



DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT

Teilrevision Baugesetz

**Ausgleich von Planungsvorteilen,
Förderung der Verfügbarkeit von Bauland,
weitere Massnahmen**

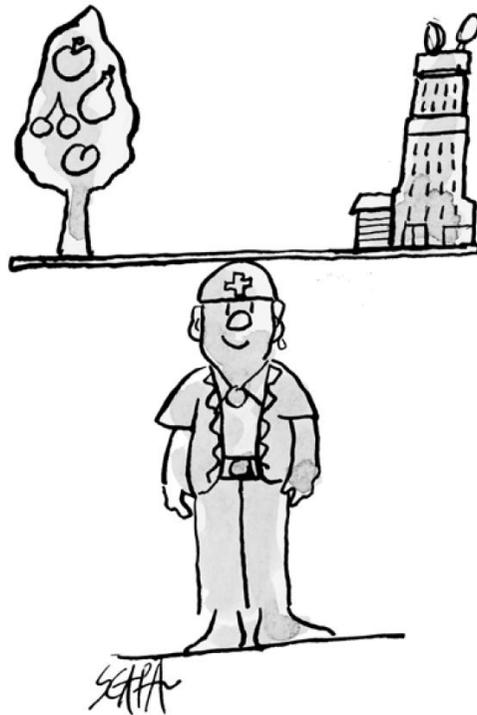
Regierungsrat Stephan Attiger

30./31. März 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Herausforderung und Ziele
2. Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
3. Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen im Kanton Aargau
4. Weitere Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
5. Weiteres Vorgehen, Zeitplan

1. Herausforderung und Ziele



(Grafik: forum, ARE/Bund, 1/2009)

Entwicklungsleitbild 2013 – 2022

Der Aargau bietet mit seinen attraktiven Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsräumen eine hohe Lebensqualität.



Der Aargau ist ein attraktiver Kanton mit hoher Anziehungskraft. Der Regierungsrat will das damit verbundene Wachstum in geordnete Bahnen lenken, damit es seine positive Wirkung entfalten kann.



Zielvorgaben zum Siedlungsgebiet im Richtplan

- > **Steuerung** und Begrenzung des **Siedlungsflächenwachstums**
- > **Raumverträgliche** Aufnahme des **Bevölkerungswachstums**
- > Wahrung einer hohen **Siedlungs- und Wohnqualität**
- > Erfassung und **Aktivierung der inneren Nutzungsreserven**
- > Berücksichtigung der **regionalen Entwicklungs- und Verkehrskonzepte**





Herausforderung

- > Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk die Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) angenommen. Dieses ist am **1. Mai 2014 in Kraft** getreten.
- > Kern der Teilrevision ist die **Eindämmung der Zersiedlung**.
- > Nebst neuer Anforderungen an die kantonalen Richtpläne ist auch eine **Revision der kantonalen Bau- und Planungsgesetze**, auch im Kanton Aargau, **notwendig**.





Ziele der RPG-Revision

- > haushälterischerer Umgang mit dem Boden
- > stärkere Eindämmung der Zersiedelung
- > bessere Nutzung brachliegender Bauzonen
- > konkreter Ausgleich von Planungsvorteilen





Übergangsbestimmungen

(Art. 38a Abs. 1 und 4 RPG)

Die Kantone müssen ab Inkrafttreten (1. Mai 2014) innert fünf Jahren,

- > den **angemessene Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile** nach den Anforderungen von Artikel 5 RPG **regeln**,
- > die **kantonale Richtpläne** an die Anforderungen von Artikel 8 und 8a Absatz 1 RPG **anpassen**.

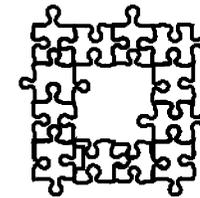
In der **Zwischenzeit** gilt:

- > **keine Vergrößerung** der kantonalen Bauzonenfläche insgesamt,
- > nach fünf Jahren: **keine neuen Bauzonen** (auch kein Abtausch)



Revision der Planungsgrundlagen

2011 Richtplan Gesamtrevision



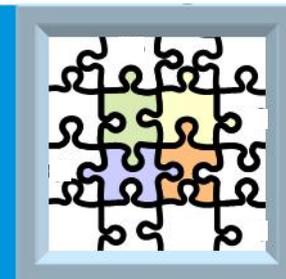
2015 Richtplan-Anpassung Siedlungsgebiet



