel der Ausgleichsabgabe ist es, dass diejenige

Person bezahlt, die vom planungsbedingten Mehrwert profitiert. Bei der Begründung des Baurechts profitiert der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin vom Planungsmehrwert, indem er oder sie einen höheren Baurechtszins verlangen kann. Auch durch den Verkauf der Bodenparzelle kann der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin den Planungsmehrwert realisieren. Ob und wie weit der Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin einen planungsbedingten Mehrwert nutzen darf, ergibt sich aus dem Baurechtsvertrag. Darf der planungsbedingte Mehrwert genutzt werden, so wird er oder sie einen höheren Baurechtszins zu entrichten haben. Der Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin kann den Mehrwert weder durch Überbauung noch durch Verkauf realisieren, weil er oder sie dafür einen höheren Baurechtszins entrichten muss. Vom planungsbedingten Mehrwert profitiert also der Eigentümer resp. die Eigentümerin des Bodengrundstücks. Deshalb soll der Eigentümer resp. die Eigentümerin des Bodengrundstücks, d.h. der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig sein.

§ 6 Absatz 5

Der durch die Planung eingetretene Mehrwert betrifft das Grundstück als Ganzes und kann nicht einem einzelnen Miteigentumsanteil zugeordnet werden. Die Miteigentumsanteile beim gewöhnlichen Miteigentum stellen Bruchteile ohne äusserlich wahrnehmbare Aufteilung dar. Der Mehrwert kommt somit allen Miteigentümern und Miteigentümerinnen gemeinsam zu. Die Ausgleichsabgabe wird pro Grundstück festgesetzt. Abgabesubjekt der Mehrwertabgabe sind die einzelnen Miteigentümer und Miteigentümerinnen, da die Miteigentümergeinschaft mangels Rechtspersönlichkeit nicht Abgabesubjekt sein kann. Im Aussenverhältnis sind also die Miteigentümer und Miteigentümerinnen je einzeln Abgabesubjekt der Mehrwertabgabe, wobei eine Solidarhaftung für die gesamte Mehrwertabgabe besteht.

§ 6 Absatz 6 und 7

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (§ 6 Abs. 1 PAG). Da gemäss revidiertem § 10 PAG bei Einzonungen in speziellen Fällen die Forderung aufgeschoben und bei Um- und Aufzonungen die Forderung erst mit der Baubewilligung fällig wird, muss die Übertragung der Forderung auf die Rechtsnachfolger und die Rechtsnachfolgerinnen geregelt werden.

§ 6 Absatz 8

Gemäss § 6 Absatz 1 PAG ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme abgabepflichtig. Erfolgt der Eigentumswechsel bevor die Ausgleichsabgabe verfügt worden ist, muss die Haftung geregelt sein.

§ 7 Absatz 1

Durch eine raumplanerische Massnahme erhöht sich nur der Bodenwert eines Grundstückes, nicht aber der Wert einer darauf stehenden Baute. Bei der Bestimmung des Mehrwertes, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, ist daher jeweils der Wert des Bodens vor und nach der raumplanerischen Massnahme zu ermitteln. Dabei ist der Wert einer Baute nicht zum Wert des Bodens dazu zu zählen. Mit anderen Worten geht es um die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens unmittelbar vor und nach seiner rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone (vgl. Poltier in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 N 52). Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hält in einem neueren Entscheid fest, dass bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts allein der Landwert massgebend ist und Gebäudewerte nicht zu berücksichtigen sind. Es führt auch aus, dass sich der Planungsmehrwert anhand der theoretisch zulässigen Nutzung bemisst und unbeachtliche ist,

ob und in welchem Umfang dieser Mehrwert - gemeint ist, die den Mehrwert auslösende Mehrnutzung - tatsächlich realisiert wird (VGE 100.2021.125 vom 11. Juli 2023 in BVR 2024/2).

