

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

vom ...

I.

Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 21. Dezember 2011) (Stand 1. Juni 2024) wird wie folgt geändert:

§ 24 Abs. 5 (neu)

⁵ Für Gestaltungspläne kann ein städtebaulicher Vertrag im Sinne von § 64b Abs. 3 abgeschlossen werden.

Titel nach Titel 5. Teil: (geändert)

5.1. Planungsausgleich

§ 63 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

Mehrwertausgleich, Abgabepflicht (Überschrift geändert)

¹ Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch

1. (neu) Einzonung, sofern die Einzonung nicht in eine Freihaltezone oder eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt,
2. (neu) Umzonung einer Freihaltezone in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt,
3. (neu) Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Freihaltezone erfolgt.

² Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Die Abgabepflicht geht auf einen neuen Grundeigentümer über, wenn die Eigentumsübertragung nicht als Veräusserung gilt.

§ 64 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 2^{bis} (neu), Abs. 3 (geändert)

Höhe der Abgabe, Bemessung (Überschrift geändert)

¹ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.

² Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten der betreffenden Bodenfläche ohne und mit Planungsmassnahme zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Verpflichtungen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen, zur Sanierung von Altlasten oder zur Leistung von Ersatzmassnahmen aufgrund der Gesetzgebung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat¹⁾ sind zu berücksichtigen.

^{2bis} Der bei einer Einzonung entstandene Bodenmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert drei Jahren seit Inkraftsetzung der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Bodenmehrwerts.

§ 64a (neu)

Ausnahmen, Kompensation

¹ Die Mehrwertabgabe wird nicht erhoben,

1. wenn eine juristische Person des öffentlichen Rechts abgabepflichtig wäre, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 1–3 des Steuergesetzes (StG)²⁾ von der Steuerpflicht befreit ist,
2. wenn der Bodenmehrwert bei Ein- und Umzonungen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–3 weniger als Fr. 30'000 beträgt, wobei die Grundeigentümerschaft mehrerer von der Planungsmassnahme betroffenen Bodenflächen die Freigrenze nur einmal beanspruchen kann, oder
3. wenn als Kompensation für die Einzonung eine andere Bodenfläche einer gleichwertigen Zone dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. Eine Kompensation ist nur möglich bei Bodenflächen desselben Grundeigentümers oder im Rahmen eines projektbezogenen Landabtauschs. Sind die Bodenflächen nicht gleich gross, wird die Abgabe auf der nicht kompensierten Restfläche erhoben. Die Gemeindebehörde bestätigt die Gleichwertigkeit der Auszonung im Planungsbericht.

§ 64b (neu)

Städtebaulicher Vertrag

¹ Einigen sich Gemeinde und Grundeigentümer- oder Bauherrschaft in einem städtebaulichen Vertrag über Art und Wert der Ausgleichsleistung, wird bei Planungsmassnahmen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 2–3 keine Mehrwertabgabe erhoben. Der Wert der vereinbarten Ausgleichsleistung darf dabei nicht unter der Mehrwertabgabe gemäss § 64 Abs. 1 liegen.

² Für Planungsmassnahmen, die nicht unter § 63 Abs. 1 fallen, können Ausgleichsleistungen für Planungsvorteile in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

³ Gegenstand des Vertrags können insbesondere sein:

¹⁾ RB 450.1

²⁾ RB 640.1

1. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen
2. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums
3. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung
4. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen
5. die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse
6. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
7. die Frist zur Überbauung
8. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung
9. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens

⁴ Während der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme können städtebauliche Verträge eingesehen werden. Städtebauliche Verträge werden im Grundbuch ange-
merkt.

§ 65 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert),
Abs. 4 (neu)

Festsetzung und Fälligkeit (Überschrift geändert)

¹ Aufgehoben.

^{1bis} Die Mehrwertabgabeforderung entsteht zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme gemäss § 63 Abs. 1. Sie wird durch die zuständige kantonale Stelle veranlagt und bei den Abgabepflichtigen erhoben.

² Die Abgabe wird bei Veräusserung des Grundstücks oder mit Rechtskraft einer Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Nicht als Veräusserung gelten Eigentumsübertragungen infolge Erbgang, Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Schenkung oder güterrechtlicher Auseinandersetzung.

³ Die Gemeindebehörde teilt den Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung der zuständigen kantonalen Stelle umgehend mit.

⁴ Die zuständige kantonale Stelle stellt die Fälligkeit fest und stellt diesen Entscheid den Abgabepflichtigen und der Gemeinde zu.

