

## **Standesvertretung**

### **Fragebogen zur Anhörung**

**Teilrevision des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen vom  
19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.000)**

**Anpassung an die Revision vom 15.06.2012 des Raumplanungsgesetzes  
des Bundes (Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von  
Bauland)**

**2015**

**Teilrevision des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993  
(Baugesetz, BauG; SAR 713.100)**

**Anpassungen an die Revision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes des Bundes  
(Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)**

**Die Anhörung läuft bis 23. Juni 2015**

**Hinweis zum Ausfüllen**

Für die Anhörung stehen Ihnen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Anhörungsbericht
- Synopse

Den Fragebogen und die Unterlagen finden Sie unter:

[www.ag.ch/vernehmlassungen](http://www.ag.ch/vernehmlassungen) > [Laufende Anhörungen](#)

Wir bitten Sie bei jeder Frage eine Antwort zu wählen und den ausgefüllten Fragebogen elektronisch einzusenden. Die Schaltfläche "Absenden" finden Sie am Schluss dieses Dokuments.

Besten Dank!

**Wichtiger Hinweis: Sobald die Antworten des Fragebogens ins System integriert wurden, erhalten Sie eine Rückbestätigung auf die eingetragene E-Mail-Adresse. Dies kann 1-2 Arbeitstage dauern.**

**Auskünfte**

Bei inhaltlichen Fragen gibt gerne Auskunft:

*Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung*

*Tel. 062 835 32 50, E-Mail: [bvura@ag.ch](mailto:bvura@ag.ch) (Betreff: BauG-Revision)*

Support: Bei technischen Unklarheiten und Problemen konsultieren Sie bitte die folgende Seite:

[www.ag.ch](http://www.ag.ch) > Online Schalter > Hilfe & Infos > PDF-Formulare oder wenden Sie sich an [raumentwicklung@ag.ch](mailto:raumentwicklung@ag.ch).

**Diesen Fragebogen reicht ein:**

**Kategorie:**

- Gemeinde       Repla       Privatperson  
 Partei       Verband/Verein       Firma  
 andere

**Name:**

\*Bauernverband Aargau

**Vorname:**

**Strasse/Postfach:**

\*Im Roos 5

**PLZ/Ort:**

\*5630      \*Muri AG

**E-Mail:**

\*[ralf.bucher@bvaargau.ch](mailto:ralf.bucher@bvaargau.ch)

**Telefon:**

056 460 50 51

## Teil 1 Mehrwertabgabe

### 1. Frage Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen (§ 28a Abs. 1 BauG)

Gemäss Variante 1 erheben die Gemeinden bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % des Mehrwerts. Die Gemeinden dürfen einen höheren Abgabesatz festlegen. – Gemäss Variante 2 erheben die Gemeinden bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwerts. Die Gemeinden dürfen diesen Abgabesatz nicht verändern.  
Welche Variante befürworten Sie?

- Variante 1     eher Variante 1     eher Variante 2     Variante 2     keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Grundsätzlich befürworten wir eine Abgabe von 20 %. Je nachdem, wie die Erträge eingesetzt werden können (z.B. Finanzierungshilfen bei Rückbau von Bauten ausserhalb Bauzonen, Filteranlagen gegen Geruchsimmissionen usw. Siehe auch Vorschlag der Kommission zum Baugesetz 2009), wäre auch eine höhere Abgabe von 30 % denkbar.

### 2. Frage Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen (§ 28a Abs. 2 und 3 BauG)

Gemäss Variante 1 entscheidet die Standortgemeinde frei, ob sie bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen will und wie hoch die Abgabe sein soll. Gemäss Variante 2 gibt der Kanton vor, dass die Standortgemeinde eine Mehrwertabgabe von wenigstens 20 % erheben muss, wenn die Um- oder Aufzonung den Wert des Grundstücks um mindestens 30 % erhöht. Welche Variante befürworten Sie?

- Variante 1     eher Variante 1     eher Variante 2     Variante 2     keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Wir lehnen eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen grundsätzlich ab, da dies die gewünschte Siedlungsentwicklung nach innen behindert. Der Mehrwert wird zudem oft überschätzt und es ist nicht von hohen Erträgen auszugehen.

## Teil 2 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

### 3. Frage Frist für die Bebauung (Baupflicht) (§ 28j BauG)

Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass der Gemeinderat bei bereits eingezonten unüberbauten Grundstücken unter den gesetzlichen Voraussetzungen (Belassung des Grundstücks in der Bauzone zweckmässig, Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend und Lage des Grundstücks in einem Dorfkern, Zentrumsgebiet oder anderen für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Gebiet) eine Frist für die Überbauung setzen kann?

- ja     eher ja     eher nein     nein     keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Es braucht Ausnahmeregelungen für die Landwirtschaft. Wenn beispielsweise ein Landwirt noch 10 Jahre das Land bewirtschaften will und keine Hofnachfolge hat, wäre es unverhältnismässig, ihn zur Aufgabe der Landwirtschaft zu zwingen, neu auch mit entsprechend hohen steuerlichen Nachteilen.

**4. Frage      Durchsetzung der Baupflicht  
(§ 28k BauG)**

a) Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass die Gemeinde bei Verletzung der Frist für die Überbauung und unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen (Änderung der Zonierung, namentlich Auszonung, raumplanerisch nicht zweckmässig; öffentliches Interesse an der Überbauung weiterhin bestehend; Möglichkeiten eines Landabtauschs erfolglos geprüft) den Verkauf des Grundstücks zum Verkehrswert anordnen kann?