Gemäss Rechtsprechung und Literatur ist für den Mehrwert nach Artikel 5 Absatz 1^{bis} RPG einzig der Wert des Bodens relevant. Die Ausgleichsabgabe berechnet sich also aus dem Mehrwert des Bodens, welcher mit einer Planungsmassnahme generiert wird. Mit anderen Worten geht es um die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Jede andere Auslegung verstösst gegen das übergeordnete Bundesrecht. Die geltende Formulierung in § 7 PAG führt in der Praxis zu Missverständnissen, insbesondere bezüglich der Berücksichtigung des Gebäudewerts. Deshalb soll «Grundstück» durch «Boden» ersetzt werden.

§ 7 Absatz 2

Gemäss Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Das PAG enthält bisher dazu keine Ausführungsbestimmung, weshalb der Kanton diese direkt anwenden muss.

Der Prüfungsbericht vom 28. März 2019 hält dazu folgendes fest: «Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG enthält keinen ausdrücklichen Gesetzgebungsauftrag. Grundsätzlich erschiene es zwar sachgerecht, wenn der Kanton die angemessene Frist in seinem Recht präzisieren würde. Dies würde zudem Rechtssicherheit für die Betroffenen schaffen. Diese Frist kann allerdings auch im Einzelfall bzw. durch Verwaltungsverordnung bestimmt und festgelegt werden. In diesem Sinn erscheint es zumindest als vertretbar, diese Bestimmung als direkt anwendbares Bundesrecht anzusehen. Sollte die Bestimmung in einem Einzelfall zu Unrecht nicht berücksichtigt werden, wären die Abgabepflichtigen dadurch beschwert und könnten die direkte Anwendung der Bestimmung auf dem Beschwerdeweg durchsetzen. Sollte ein Gericht die direkte Anwendbarkeit ablehnen, wäre eine neue Einschätzung im Lichte von Artikel 38a Absätze 4 und 5 RPG vorzunehmen.»

Das RPG legt grossen Wert auf eine rasche Mobilisierung des eingezontes Bodens. Deshalb soll für die Geltendmachung der Beschaffungskosten eine kurze Frist angesetzt werden. Der von der Regelung profitierende Landwirt wird sich bereits vor der Einzonung über die Beschaffung einer neuen Baute Gedanken machen müssen. Eine Frist von drei Jahren erscheint angemessen. Die Frist für die Geltendmachung der Beschaffungskosten beginnt mit Inkrafttreten der Planungsmassnahme.

§ 8 Absatz 3

Gemäss Artikel 5 Absatz 1^{quinquies} Buchstabe b RPG kann das kantonale Recht von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Für den von der Abgabe ausgenommenen Betrag gilt gemäss Rechtsprechung ein Richtwert von Fr. 30'000.00. Mit der Einführung einer Freigrenze soll bis zu einem Planungsmehrwert von Fr. 30'000.00 keine, ab Fr. 30'000.00 aber die volle Ausgleichsabgabe geschuldet sein. Dies bedeutet, dass beim Mindestabgabesatz von 20 % mit der Freigrenze bis zu einem Planungsmehrwert von Fr. 30'000 keine Ausgleichsabgaben unter Fr. 6'000 (Fr. 30'000 x 20 % = Fr. 6'000) erhoben werden. Ziel der Einführung einer Freigrenze ist vor allem die administrative Entlastung der Einwohnergemeinden, welche in den meisten Fällen die Ausgleichsabgabe festsetzen. Die Einwohnergemeinden, aber auch der Kanton sollen davon entbunden werden, Verfahren zur Erhebung von Einnahmen einzuleiten, welche den dafür notwendigen Aufwand nicht oder kaum decken.

Mit dem zweiten Satz soll sichergestellt werden, dass mit einer Parzellierung eines Grundstücks vor der Planungsmassnahme die Ausgleichsabgabe nicht umgangen werden kann. Der zweite Satz bezieht sich nur auf die Freigrenze.

Mit der Verfügung erhält der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin Sicherheit, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt die Ausgleichsabgabe nochmals berechnet wird.