§ 66 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

Verteilung, Zweckbindung (Überschrift geändert)

¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und der Gemeinde zu, in der die von der Planungsmassnahme betroffene Bodenfläche liegt.

² Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

§ 67

Aufgehoben.

§ 69 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Der Anspruch auf Rückerstattung steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme zu.

² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die zuständige kantonale Stelle zu stellen.

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

Verfahren und Rechtsmittel (Überschrift geändert)

¹ Gegen Veranlagungs- und Fälligkeitsentscheide kann innert 30 Tagen ab Zustellung Einsprache erhoben werden.

² Gegen Einspracheentscheide kann beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs erhoben werden.

³ Zur Beschwerde berechtigt sind auch der Kanton und die Gemeinden.

§ 70a (neu)

Kommunaler Mehrwertausgleich

¹ Den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen und nicht unter § 63 Abs. 1 Ziff. 2 und Ziff. 3 fallen, können die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung regeln.

² Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den Spezialfinanzierungsfonds der Gemeinde. Die Fondsmittel werden für kommunale raumplanerische Massnahmen gemäss § 45 PBV verwendet.

II.

(keine Änderungen bisherigen Rechts)

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Diese Änderung tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Synopse

Revision PBG Planungsausgleich (Mehrwertabgabe)

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (RB Nummern)

Neu: –
Geändert: **700**
Aufgehoben: –

Fassung nach 2. Lesung (24/GE 8/171)	Fassung der Gesetzgebungs- und Redaktionskommission (24/GE 8/171)
	Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
	I.
	Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 21. Dezember 2011) (Stand unbekannt) wird wie folgt geändert:
§ 63 Mehrwertausgleich, Abgabepflicht ¹ Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch 1. Einzonung, sofern die Einzonung nicht in eine Freihaltezone oder eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt, 2. Umzonung einer Freihaltezone in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt, 3. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone, sofern die Umzonung nicht in eine Freihaltezone erfolgt. ² Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Die Abgabepflicht geht auf einen neuen Grundeigentümer über, wenn die Eigentumsübertragung nicht als Veräusserung gilt.	² Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im<u>zum</u> Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Die Abgabepflicht geht auf einen neuen Grundeigentümer über, wenn die Eigentumsübertragung nicht als Veräusserung gilt.
§ 64 Höhe der Abgabe, Bemessung	

Fassung nach 2. Lesung (24/GE 8/171)	Fassung der Gesetzgebungs- und Redaktionskommission (24/GE 8/171)
¹ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts. ² Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten der betreffenden Bodenfläche ohne und mit Planungsmassnahme im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Verpflichtungen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen, zur Sanierung von Altlasten oder zur Leistung von Ersatzmassnahmen aufgrund der Gesetzgebung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat¹⁾ sind zu berücksichtigen. ^{2bis} Der bei einer Einzonung entstandene Bodenmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert drei Jahren seit Inkraftsetzung der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. ³ Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Bodenmehrerts.	² Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten der betreffenden Bodenfläche ohne und mit Planungsmassnahme <u>imzum</u> Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Verpflichtungen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen, zur Sanierung von Altlasten oder zur Leistung von Ersatzmassnahmen aufgrund der Gesetzgebung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat²⁾ sind zu berücksichtigen.
§ 64a Ausnahmen, Kompensation ¹ Die Mehrwertabgabe wird nicht erhoben, wenn 1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts abgabepflichtig wäre, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 1–3 des Steuergesetzes (StG)³⁾ von der Steuerpflicht befreit ist. 2. der Bodenmehrwert bei Ein- und Umzonungen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–3 weniger als Fr. 30'000 beträgt. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Bodenflächen derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.	¹ Die Mehrwertabgabe wird nicht erhoben, wenn 1. <u>wenn</u> eine juristische Person des öffentlichen Rechts abgabepflichtig wäre, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 1–3 des Steuergesetzes (StG)⁴⁾ von der Steuerpflicht befreit ist. 2. <u>wenn</u> der Bodenmehrwert bei Ein- und Umzonungen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–3 weniger als Fr. 30'000 beträgt. Sind, wobei die Grundeigentümerschaft mehrerer von der Planungsmassnahme mehrere betroffenen Bodenflächen derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen. <u>kann, oder</u>

¹⁾ RB [450.1](#)

²⁾ RB [450.1](#)

³⁾ RB [640.1](#)

⁴⁾ RB [640.1](#)