2016 Teilrevision Baugesetz



**Grundlagen für die zukünftige
räumliche Entwicklung im Aargau**



2. Mehrwertabgabe im Kanton Aargau (Ausgleich von Planungsvorteilen)



(Grafik: forum, ARE/Bund, 2/2008)



Ausgleich von Planungsvorteilen: Vorgaben Bund

(Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG)

- > mindestens bei **neu und dauerhaft** einer Bauzone zugewiesenem Boden
- > **mindestens 20 Prozent**
- > Ertrag **zweckgebunden** für Massnahmen der Raumplanung
- > Bemessung der **Abgabe ist kürzbar** zur Beschaffung einer **landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung** innert angemessener **Frist**
- > **Ausnahme** von der Abgabepflicht bei **Gemeinwesen** möglich
- > **Abzug** der Abgabe **bei der** Bemessung einer **Grundstückgewinnsteuer**

Handlungsspielraum der Kantone

- > Abgabebesatz bei Einzonungen: mindestens 20%
- > Ertragssplitting zwischen Kanton und Standortgemeinde
- > Abgabebesatz bei Um-/Aufzonungen
- > Ertragssplitting bei Um-/Aufzonungen
- > Präzisierung bezüglich Verwendungszweck:
 - > Entschädigung materieller Enteignung
zufolge Auszonung
 - > Weitere raumplanerische Massnahmen



Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > **Abgabesatz bei Einzonungen:**
 - > mindestens 20% (Variante 1)
 - > 30% (Variante 2)
- > **Ertragssplitting bei Einzonungen:**
 - > je hälftig Kanton und Standortgemeinde
- > **Abgabesatz bei Um-/Aufzonungen:**
 - > frei (Variante 1)
 - > 20% bei +30% Mehrwertsprung (Variante 2)
- > **Ertragssplitting bei Um-/Aufzonungen:**
 - > (vollumfänglich) Standortgemeinde



Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > **Entschädigungen materieller Enteignung zufolge Auszonung:**
 - > gemäss Richtplan vollumfänglich durch den Kanton,
 - > andere zur Hälfte durch den Kanton
- > **Verwendung für raumplanerische Massnahmen:**
 - > Aufwertung öffentlicher Räume
 - > Förderung der Qualität bei der Innenentwicklung, etc.



Teilrevision Baugesetz

**Ausgleich von Planungsvorteilen (Fortsetzung)
Förderung der Verfügbarkeit von Bauland,
weitere Massnahmen**

Kantonsplaner Daniel Kolb

30./31. März 2015

Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > **Keine Abgabepflicht des Gemeinwesen** bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben
- > **Fälligkeit bei Einzonungen:**
 - > Veräusserung (exkl. Erbgang und wirtschaftliche Übertragung)
 - > Baubewilligung
 - > Aufschub bei unwesentlicher Beanspruchung der neuen Nutzungsmöglichkeiten (< 100m²)
- > **Grundpfandsicherung; keine Verjährung der Forderung**
- > Freibetrag in Bauverordnung: ca. Fr. 5'000.-



Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > Veranlagung unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme
- > Schätzung durch das kantonale Steueramt bzw. mit seiner Hilfe
- > Gemeinderat verfügt umgehend die gesamte Höhe der Abgabe
- > Rechtsmittel: Beschwerde an das Spezialverwaltungsgericht
- > Gemeinderat meldet mit Verfügung das Grundpfandrecht beim Grundbuch an
- > Forderung ist unverjährbar

Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > Zweckgebunden im Spezialfonds (im Eigenkapital der Gemeinde)
- > Verwendungsentscheid durch Vorsteher BVU bzw. Gemeinderat
- > Rückforderungsmöglichkeit bei zweckfremder Verwendung
- > Keine Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei nachträglichem Wegfallen oder fehlender Verwirklichung des Planungsvorteils

Verwendungszweck

Beiträge werden namentlich zugesprochen für Massnahmen **zur:**

- a) **Aufwertung öffentlicher Räume** (Dorfplätze, Parkanlagen, Spielplätze)
- b) Förderung des überkommunalen Bauzonenabtauschs
- c) **Förderung der Qualität der inneren Siedlungsentwicklung**
- d) **besseren Nutzung** brachliegender oder ungenügend genutzter **Bauzonenflächen**

...

Verwendungszweck

...