§ 9 Absatz 2 und § 10 Absatz 1^{quater}

Die Mehrwertabgabe ist stets an einen planungsbedingten Vorteil geknüpft. Grundlagen sind die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben. Dieser Planungsmehrwert wird nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (Nutzungspläne) geschätzt. Gestützt auf die Schätzung wird die Forderung über die Ausgleichsabgabe in einer Verfügung festgesetzt, welche dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin innerhalb eines Jahres zu eröffnen ist. Mit dieser Ordnungsfrist sollen die Einwohnergemeinden daran erinnert werden, die Verfügung möglichst rasch zu erlassen. Die Forderung ist mit Rechtskraft dieser Verfügung entstanden (§ 9 Abs. 1 PAG). Die verfügte Ausgleichsabgabe ist dann aber noch nicht zu bezahlen, sondern wird erst mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, § 10 PAG). Das bedeutet, dass im Zeitpunkt der Fälligkeit eine zweite Verfügung erlassen werden muss, um die Ausgleichsabgabe geltend zu machen. Die Praxis zeigt nun, dass dieses zweistufige Verfahren nicht allen Einwohnergemeinden bewusst ist und wird mit den Ergänzungen in § 9 mit Absatz 2 und in § 10 mit Absatz 1^{quater} verdeutlicht.

§ 9 Absatz 3

Gemäss § 6 Absatz 4 ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig, weshalb die Verfügung nur dem Baurechtsgeber oder Baurechtsgeberin zu eröffnen ist, dessen oder deren Grundstück mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist.

§ 9 Absatz 5

Mit der Anmerkung wird sichergestellt, dass die Grundbuchämter die Veräusserung der Grundstücke dem Bau- und Justizdepartement melden. Gleichzeitig erhält der Käufer oder die Käuferin bei einer Veräusserung, bei welcher die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe aufgeschoben wird (vgl. § 10 PAG), Kenntnis von der Forderung.

§ 9^{bis}

Da zwischen der Festsetzung der Forderung über die Ausgleichsabgabe und deren Fälligkeit mehrere Jahre verstreichen können, soll die Ausgleichsabgabe bei Fälligkeit der Teuerung angepasst werden.

§ 10 Absatz 1

Gemäss Artikel 5 Absatz 1^{bis} RPG wird der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Der offene Begriff der «Überbauung» wird in § 10 Absatz 1 PAG mit «Rechtskraft der Baubewilligung» definiert. Bei Einzonungen ist Artikel 5 Absatz 1^{bis} RPG zwingend, d.h. die Ausgleichsabgabe wird mit der Überbauung resp. der Baubewilligung oder Veräusserung fällig. Beim Stockwerkeigentum ist die Realisierung eines Planungsmehrwerts durch Veräusserung einer Stockwerkeinheit (Eigentumswohnung) gar nicht möglich. Der Bodenmehrwert kann bei bebauten Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist, nur realisiert werden, wenn das ganze Grundstück, d.h. alle Stockwerkeinheiten, veräussert wird. Zudem kann ein einzelner Stockwerkeigentümer bzw. eine einzelne Stockwerkeigentümerin den Mehrwert nicht realisieren, da Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen bedürfen, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d ZGB). Der Planungsmehrwert kann daher nur bei einer gemeinschaftlichen Veräusserung oder bei einem Bauvorhaben realisiert werden. Analog der Steuergesetzgebung soll die Fälligkeit aufgeschoben werden: bei Veräusserungen von Stockwerkeinheiten und beim Eigentümerwechsel durch Erbgang, Erbteilung, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Heimfall.

§ 10 Absatz 1^{bis}

Bei Um- und Aufzonungen sind die Kantone nicht verpflichtet, die Veräusserung und die Überbauung als Fälligkeitstatbestand zu bezeichnen. Die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen soll daher anders geregelt werden als bei Einzonungen. Bei der Veräusserung eines neueren Einfamilienhauses oder einer Stockwerkeinheit in der Bauzone ist die Realisierung des Planungsmehrwerts aus Um- und Aufzonungen meistens noch in ferner Zukunft.

Daher soll bei Um- und Aufzonungen die Ausgleichsabgabe bei Veräusserung des Grundstücks nicht fällig werden. Fällig werden soll die Ausgleichsabgabe bei Um- und Aufzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung und einer wertvermehrenden Investition grösser als 5 % des Gebäudeversicherungswerts (analog § 29 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV; BGS 711.41). Damit die Ausgleichsabgabe nicht durch zeitlich und wertmässig gestaffelte Investitionen umgangen werden kann, sollen sämtliche Investitionen ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen berücksichtigt werden.

