

# **Reglement zum Planungsausgleich (PAR)**

von der GV beschlossen am 30.11.2023

Stand 04.11.2023

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Biberist,

- gestützt auf § 56 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz (GG) vom 16. Februar 1992 und § 14 Abs. 4 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018,

beschliesst:

## §°1. Zweck und Gegenstand

- <sup>1</sup> Zweck                      Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.
- <sup>2</sup> Gegenstand                Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde andererseits.

## §°2. Abgabetatbestände

- <sup>1</sup> Einzonung                    Der Ausgleich erfasst Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonungen).
- <sup>2</sup> Umzonung                    Ebenso erfasst der Ausgleich die Mehrwerte aus der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonungen). Als solche gelten namentlich Umzonungen von Gewerbezonem, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weilerzonen, Erhaltungszonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn-, Kern-, Zentrums- oder andere Mischzonen mit Wohnen.
- <sup>3</sup> Aufzonung                    Erfasst wird auch der Ausgleich der Mehrwerte aus der Anpassung von Nutzungsvorschriften für Bauland, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Baulands führt (Aufzonungen). Als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten aber folgende raumplanerischen Massnahmen:
- Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer im Rahmen der Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ergeben.
  - Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss ergeben (z. B. Aufzonung von W2 in W3).

## §°3. Abgabesatz bei Ein- und Umzonungen

- <sup>1</sup> Abgabesatz                    Der zu erfassende Planungsmehrwert aus Ein- und Umzonungen wird mit einem Satz von 40 % ausgeglichen. Soweit der Kanton am Abgabeertrag beteiligt ist (bei gewissen Einzonungen gemäss § 13 Abs. 2 PAG), betragen der kantonale und der kommunale Abgabesatz je 20 %.

#### §°4. Abgabesatz und Verfahren bei Aufzonungen

- <sup>1</sup> Abgabesatz                      Der zu erfassende Planungsmehrwert aus Aufzonungen wird mit einem Satz von 40 % ausgeglichen.
- <sup>2</sup> Berechnung                      Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens mit und jenem ohne die Aufzonung.
- <sup>3</sup> Fälligkeit                        Die Ausgleichsabgabe wird zur Zahlung fällig, wenn (*alternativ*):
- das betroffene Grundstück veräussert wird. Nicht als Veräusserung gilt beim Stockwerkeigentum die Veräusserung eines Miteigentumsanteils mit Sonderrecht (Eigentumswohnung).
- oder*;
- die durch die Aufzonung zusätzlich geschaffenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch baubewilligungspflichtige Massnahmen ganz oder teilweise beansprucht werden (massgebender Fälligkeitszeitpunkt ist die Rechtskraft der entsprechenden Baubewilligung). Solange ein Grundeigentümer bauliche Massnahmen trifft, die er bereits vor der Aufzonung hätte realisieren können, wird die Abgabe somit nicht fällig.
- Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung für die fällige Abgabe zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.
- <sup>4</sup> Abgabepflicht                    Abgabepflichtig ist der Eigentümer oder die Eigentümerin des Bodengrundstücks zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufzonung. Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.
- <sup>5</sup> Pfandrecht                        Für die Ausgleichsabgabe besteht am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht. Das Pfandrecht bietet Sicherheit für die Ausgleichsabgabe, die Kosten der Betreuung und die Verzugszinsen.

#### §°5. Verwendung

- <sup>1</sup> Kostendeckung                    Mit dem Bruttoertrag aus den Mehrwertabgaben werden vorab die Kosten der Erhebung und Bemessung der Abgabe gedeckt.
- <sup>2</sup> Verwendungszweck              Der resultierende Nettoertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
- <sup>3</sup> Ergänzende Zwecke              Zudem kann der Nettoertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden. Als solche gelten beispielsweise:
- Massnahmen, um brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone zu aktivieren;
  - Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums (Begrünungen, Wege, Rastplätze, Spielplätze, sanitärische Anlagen);

- Verbesserung der Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
- Soziale Infrastruktur (Realisierung von Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkten; schulische Angebote);
- Sicherstellung günstiger Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen;
- Verbesserung der Bau- und Planungskultur (z. B. Studienverfahren, Wettbewerbe).

## §°6. Rechnungsführung

- <sup>1</sup> Verbuchung                      Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen.
- <sup>2</sup> Grundlagen                      Im Übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.

## §°7. Anmerkung

- <sup>1</sup> Rechtsform                      Der Beschluss über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

## §°8. Zuständigkeit und Verfahren

- <sup>1</sup> Beschluss                      Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme ist die Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau + Planung, zuständig. Für die Bemessung des Planungsmehrwerts können Fachleute beigezogen werden.
- <sup>2</sup> Verfügung                      Die Abteilung Bau + Planung legt die Höhe der Mehrwertabgabe durch eine Verfügung fest, nachdem die Planänderung rechtskräftig ist (Abgabeverfügung). Die Abgabe wird aber erst nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung gestellt. Sollte die Rechnung unbezahlt bleiben, erlässt die Abteilung Bau + Planung eine zweite Verfügung, in welcher die Fälligkeit der Abgabe festgestellt wird (Fälligkeitsverfügung).
- <sup>3</sup> Vertrag durch GR              Anstelle einer Verfügung kann der Gemeinderat - nach Rücksprache mit der Abteilung Bau + Planung - den Mehrwert und den Planungsausgleich (bspw. bei projektbezogenen Um- oder Aufzonungen) auch im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit dem Grundeigentümer vereinbaren (§ 2 Abs. 2 PAG).
- <sup>4</sup> Kompetenzen                      Über die Verwendung des Abgabeertrages entscheidet der Gemeinderat. Die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung bleiben vorbehalten.

## §°9. Rechtsschutz

- <sup>1</sup> Beschwerderecht      Gegen Entscheide der Abteilung Bau + Planung über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
- <sup>2</sup> Grundlage              Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

## §°10. Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- <sup>1</sup> Inkrafttreten            Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.
- <sup>2</sup> Ausserkraftsetzung    Es ersetzt das bisherige Reglement zum Planungsausgleich der Einwohnergemeinde Biberist vom 01.01.2022 (vom Bau- und Justizdepartement am 21.03.2022 genehmigt), welches hiermit aufgehoben wird.
- <sup>3</sup> Abgrenzung            Dieses Reglement ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 30.11.2023

Der/die Gemeindepräsident/in:



Stefan Hug-Portmann

Der/die Verwaltungsleiter/in:



Urban Müller Freiburghaus

Genehmigt durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn am **6.2.2024**