Fassung nach 2. Lesung (24/GE 8/171)	Fassung der Gesetzgebungs- und Redaktionskommission (24/GE 8/171)
3. als Kompensation für die Einzonung eine andere Bodenfläche einer gleichwertigen Zone dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. Eine Kompensation ist nur möglich bei Bodenflächen desselben Grundeigentümers oder im Rahmen eines projektbezogenen Landabtauschs. Sind die Bodenflächen nicht gleich gross, so wird die Abgabe auf der nicht kompensierten Restfläche erhoben. Die Gemeindebehörde bestätigt die Gleichwertigkeit der Auszonung im Planungsbericht.	3. <u>wenn</u> als Kompensation für die Einzonung eine andere Bodenfläche einer gleichwertigen Zone dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. Eine Kompensation ist nur möglich bei Bodenflächen desselben Grundeigentümers oder im Rahmen eines projektbezogenen Landabtauschs. Sind die Bodenflächen nicht gleich gross, so wird die Abgabe auf der nicht kompensierten Restfläche erhoben. Die Gemeindebehörde bestätigt die Gleichwertigkeit der Auszonung im Planungsbericht.
§ 64b Städtebaulicher Vertrag ¹ Einigen sich Gemeinde und Grundeigentümer- oder Bauherrschaft in einem städtebaulichen Vertrag über Art und Wert der Ausgleichsleistung, wird bei Planungsmassnahmen gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 2–3 keine Mehrwertabgabe erhoben. Der Wert der vereinbarten Ausgleichsleistung darf dabei nicht unter der Mehrwertabgabe gemäss § 64 Abs. 1 liegen. ² Für Planungsmassnahmen, die nicht unter § 63 Abs. 1 fallen, können Ausgleichsleistungen für Planungsvorteile in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. ³ Gegenstand des Vertrags können insbesondere sein: 1. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen 2. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums 3. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung 4. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse 5. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum	4. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse 5. die Schaffung<u>Einräumung von preisgünstigem Wohnraum</u><u>Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse</u>

Fassung nach 2. Lesung (24/GE 8/171)	Fassung der Gesetzgebungs- und Redaktionskommission (24/GE 8/171)
6. die Frist zur Überbauung 7. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung 8. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens ⁴ Während der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme können städtebauliche Verträge eingesehen werden. Städtebauliche Verträge werden im Grundbuch angemerkt.	6. die Frist zur Überbauung <u>Schaffung von preisgünstigem Wohnraum</u> 7. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung <u>die Frist zur Überbauung</u> 8. die Verpflichtung zur Etappierung des Kaufrecht zugunsten des Bauvorhabens <u>Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung</u> 9. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens
§ 65 Festsetzung und Fälligkeit ¹ ... ^{1bis} Die Mehrwertabgabeforderung entsteht zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme gemäss § 63 Abs. 1, wird durch die zuständige kantonale Stelle veranlagt und bei den Abgabepflichtigen erhoben. ² Die Abgabe wird bei Veräusserung des Grundstücks oder mit Rechtskraft einer Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Nicht als Veräusserung gelten Eigentumsübertragungen infolge von Erbgang, Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Schenkung oder güterrechtlicher Auseinandersetzung. ³ Die Gemeindebehörde teilt den Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung der zuständigen kantonalen Stelle umgehend mit. ⁴ Die zuständige kantonale Stelle stellt die Fälligkeit fest und stellt diesen Entscheid dem Abgabepflichtigen und der Gemeinde zu.	^{1bis} Die Mehrwertabgabeforderung entsteht zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme gemäss § 63 Abs. 1. <u>Sie</u> wird durch die zuständige kantonale Stelle veranlagt und bei den Abgabepflichtigen erhoben. ² Die Abgabe wird bei Veräusserung des Grundstücks oder mit Rechtskraft einer Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Nicht als Veräusserung gelten Eigentumsübertragungen infolge von Erbgang, Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Schenkung oder güterrechtlicher Auseinandersetzung. ⁴ Die zuständige kantonale Stelle stellt die Fälligkeit fest und stellt diesen Entscheid dem <u>den</u> Abgabepflichtigen und der Gemeinde zu.
	II.

Fassung nach 2. Lesung (24/GE 8/171)	Fassung der Gesetzgebungs- und Redaktionskommission (24/GE 8/171)
	<i>(keine Änderungen bisherigen Rechts)</i>
	III.
	<i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i>
	IV.
	Diese Änderung tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.