

FDP.Die Liberalen Aargau, Postfach 2735, 5001 Aarau

Aarau, 23. Juni 2015

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Rechtsabteilung
Betreff BauG-Revision
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

Anhörung zur Teilrevision des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen: Anpassungen an die Revision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes des Bundes

Sehr geehrte Damen und Herren

Die FDP.Die Liberalen Aargau dankt Ihnen für die Gelegenheit, zu oben erwähntem Anhörungsbericht Stellung nehmen zu können und erlaubt sich, folgende Bemerkungen dazu zu machen:

1. Vorbemerkungen

Die FDP Aargau begrüsst das Bestreben des Regierungsrates, die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes im Kanton Aargau rasch umzusetzen. So kann schnell Rechtssicherheit geschaffen werden.

2. Mehrwertabgabe bei Einzonungen

Das Bundesrecht schreibt eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent vor. Die neue Abgabe soll nicht höher als das vorgegebene Minimum ausfallen; deshalb unterstützt die FDP Aargau Variante 1, fordert aber, dass der Satz von 20 Prozent für alle Gemeinden verbindlich ist und nicht erhöht werden darf (anstelle von „mindestens 20 Prozent“). Zugunsten einer regional einigermassen kohärenten Umsetzung der Raumplanung soll das bundesrechtliche Minimum zwar umgesetzt werden, für Gemeindeföderalismus ist hier aber kein Platz.

Die Verwendung der finanziellen Mittel der Spezialfinanzierung sollte im Gesetz und nicht bloss auf Verordnungsstufe geregelt werden. Aus finanzpolitischen Gründen lehnt die FDP eine Verschuldung der Spezialfinanzierung ab.

Dagegen wird die Sicherung mittels Grundpfandrecht unterstützt.

Der Ausschluss des Rückforderungsanspruchs bei Wegfall des einstigen Planungsvorteils ist ungerecht. Dieser Sachverhalt dürfte selten vorkommen und sollte daher zugelassen werden.

3. Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen sowie weiteren planerischen Massnahmen

Das Bundesrecht gibt keine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen sowie weiteren planerischen Massnahmen vor. Die Grundeigentümer bezahlen für diese Grundstücke bereits entsprechende Steuern. Meistens bezahlen sie Planungs- und Erschliessungsabgaben, die zu einer Auf- oder Umzonung oder weiteren planerischen Massnahmen führen. Die FDP lehnt daher eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen sowie weiteren planerischen Massnahmen ab, denn es handelt sich um eine versteckte Steuer.

Für den Fall, dass aber der politische Wille besteht, eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen sowie weiteren planerischen Massnahmen einzuführen, unterstützen die Freisinnigen grundsätzlich Variante 2. Allerdings wird ebenfalls ein kantonal einheitlicher Abgabesatz gefordert: 20%, die aber erst bei einem Planungsmehrwert von mindestens 30% erhoben werden dürfen.

4. Baupflicht

Eine Anordnung der Eigentumsübertragung lehnt die FDP ab, denn dabei handelt es sich um einen drastischen Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Das Bundesrecht verlangt bloss eine kantonale Regelung, wonach nach unbenützttem Fristablauf Massnahmen angeordnet werden müssen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Die Wahl der konkreten Massnahmen überlässt das Bundesrecht den Kantonen (Botschaft zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, BBl 2010 1075). Die FDP fordert, dass anstelle der Enteignung am Schluss der Kaskade eine Busse vorgesehen wird. Diese könnte beispielsweise jährlich wiederkehrend erhoben werden. Nach dem Dafürhalten der FDP sollte für Unternehmen eine Ausnahme möglich sein, zumal es wirtschaftlich unter Umständen nicht sofort möglich ist, das Bauland zu bebauen (Güterabwägung im Einzelfall).

Neu § 28j Abs. 2 BauG ist zu unbestimmt und birgt folgende Gefahren: Gemäss dem Wortlaut kann sich diese Bestimmung auf eingezonte Grundstücke, die bereits überbaut sind, beziehen. Eine planerische Massnahme kann dazu führen, dass ein solches eingezontes, bereits überbautes Grundstück als unternutzt, möglicherweise sogar zonenfremd zu qualifizieren ist. Gestützt auf neu § 28j Abs. 2 BauG kann der Gemeinderat den Grundeigentümer verpflichten, überbaute Grundstücke der (neuen) zonengemässen Überbauung zuzuführen. Neu § 28j Abs. 2 BauG muss daher konkretisiert werden (z.B. nur im Dorfkern und an den bestehenden Überbauungsgrad anknüpfend).

5. Verkehrswertbesteuerung

Die Freisinnigen lehnen eine Verkehrswertbesteuerung ab, weil sie einen Anstieg der Steuerlast für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft verursacht und eine erhebliche Zunahme der Bürokratie zur Folge hat (u.a. aufgrund der nötigen Grundstückschätzungen) zur Folge. Nicht jedes Grundstück in der Bauzone muss sofort überbaut werden.

Dazu kommt, dass der Gemeinde bei Neueinzonungen auch andere Instrumente zur Verfügung stehen (z.B. bedingte Einzonungen).

Eine Ungleichbehandlung zwischen landwirtschaftlich genutzte Parzellen im Geschäftsvermögen und anderen Grundstücken wird abgelehnt.

6. Verpflichtung der Gemeinden einer Regionalplanungsgruppe anzugehören

Gemäss geltendem BauG haben die Regionalplanungsverbände bereits Aufgaben, die sie übernehmen müssen. Die FDP unterstützt daher diese Massnahme als Konsequenz davon.

7. Bewilligungspflicht von Parzellierungen

Diesen Vorschlag lehnt die FDP Aargau ab, weil er einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit verkörpert und Unternehmen daran hindern kann, sich nötige Liquidität für Investitionen zu beschaffen. Sollte eine solche Regelung vorgesehen werden, müsste in der Gesetzesformulierung genau festgelegt werden, was verhindert werden soll. Besteht der Wille, mit dieser Regelung die Umgehung der Zonenplanung mittels Parzellierungen zu verhindern, sollte dies aus dem Gesetzestext auch eindeutig herausgehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anregungen bei der weiteren Behandlung dieser Vorlage. Der ausgefüllte Fragebogen liegt diesem Schreiben bei.

Freundliche Grüsse
FDP.Die Liberalen Aargau



Matthias Jauslin
Präsident



Thierry Burkart
Ressortleiter Bau, Verkehr und Umwelt

Beilage

Ausgefüllter Fragebogen