§ 10 Absatz 1^{ter}

Die Forderung über die Ausgleichsabgabe wird immer für das ganze Grundstück festgesetzt. Unzulässig ist es, mittels Aufteilung eines Bauvorhabens oder des Grundstücks die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe zu staffeln. Deshalb wird bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks die ganze Ausgleichsabgabe fällig.

§ 10^{bis}

Im November 2023 wurde das Projekt «Controlling PAG» initiiert. Dieses hat zum Ziel bis Ende 2025 eine WEB-GIS-Karte zu erstellen, welche dem Kanton und den Einwohnergemeinden eine einfache, transparente Kontrolle von § 9 (Entstehung der Forderung) und § 10 (Fälligkeiten) ermöglichen soll. Basis dieser neuen - nur dem Kanton und der betroffenen Einwohnergemeinde zugänglichen - Karte, sollen die bereits schon vorhandenen Karten und die dazugehörigen Grunddaten wie Grundstückfläche und Eigentümer sein. Eine zukünftige Anbindung an E-BauSO bezüglich den Baubewilligungen wird in Betracht gezogen.

§ 12 Absatz 1

Die Bestimmung wird an revRPG angepasst, wonach die Abbruchprämien primär aus dem Fonds finanziert werden müssen (Art. 5a Abs. 2 revRPG). Da eine Verschuldung des Fonds nicht zulässig ist, können für weitere Massnahmen der Raumplanung Erträge nur bei einem Überschuss verwendet werden.

§ 12 Absatz 2

Damit wird der Auftrag Michael Ochsenbein (Die Mitte, Luterbach) vom 14. November 2023 (A 0240/2023) umgesetzt.

§ 12 Absatz 3

Die Einwohnergemeinden sollen die Möglichkeit haben, die Kosten für die Äufnung der Fonds-erträge und der Fondsverwaltung dem kommunalen Fonds zu belasten.

§ 13 Absatz 3

Die Voraussetzungen der Bezahlung der Entschädigung sind festzuhalten.

§ 13 Absatz 3^{bis}

Es wird geregelt, wer die Abbruchprämie bezahlt. Diese soll im Grundbuch angemerkt werden, weil bei der Beseitigung von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung die Abbruchprämie nur ausgerichtet wird, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird (Art. 5a revRPG).

§ 13 Absatz 4^{bis}

Die Spezialfinanzierungen sind in § 43 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) geregelt. Demnach ist eine Verschuldung des Fonds unzulässig. Die Abbruchprämien gemäss Artikel 5a Absatz 2 revRPG sind primär aus dem Fonds zu finanzieren, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln. Mit dieser bundesrechtlichen Bestimmung wird der Fonds massbeglich belastet. Die zweckgebundenen Einnahmen dürften nicht genügen, um den Aufwand, insbesondere die Abbruchprämien, zu finanzieren. Es werden daher Mittel (Vorschüsse) aus der laufenden Rechnung nötig sein. Dabei handelt es sich um Schulden des Fonds, welche zu verzinsen sind (§ 43 Abs. 3 WoV-G).

§ 14^{bis}

Aus dem Verkaufspreis ergeben sich die absoluten Landwerte. Diese werden für die Berechnung des Verkehrswerts benötigt.

§ 15^{bis}

Die Parteistellung der Einwohnergemeinden in den Verfahren, in welchen der Kanton die Ausgleichsabgabe festsetzt und Erträge an die Einwohnergemeinden fliessen, soll geregelt werden. Dasselbe gilt auch für die Parteistellung des Kantons in den Verfahren, in welchen die Einwohnergemeinden die Ausgleichsabgabe festsetzen und Erträge zweckgebunden an den Kanton gelangen.

5. Rechtliches

Die Änderung des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) unterliegt dem obligatorischen Referendum, wenn der Kantonsrat sie mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder beschliesst (Art. 35 Abs. 1 Bst. d Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986, KV; BGS 111.1), andernfalls dem fakultativen Referendum (Art. 36 Abs. 1 Bst. b KV).