- e) Schonung von Fruchtfolgeflächen
- f) Freihaltung und Besucherlenkung an See- und Flussufern sowie in Naturschutzgebieten
- g) Förderung von **Wohnschwerpunkten**
- h) Verrechnung der Verwaltungskosten (Schätzung des Mehrwerts; Verwaltung, Prüfung, Kontrolle)

Verwendungszweck Grundsätze

- > Die Verwendung der kantonalen Erträge erfolgt unter angemessener Berücksichtigung aller Regionen.
- > Die Verwendung ist für Kosten der Planung, der Ausführung und des Landerwerbs (nicht für Betriebskosten, Gebühren und Zinsen etc.).

...

Verwendungszweck Grundsätze

...

- > Beitragsberechtigt sind Einwohnergemeinden, Gemeindeverbände und Regionalplanungsorganisationen.
- > Der Beitrag beträgt 30 bis 50 Prozent der nachgewiesenen Kosten.
- > Der Beitrag beträgt mindestens Fr. 20'000.- und maximal Fr. 1 Mio.
- > Beiträge werden im Rahmen der verfügbaren Mittel gewährt.

Ertrag aus der Mehrwertabgabe auf Einzonungen bei einem Abgabesatz von 20 % (Variante 1)

Annahmen:

- > Richtplan: ca. 100 Hektaren verortete Einzonungen möglich
- > Mehrwert pro Quadratmeter Fr. 400.- → 400 Mio. Fr. total

Hochrechnung Mehrwertabgabe:

- > total Fr. 80 Mio. über 20 Jahre (2020 bis 2040)
- > jährlich ca. Fr. 4 Mio.
- > jährlich je ca. Fr. 2 Mio. für Kanton und Standortgemeinde(n) (hälftig aufgeteilt)

Fragen, Diskussion zur Mehrwertabgabe



(Grafik: forum, ARE/Bund, 3/2010)

Zusammenfassung/Diskussion Mehrwertabgabe

1. **Abgabesatz bei Einzonungen**
2. **Abgabesatz bei Um-/Aufzonungen**
3. **Ertragssplitting bei Einzonungen**
4. **Ertragssplitting bei Um-/Aufzonungen**
5. **Ausnahme Gemeinwesen**
6. **Fälligkeit**
7. **Schätzung durch Kanton; Spezialfinanzierung Kanton**
8. **Entschädigungen materieller Enteignung zufolge Auszonung**
9. **Aufwertung öffentlicher Räume, Förderung der Qualität bei der Innenentwicklung, etc.**



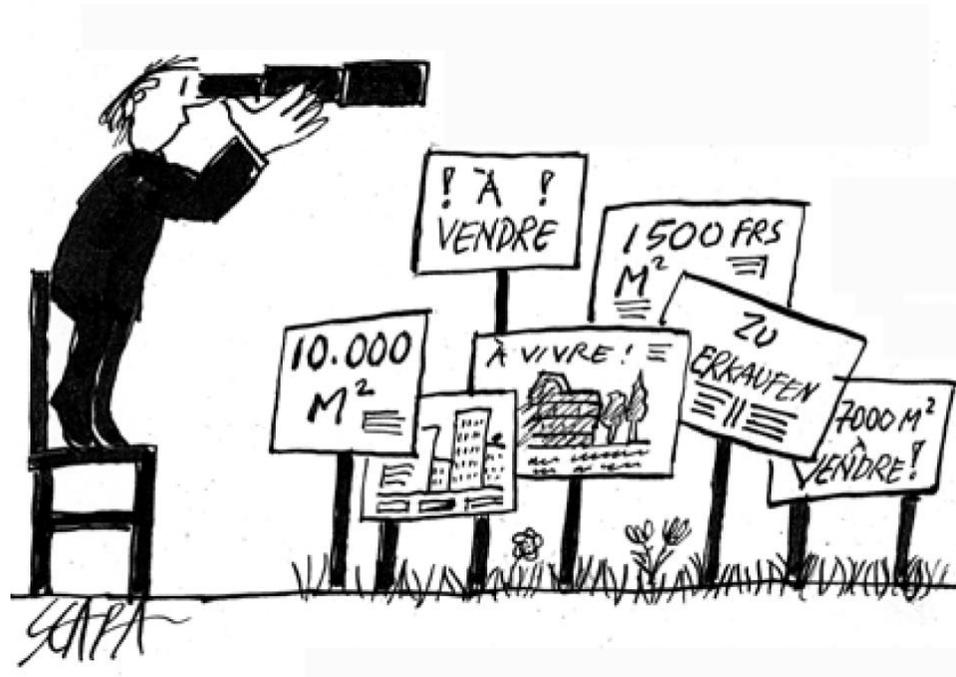
DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT

Teilrevision Baugesetz

weitere Revisionsinhalte

30./31. März 2015

3. Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen im Kanton Aargau



(Grafik: forum, ARE/Bund, 2/2010)

Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen

(Art. 15a RPG)

- > **Kantone sind verpflichtet, Massnahmen zu treffen**
 - > damit **Bauzonen** «auf den Markt» kommen,
 - > damit **Bauzonen** zur **Überbauung** kommen.