- ja       eher ja       eher nein       nein       keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Siehe Bemerkungen zu Frage 3

b) Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass der Gemeinderat die Übertragung des Grundstücks an die Gemeinde zum Verkehrswert verfügen darf, wenn kein Kaufangebot von privater Seite eingeht? (§ 28k Abs. 4 BauG)

- ja       eher ja       eher nein       nein       keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Siehe Bemerkungen zu Frage 3


**5. Frage      Fremdänderungen des Steuergesetzes  
(§§ 51 und 267a StG)**

Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass als Massnahme gegen die Baulandhortung unüberbaute Bau-parzellen stärker als bisher besteuert werden, und zwar

a) landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Geschäftsvermögen einer Landwirtin oder eines Landwirts in der Bauzone zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert (statt wie bisher zum Ertragswert)?

- ja       eher ja       eher nein       nein       keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Mit dem im 2011 ergangenen Urteils des Bundesgerichtes (BGer 2C\_11/2011) wird das Bauland der Bauern massiv höher besteuert. Eine zusätzliche Besteuerung auf dem Vermögen wird deshalb abgelehnt. Dies hätte zudem weitreichende Konsequenzen (z.B. Kürzung Übergangsbeitrag, evt. Erbschaftssteuer usw.). Der Landwirt braucht das Land zur Bewirtschaftung und kann deshalb das Land gar nicht überbauen. Das Land hat für ihn keinen Mehrwert. 

b) alle anderen unüberbauten Grundstücke in der Bauzone zum Verkehrswert (statt wie bisher zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert)?

- ja       eher ja       eher nein       nein       keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Der Baulandhortung wird mit den Änderungen des Baugesetzes genügend entgegengewirkt. Eingriffe ins Steuerrecht werden abgelehnt. Die Verwaltung argumentiert sonst auch immer damit, dass über das Steuerrecht keine regulatorische Eingriffe erfolgen sollten.

**Teil 3 Weitere Punkte**

**6. Frage Pflicht der Gemeinden, einem Regionalplanungsverband anzugehören (§ 11 BauG)**

Sind Sie damit einverstanden, dass die Gemeinden verpflichtet werden, Mitglied eines Regionalplanungsverbands zu sein (§ 11 BauG)?

- ja  eher ja  eher nein  nein  keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Die Replas erhalten eine immer höhere Bedeutung und deshalb ist es sinnvoll, dass jede Gemeinde einer Repla angehört. Andernfalls wird alles einfach viel aufwendiger und komplizierter.

**7. Frage Umsetzung des Richtplans (§ 30a BauG)**

Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass die Gemeinde öffentlich über die notwendigen Anpassungen des Nutzungsplans zur Umsetzung des Richtplans informiert und Massnahmen ergreift, wenn ein Bauvorhaben die Planungsabsichten des Richtplans verletzt?

- ja  eher ja  eher nein  nein  keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Die Umsetzung des Richtplans ist aus raumplanerischer Sicht zentral. Wir erinnern auch an die Planungsanweisungen im Richtplankapitel S 1.2, z.B. 2.3 effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen - keine eingeschossigen Einkaufszentren.

**8. Frage Erschliessungsprogramm (§ 33a BauG)**

Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass bei einer Änderung des allgemeinen Nutzungsplans das angepasste Erschliessungsprogramm Teil der Unterlagen für die Genehmigung der Zonenplanung ist?

- ja  eher ja  eher nein  nein  keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Es sollte nicht dazu führen, dass automatisch die Bebauung forciert wird, wenn der Bedarf gar nicht vorhanden ist.

**9. Frage Parzellierung von Grundstücken: Zustimmungserfordernis (§ 69a BauG)**

Stimmen Sie dem Vorschlag zu, dass die Zustimmung des Gemeinderats nötig ist, wenn von einer Bauparzelle eine Teilfläche von 200 m<sup>2</sup> oder mehr abparzelliert wird?

- ja  eher ja  eher nein  nein  keine Angabe

Haben Sie Bemerkungen zu dieser Bestimmung?

Möchten Sie allgemeine oder ergänzende Bemerkungen machen, Hinweise geben oder Fragen stellen?

Unter § 28 i, Abs. 1 a) Kompetenzen des Regierungsrats ist auf Verordnungsstufe eine längere Frist als die im Anhörungsbericht erwähnten 2 Jahre für landwirtschaftliche Ersatzbauten vorzusehen. Zwei Jahre sind schnell vorbei und sind auch nicht kongruent mit den im Steuerrecht vergleichbaren Fristen von drei Jahren für Ersatzbeschaffungen.

Bitte senden Sie uns Ihre Antworten bis 23. Juni 2015 mit einem Klick auf das Feld "Absenden". Sie erhalten eine Meldung, dass die Daten erfolgreich übermittelt worden sind.

Besten Dank!

### **Support**

Bei technischen Unklarheiten und Problemen konsultieren Sie bitte die folgende Seite:  
[www.ag.ch](http://www.ag.ch) > Online Schalter > Hilfe & Infos > PDF-Formulare  
oder wenden Sie sich an [raumentwicklung@ag.ch](mailto:raumentwicklung@ag.ch)