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten, dem Beschlussesentwurf zuzustimmen sowie den Auftrag Michael Ochsenbein (Die Mitte, Luterbach) vom 14. November 2023 (A 0240/2023) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Peter Hodel
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (fue, vs, ct) (3)
Amt für Raumplanung
Finanzdepartement
Kantonale Finanzkontrolle
Volkswirtschaftsdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)
Amtsblatt (Referendum)
Parlamentsdienste
GS, BGS

Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Variante 1

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986²⁾

nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...)

beschliesst

I.

Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018³⁾ (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 3 (neu)

³⁾ Fließen die Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), bedürfen die Verträge der Zustimmung des Departements. Wird die Zustimmung verweigert, erlässt die Einwohnergemeinde eine Verfügung (§ 9).

1) SR [700](#).

2) BGS [111.1](#).

3) BGS [711.18](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 5 Abs. 3 (neu)

³ Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978¹⁾) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben.

§ 6 Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu), Abs. 8 (neu)

³ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist respektive wird, ist jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer abgabepflichtig.

⁴ Bei Baurechtsverhältnissen ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig, auch wenn durch Vereinbarung die Abgabepflicht auf den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin abgewälzt worden ist.

⁵ Sind mehrere Personen Eigentümer oder Eigentümerinnen eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Ausgleichsabgabe.

⁶ Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger und die Rechtsnachfolgerinnen über. Diese haften mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin solidarisch.

⁷ Stirbt der oder die Abgabepflichtige, haften die Erben und Erbinnen solidarisch für die Ausgleichsabgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

⁸ Erfolgt ein Eigentumswechsel, bevor die Ausgleichsabgabe gemäss § 9 festgesetzt worden ist, haften alle Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen solidarisch mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin.

§ 7 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.

² Der bei einer Einzonung entstandene Planungsmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

§ 8 Abs. 3 (neu)

³ Beträgt der Planungsmehrwert bei Ein-, Um- oder Aufzonungen weniger als 30'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Dabei ist bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend. Die Feststellung erfolgt mit einer Verfügung.

¹⁾ BGS [711.61](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 9 Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu)

² Die zuständige Behörde erlässt innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine Verfügung.

³ Sind Grundstücke mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, wird die Verfügung dem Baurechtsgeber oder der Baurechtsgeberin eröffnet.

⁴ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist, wird die Verfügung jedem Stockwerkeigentümer und jeder Stockwerkeigentümerin entsprechend seinem oder ihrem Anteil am Wert der Liegenschaft (Wertquote) unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 6 Absatz 3 eröffnet.

⁵ Die rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsabgabe ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und muss auf Begehren der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden.

§ 9^{bis} (neu)

Teuerung

¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Fälligkeit der Teuerung angepasst. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

§ 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 1^{quater} (neu), Abs. 3 (neu)

¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Einzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig. Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der eine Handänderung im Grundbuch zur Folge hat, sowie die Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten. Nicht als Veräusserung gelten der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Heimfall sowie beim Stockwerkeigentum die Veräusserung von Stockwerkeinheiten.

^{1bis} Die Ausgleichsabgabe wird bei Um- und Aufzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig, wenn sämtliche wertvermehrenden Investitionen, welche ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen realisiert wurden, grösser als 5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme sind. Die Veräusserung führt nicht zur Fälligkeit.

^{1ter} Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Ausgleichsabgabe fällig.

^{1quater} Die zuständige Behörde stellt nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung mittels Verfügung.

³ Fliessen Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), überweisen die Einwohnergemeinden die Erträge innert 30 Tagen nach Zahlungseingang an den Kanton.

§ 10^{bis} (neu)

Meldepflicht

¹ Die örtliche Baubehörde meldet dem Departement die Erteilung einer Baubewilligung bei Grundstücken, bei welchen die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist.

² Die Grundbuchämter melden dem Departement die Veräusserung eines Grundstücks, bei welchem die Ausgleichsabgabe angemerkt ist.

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu)

¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG¹⁾ verwendet. Für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, RPG wird der Ertrag erst verwendet, wenn sich langfristig ein Überschuss abzeichnet.