- > **Neues Instrument Bauverpflichtung:**

Eigentümerinnen und Eigentümer eines **Grundstückes in der Bauzone** können verpflichtet werden, dieses innert **Frist** zu überbauen.
- > Überbauungsfrist wird im **Grundbuch** angemerkt

Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen

Flankierende Massnahmen ohne Abhängigkeit zur Baupflicht:

- > Bedingte Einzoning
- > Landumlegung, Landabtausch
- > Mindestnutzung
- > Auszoning
- > Verhandlungen



Aargauer Regelung in Kürze (Entwurf für die Anhörung)

- > bei Einzonungen und bei bestehenden **Bauzonen**,
- > in für die Entwicklung der Gemeinde **wichtigen Gebieten**,
- > durch eine **Kaskade aufeinander abgestimmter Massnahmen**,
- > soweit das **öffentliche Interesse** und die **Verhältnismässigkeit** gewahrt sind.



Überbauungsfrist in einzelnen Fällen möglich

A. Verfügung des Gemeinderats, das Grundstück innert Frist zu überbauen

1. **Überbauung ist im öffentlichen Interesse** (Grundstück ist in einem Dorfkern, in einem Zentrumsgebiet oder in einem anderen **für die Entwicklung der Gemeinde** wichtigen Gebiet; Angebot an verfügbarem Bauland ist ungenügend; Zone ist zweckmässig)

...

Freihändiger Verkauf oder Überbauung jederzeit möglich

(Anhörungsbericht Seite 23)

Überbauungsfrist in einzelnen Fällen möglich

...

2. Gemeinderat legt eine **Überbauungsfrist** (5 – 15 Jahre) für das Grundstück fest

3. **Mahnung** (1 – 2 Jahre vor Ablauf der Überbauungsfrist)

4. Ablauf der Überbauungsfrist

5. **Neue Überprüfung** der Voraussetzungen für die Baupflicht

...

Freihändiger Verkauf oder
Überbauung jederzeit möglich

(Anhörungsbericht Seite 23)

Überbauungsfrist in einzelnen Fällen möglich

B. Ermächtigung des Regierungsrats für Anordnung des Verkaufs

6. Regierungsrat bestimmt **Verkehrswert** und ermächtigt den Gemeinderat

...

Freihändiger Verkauf oder Überbauung jederzeit möglich

Überbauungsfrist in einzelnen Fällen möglich

C. Durchsetzung der Baupflicht durch den Gemeinderat

7. Gemeinderat schreibt das **Grundstück öffentlich zum Verkauf** aus mit **neuer Überbauungsfrist**
8. **Verkauf** und Eigentumsübertragung an bauwilligen Dritten **mindestens zum Verkehrswert**
9. *falls kein Verkauf an Dritte gelingt:*
Möglichkeit zum Verkauf und Eigentumsübertragung **an die Gemeinde mindestens zum Verkehrswert**
(vorbehältlich Kompetenz Gemeinderat oder Kreditbeschluss Gemeindeversammlung / Einwohnerrat)

Freihändiger Verkauf oder
Überbauung jederzeit möglich

4. Weitere Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen



(Grafik: forum, ARE/Bund, 1/2009)

Verkehrswertbesteuerung

(Anhörungsbericht Seite 34-36)

- > bei unüberbauten Grundstücken in der Bauzone:
 - > neu Besteuerung zum **Verkehrswert**

- > bei unüberbauten Grundstücken in der Bauzone im **landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen**:
 - > neu Besteuerung zum **Mittelwert aus Verkehrswert und Ertragswert**



Umsetzung des Richtplans

(Anhörungsbericht S. 27)

- > Richtplan ist umzusetzen (Behördenverbindlichkeit)
- > Veröffentlichung des Anpassungsbedarfs (Inhalt, Zeitpunkt) der Nutzungsplanung gegenüber dem Richtplan → Rechtssicherheit für alle
- > Eingreifen bei Bauvorhaben, die dem Richtplan widersprechen und der Nutzungsplan noch nicht angepasst ist (Bausperre, Planungszone)



