

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

Änderung vom 20. September 2016

Der Grosse Rat des Kantons Aargau

beschliesst:

I.

Der Erlass SAR [713.100](#) (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:

§ 11 Abs. 3 (neu)

Regionale Planungsverbände (Überschrift geändert)

³ Die regionalen Planungsverbände sind Gemeindeverbände gemäss dem Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 ¹⁾. Jede Gemeinde ist Mitglied in mindestens einem regionalen Planungsverband.

Titel nach § 28 (neu)

2.3.5. Ausgleich von Planungsvorteilen

§ 28a (neu)

Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

¹⁾ SAR [171.100](#)

² Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

³ Mehrere Mit- und Gesamteigentümerinnen und -eigentümer haften solidarisch.

⁴ Keine Abgabe wird erhoben

- a) gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient,
- b) für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

§ 28b (neu)

Festsetzungsverfügung

¹ Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Er erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung.

² Ist für die haushälterische Überbaubarkeit der Grundstücke eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchzuführen, lässt der Gemeinderat nach der Genehmigung die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken. Massgeblicher Zeitpunkt für Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist in diesem Fall die Rechtskraft des Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplans.

³ Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden.

⁴ Der Regierungsrat wird zum Verfahren beigegeben.

§ 28c (neu)

Grundpfandrecht

¹ Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB] vom 10. Dezember 1907¹⁾).

¹⁾ [SR 210](#)

² Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist, und orientiert darüber den Kanton.

³ Er beantragt bei der Abteilungspräsidentin oder beim Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts (Art. 961 ZGB), wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.

⁴ Die Kosten für Eintragung und Löschung gehen zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde.

§ 28d (neu)

Bezug

¹ Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist; bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist.

² Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

³ Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

§ 28e (neu)

Anteil des Kantons

¹ Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu.

² Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.

§ 28f (neu)

Zweckbindung

¹ Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Spezialfinanzierung zu.

² Zu Lasten der kantonalen Spezialfinanzierung gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung bei Auszonungen, die der Richtplan in der Fassung vom 24. März 2015 vorsieht.

³ Im Übrigen verwenden der Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht.

⁴ Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Erträge des Kantons und der Gemeinderat über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.

§ 28g (neu)

Spezialfinanzierung des Kantons

¹ Die Verwaltungskosten des Kantons in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden der Spezialfinanzierung belastet.

² Im Rahmen von Absatz 1 und von § 28f Abs. 2 ist eine Verschuldung der Spezialfinanzierung zulässig.

³ Die Spezialfinanzierung wird gemäss den Bestimmungen des Finanzrechts verzinst.

§ 28h (neu)

Kompetenzen des Regierungsrats

¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- a) welche Frist für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung als angemessen gilt, deren Kosten gemäss Art. 5 Abs. 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 ¹⁾ vom Planungsvorteil abgezogen werden dürfen,
- b) für welchen Mehrwert wegen des ungünstigen Verhältnisses zum Erhebungsaufwand keine Mehrwertabgabe geschuldet ist (Art. 5 Abs. 1^{quinquies} RPG),
- c) die Einzelheiten über die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe,
- d) die Voraussetzungen für einen Aufschub des Bezugs der Abgabe.

Titel nach § 28h (neu)

2.3.6. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

§ 28i (neu)

Baupflicht

¹ Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

² Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

³ Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird, welche die pflichtige Person nicht zu verantworten hat.

¹⁾ [SR 700](#)

§ 28j (neu)

Durchsetzung

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Frist.

² Er erhebt nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

³ Er verwendet die Einnahmen gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe.

§ 30a (neu)

Umsetzung des Richtplans

¹ Die Gemeinden passen innert einer Frist von fünf Jahren den allgemeinen Nutzungsplan an, wenn er den Richtplan verletzt. Abweichungen sind zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

² Der Regierungsrat kann die Frist verlängern.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Planungszone oder verfügt eine Bausperre, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist.

§ 153 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

¹ Das Spezialverwaltungsgericht oder die Abteilungspräsidentin beziehungsweise der Abteilungspräsident versucht zunächst, eine Einigung zwischen Enteigner und Enteigneten über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen. Gelingt die Einigung, hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

² Dem schriftlichen Enteignungsvertrag, der aussergerichtlich abgeschlossen und von der Abteilungspräsidentin oder vom Abteilungspräsidenten genehmigt wird, kommt ebenfalls die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zu. Die Genehmigung setzt voraus, dass ein Enteignungstitel vorliegt und die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Enteignung gegeben sind.

§ 163 Abs. 1

¹ Im Grundbuch sind anmerken zu lassen:

- a) durch den Gemeinderat, das zuständige Departement oder den Grundeigentümer:
 1. (**geändert**) Bedingungen und Auflagen, die gestützt auf das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht verfügt werden, wie namentlich Abbruchverpflichtungen, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote, Baupflichten, Begrenzung der Parkfelderzahl, Mehrwertabgabepflichten (§ 28b Abs. 2), Nutzungsverschiebungen, Reverse, Verfügungsbeschränkungen, Vorgaben an die Erschliessung und Zweckentfremdungsverbote,

§ 169 Abs. 9 (neu)

⁹ Kommunales Recht und vertragliche Vereinbarungen betreffend die Mehrwertabgabe, welche die Gemeinden vor Inkrafttreten der Rechtsänderung vom 20. September 2016 beschlossen haben, bleiben anwendbar für

- a) Planungsmassnahmen, die der Kanton vor Inkrafttreten der Rechtsänderung genehmigt hat,
- b) spätere Planungsmassnahmen, soweit sie kantonalem Recht nicht widersprechen.

II.

1.

Der Erlass SAR [271.200](#) (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007) (Stand 1. April 2017) wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 2 (geändert), Abs. 2^{bis} (neu)

² Öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung das Gesetz nicht bestimmte Fristen festlegt, verjähren innert 10, periodisch zu erbringende Leistungen innert 5 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zu laufen, sobald die Forderungen berechnet und geltend gemacht werden können.

^{2bis} Öffentlich-rechtliche Forderungen, für die im Grundbuch ein Grundpfand eingetragen ist, unterliegen keiner Verjährung.

§ 40 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage. Sonderbestimmungen in anderen Erlassen bleiben vorbehalten.

2.

Der Erlass SAR [651.100](#) (Steuergesetz [StG] vom 15. Dezember 1998) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:

§ 104 Abs. 1

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- c) **(geändert)** Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind,
- d) **(neu)** Mehrwertabgaben.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt unter Vorbehalt der Genehmigung von § 149 Abs. 3 BauG und § 20 Abs. 6 KGeoIG durch den Bund das Inkrafttreten der Änderungen unter Ziff. I. und II.

Aarau, 20. September 2016

Präsident des Grossen Rats
HARDMEIER

Protokollführerin
OMMERLI

*Datum der Veröffentlichung: 18. November 2016
Ablauf der Referendumsfrist: 16. Februar 2017*

Der Regierungsrat des Kantons Aargau

beschliesst:

Die Änderung vom 20. September 2016 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wird auf den 1. Mai 2017 in Kraft gesetzt. § 149 Abs. 3 BauG sowie § 20 Abs. 6 des Gesetzes über die Geoinformation im Kanton Aargau (Kantonales Geoinformationsgesetz, KGeoIG) werden vorläufig nicht in Kraft gesetzt.

Aarau, 15. März 2017

Regierungsrat Aargau

Landammann

ATTIGER

Staatsschreiberin

TRIVIGNO