² Die Kosten der Einwohnergemeinden für die Berechnung des Planungsmehrwerts bei Einzonungen von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie bei Spezialfällen ohne Kompensationspflicht gemäss dem kantonalen Richtplan werden zu 50 Prozent dem kantonalen Fonds belastet.

³ Die übrigen Kosten der Einwohnergemeinden für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung können dem kommunalen Fonds belastet werden.

§ 13 Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4^{bis} (neu)

³ Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Sie wird nur gestützt auf einen Entschädigungsvertrag, welchem der Kanton zugestimmt hat, oder auf einen rechtskräftigen Schätzungsentscheid geleistet.

^{3bis} Die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG²⁾ trägt der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Die Bezahlung einer Abbruchprämie wird im Grundbuch angemerkt.

^{4bis} Genügen die Abgabeerträge gemäss Absatz 2 nicht, um die Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss Absatz 3, die Abbruchprämie gemäss Absatz 3^{bis} und die Kosten der Einwohnergemeinden gemäss § 12 Absatz 2 zu decken, so wird der kantonale Fonds mit Mitteln aus dem allgemeinen Finanzhaushalt geäufnet. Diese sind zu verzinsen.

§ 14 Abs. 4 (geändert)

⁴ Die Einwohnergemeinde regelt ihren Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen. Er regelt insbesondere:

- a) (neu) die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;
- b) (neu) die Verwaltung des kantonalen Fonds;
- c) (neu) die Anforderungen an Gesuche für Zahlungen aus dem kantonalen Fonds;
- d) (neu) die Details der Abbruchprämie.

§ 14^{bis} (neu)

Berechtigungen / Einsichtnahme

¹ Die zuständige Behörde ist berechtigt bei der Steuerbehörde die zur Verkehrswertermittlung des Bodens benötigten Daten abzurufen.

1) SR [700](#).

2) SR [700](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

§ 15 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Gegen Anordnungen über die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe können keine Rügen erhoben werden, welche bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

§ 15^{bis} (neu)

Behördenbeschwerden

¹ Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an den Kanton, so ist der Kanton berechtigt, gegen Verfügungen der Einwohnergemeinden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.

² Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an die Einwohnergemeinden, so sind die Einwohnergemeinden berechtigt, gegen Verfügungen des Kantons in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.

§ 16 Abs. 2 (neu)

Übergangbestimmungen (Sachüberschrift geändert)

² Genehmigte Reglemente der Einwohnergemeinden behalten ihre Gültigkeit.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.

[Ort], [Datum]

Im Namen des Kantonsrates

Marco Lupi
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum

Synopse

Revision PAG – Variante 1

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **711.18**
Aufgehoben: –

	Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979[SR 700.] und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986[BGS 111.1.] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...) <i>beschliesst</i>
	I.
	Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:
§ 2 Mittel ¹ Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, und durch die Abgeltung von aus gleichen Gründen entstandenen Nachteilen. ² Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen.	

	<p>³ Fliessen die Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), bedürfen die Verträge der Zustimmung des Departements. Wird die Zustimmung verweigert, erlässt die Einwohnergemeine eine Verfügung (§ 9).</p>
<p>§ 5 Abgabetatbestand</p> <p>¹ Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.</p> <p>² Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.</p>	<p>³ Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978[BGS 711.61.]) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben.</p>
<p>§ 6 Abgabesubjekt</p> <p>¹ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.</p> <p>² Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.</p>	<p>³ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist respektive wird, ist jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer abgabepflichtig.</p>

	<p>⁴ Bei Baurechtsverhältnissen ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig, auch wenn durch Vereinbarung die Abgabepflicht auf den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin abgewälzt worden ist.</p> <p>⁵ Sind mehrere Personen Eigentümer oder Eigentümerinnen eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Ausgleichsabgabe.</p> <p>⁶ Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger und die Rechtsnachfolgerinnen über. Diese haften mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin solidarisch.</p> <p>⁷ Stirbt der oder die Abgabepflichtige, haften die Erben und Erbinnen solidarisch für die Ausgleichsabgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.</p> <p>⁸ Erfolgt ein Eigentumswechsel, bevor die Ausgleichsabgabe gemäss § 9 festgesetzt worden ist, haften alle Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen solidarisch mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin.</p>
<p>§ 7 Berechnungsgrundlage</p> <p>¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.</p>	<p>¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.</p> <p>² Der bei einer Einzonung entstandene Planungsmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p>
<p>§ 8 Abgabesatz</p> <p>¹ Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.</p>	