Erschliessungsprogramm

(Anhörungsbericht S. 27-28; Seite 32)

- > Erschliessungsprogramm ist zur Genehmigung von Nutzungsplanungsrevisionen beizulegen
- > Übergangsfrist: Erschliessungsprogramm ist innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dem Departement BVU zur Kenntnisnahme einzureichen



Zustimmungserfordernis für Parzellierung

(Anhörungsbericht S. 29-30)

- > ab 200 und mehr Quadratmetern
- > in Kenntnis setzen des Gemeinderats
- > Verhinderung der Umgehung von beschlossenen Planungen und Planungsgrundsätzen
- > Zustimmung innert 30 Tagen



Pflicht für Gemeinden zur Mitgliedschaft in einem regionalen Planungsverband

(Anhörungsbericht S. 6-7)

- > regionale Planungsverbände haben wichtige gesetzliche Aufgaben (über Raumplanung hinaus)
- > zwei Gemeinden sind derzeit nicht Mitglied in einem regionalen Planungsverband
- > dadurch entsteht höherer Koordinationsaufwand für Nachbargemeinden, Planungsverbände und Kanton



Fragen, Diskussion zu den weiteren Revisionsinhalten



(Grafik: forum, ARE/Bund, 3/2010)

Zusammenfassung/Diskussion zur Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen

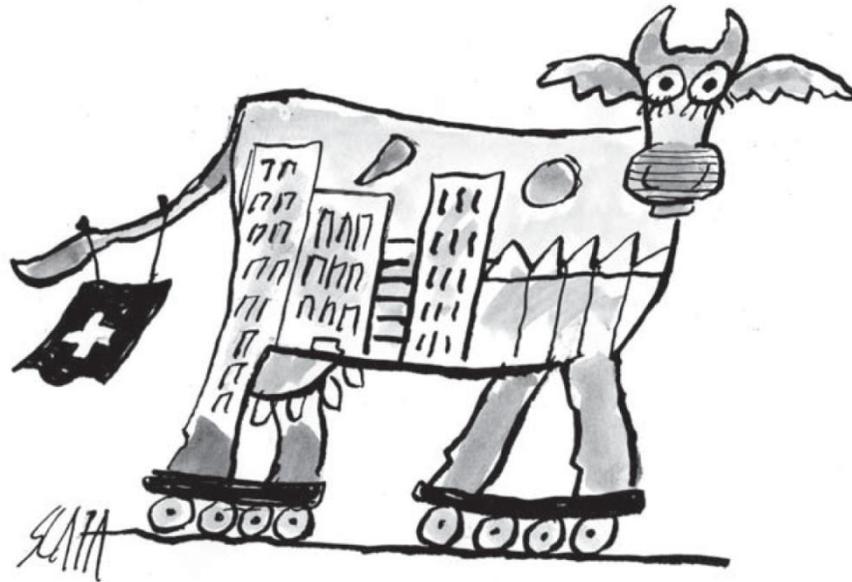
Nach Prüfung flankierender Massnahmen:

1. Räumliche Eingrenzung auf wichtige Gebiete
2. Abfolge der Massnahmen
 - (1) Überbauungsfrist
 - (2) Mahnung
 - (3) Neubeurteilung nach Ablauf der Frist
 - (4) Öffentliche Ausschreibung zum Verkauf
 - (5) Übernahmemöglichkeit durch die öffentliche Hand
3. Anmerkung der Überbauungsfrist im Grundbuch

Zusammenfassung/Diskussion zu weiteren Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

1. Verkehrswertbesteuerung
2. Umsetzung des Richtplans
3. Erschliessungsprogramm begleitend zur Nutzungsplanung und Übergangsfrist
4. Zustimmungserfordernis für Parzellierung
5. Pflicht für Gemeinden zur Mitgliedschaft in einem regionalen Planungsverband

5. Weiteres Vorgehen, Zeitplan



(Grafik: forum, ARE/Bund, 2/2013)

Weiteres Vorgehen, Zeitplan

Öffentliche Anhörung

bis 23. Juni 2015

1. Beratung im Grossen Rat

2015

2. Beratung im Grossen Rat

1. Hälfte 2016

Anhörung online mittels Fragebogen

Alle Unterlagen und die Präsentation finden Sie auf der Startseite Kanton Aargau > Aktuell > Laufende Anhörungen



(www.ag.ch/vernehmlassungen > Laufende Anhörungen)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und die Zusammenarbeit!

(Grafik: forum, ARE/Bund, 1/2009)