<p>² Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von bis zu 20 Prozentpunkten festlegen.</p>	<p>³ Beträgt der Planungsmehrwert bei Ein-, Um- oder Aufzonungen weniger als 30'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Dabei ist bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend. Die Feststellung erfolgt mit einer Verfügung.</p>
<p>§ 9 Entstehung der Forderung</p> <p>¹ Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.</p>	<p>² Die zuständige Behörde erlässt innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine Verfügung.</p> <p>³ Sind Grundstücke mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, wird die Verfügung dem Baurechtsgeber oder der Baurechtsgeberin eröffnet.</p> <p>⁴ Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist, wird die Verfügung jedem Stockwerkeigentümer und jeder Stockwerkeigentümerin entsprechend seinem oder ihrem Anteil am Wert der Liegenschaft (Wertquote) unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 6 Absatz 3 eröffnet.</p> <p>⁵ Die rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsabgabe ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und muss auf Begehren der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden.</p>
	<p>§ 9^{bis} Teuerung</p> <p>¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Fälligkeit der Teuerung angepasst. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.</p>

<p>§ 10 Fälligkeit</p> <p>¹ Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.</p> <p>² Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.</p>	<p>¹ Die Ausgleichsabgabe wird bei Einzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig. Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der eine Handänderung im Grundbuch zur Folge hat, sowie die Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten. Nicht als Veräusserung gelten der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Heimfall sowie beim Stockwerkeigentum die Veräusserung von Stockwerkeinheiten.</p> <p>^{1bis} Die Ausgleichsabgabe wird bei Um- und Aufzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig, wenn sämtliche wertvermehrenden Investitionen, welche ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen realisiert wurden, grösser als 5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme sind. Die Veräusserung führt nicht zur Fälligkeit.</p> <p>^{1ter} Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Ausgleichsabgabe fällig.</p> <p>^{1quater} Die zuständige Behörde stellt nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung mittels Verfügung.</p> <p>³ Fliessen Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), überweisen die Einwohnergemeinden die Erträge innert 30 Tagen nach Zahlungeingang an den Kanton.</p>
	<p>§ 10^{bis} Meldepflicht</p> <p>¹ Die örtliche Baubehörde meldet dem Departement die Erteilung einer Baubewilligung bei Grundstücken, bei welchen die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist.</p> <p>² Die Grundbuchämter melden dem Departement die Veräusserung eines Grundstücks, bei welchem die Ausgleichsabgabe angemerkt ist.</p>

<p>§ 12 Verwendung</p> <p>¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung, sodann für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979[SR 700.] verwendet.</p>	<p>¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG[SR 700.] verwendet. Für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, RPG wird der Ertrag erst verwendet, wenn sich langfristig ein Überschuss abzeichnet.</p> <p>² Die Kosten der Einwohnergemeinden für die Berechnung des Planungsmehrwerts bei Einzonungen von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie bei Spezialfällen ohne Kompensationspflicht gemäss dem kantonalen Richtplan werden zu 50 Prozent dem kantonalen Fonds belastet.</p> <p>³ Die übrigen Kosten der Einwohnergemeinden für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung können dem kommunalen Fonds belastet werden.</p>
<p>§ 13 Abgabeheheit, Ertrag und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen</p> <p>¹ Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton.</p> <p>² Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen und Aufzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.</p> <p>³ Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton ausschliesslich mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung.</p>	<p>³ Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Sie wird nur gestützt auf einen Entschädigungsvertrag, welchem der Kanton zugestimmt hat, oder auf einen rechtskräftigen Schätzungsentscheid geleistet.</p> <p>^{3bis} Die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG[SR 700.] trägt der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Die Bezahlung einer Abbruchprämie wird im Grundbuch angemerkt.</p>

<p>⁴ Der Kanton richtet zum Vollzug des Planungsausgleichs einen zweckgebundenen Fonds ein.</p> <p>⁵ Ist die Entschädigung für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet, trägt sie die Einwohnergemeinde.</p>	<p>^{4bis} Genügen die Abgabeerträge gemäss Absatz 2 nicht, um die Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss Absatz 3, die Abbruchprämie gemäss Absatz 3^{bis} und die Kosten der Einwohnergemeinden gemäss § 12 Absatz 2 zu decken, so wird der kantonale Fonds mit Mitteln aus dem allgemeinen Finanzhaushalt geäufnet. Diese sind zu verzinsen.</p>
<p>§ 14 Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichsabgabe</p> <p>¹ Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeindereglement bestimmte Organ zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat.</p> <p>² Über die Verwendung der Erträge beschliesst dasjenige Gemeinwesen, an das die Erträge gemäss § 13 Absatz 2 fliessen.</p> <p>³ Die Entscheide nach den Absätzen 1 und 2 setzen die Rechtskraft der ihnen zu Grunde liegenden Nutzungspläne voraus.</p> <p>⁴ Die Einwohnergemeinde regelt ihren Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen.</p>	<p>⁴ Die Einwohnergemeinde regelt ihren Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen. Er regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;b) die Verwaltung des kantonalen Fonds;c) die Anforderungen an Gesuche für Zahlungen aus dem kantonalen Fonds;d) die Details der Abbruchprämie.

	<p>§ 14^{bis} Berechtigungen / Einsichtnahme</p> <p>¹ Die zuständige Behörde ist berechtigt bei der Steuerbehörde die zur Verkehrswertermittlung des Bodens benötigten Daten abzurufen.</p>
<p>§ 15 Rechtsschutz</p> <p>¹ Gegen Entscheide der zuständigen kommunalen Organe und des Regierungsrats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.</p> <p>² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970[BGS 124.11.].</p>	<p>^{1bis} Gegen Anordnungen über die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe können keine Rügen erhoben werden, welche bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.</p>
	<p>§ 15^{bis} Behördenbeschwerden</p> <p>¹ Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an den Kanton, so ist der Kanton berechtigt, gegen Verfügungen der Einwohnergemeinden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.</p> <p>² Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an die Einwohnergemeinden, so sind die Einwohnergemeinden berechtigt, gegen Verfügungen des Kantons in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.</p>

<p>§ 16 Hängige Verfahren</p> <p>¹ Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.</p>	<p>§ 16 Übergangbestimmungen</p> <p>² Genehmigte Reglemente der Einwohnergemeinen behalten ihre Gültigkeit.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.
	[Ort] Im Namen des Kantonsrates Marco Lupi Präsident Markus Ballmer Ratssekretär Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum

Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Variante 2 zu § 5

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986²⁾

nach Kenntnissnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...)

beschliesst

I.

Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018³⁾ (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 3 (neu)

³⁾ Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen:

- a) Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Bau-massenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978⁴⁾) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben;
- b) Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Vollge-schoss ergeben; und

1) SR 700.

2) BGS [111.1](#).

3) BGS [711.18](#).

4) BGS [711.61](#).

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

- c) planungsbedingte Vorteile, die durch den Erlass eines Gestaltungsplanes gemäss § 44 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978¹⁾ entstehen.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.

[Ort], [Datum]

Im Namen des Kantonsrates

Marco Lupi
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum

¹⁾ BGS [711.1](#).

Synopse

Revision PAG – Variante 2 zu § 5

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **711.18**
Aufgehoben: –

	Teilrevision des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979[SR 700.] und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986[BGS 111.1.] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... 2024 (RRB Nr. 20.../...) <i>beschliesst</i>
	I.
	Der Erlass Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 (Stand 1. Juli 2018) wird wie folgt geändert:

<p>§ 5 Abgabetatbestand</p> <p>¹ Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.</p> <p>² Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.</p>	<p>³ Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen:</p> <p>a) Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37^{bis}, 37^{ter} kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978[BGS 711.61.]) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben;</p> <p>b) Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss ergeben; und</p> <p>c) planungsbedingte Vorteile, die durch den Erlass eines Gestaltungsplanes gemäss § 44 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978[BGS 711.1.] entstehen.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>

	IV.
	Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten.
	[Ort] Im Namen des Kantonsrates Marco Lupi Präsident Markus Ballmer Ratssekretär Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum