

Reglement

PLANUNGS- AUSGLEICH- REGLEMENT

In Kraft seit: 1. Oktober 2023

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Dieses Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.
- 2 Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und der Einwohnergemeinde Dornach andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.

§ 2 Abgabesatz

- 1 Der zu erfassende Planungsmehrwert aufgrund einer Einzonung in Wohn-, Kern-, Zentrums-, Sonder- oder andere Mischzonen mit Wohnen wird mit einem Satz von 40 Prozent (beinhaltet kantonalen Anteil gemäss § 8.1 PAG) ausgeglichen.
- 2 Der zu erfassende Planungsmehrwert aufgrund einer Einzonung in Gewerbe-, Industriezonen oder analogen kommunalen Bauzonen mit ausschliesslich betriebsnotwendigem Wohnen wird mit einem Satz von 40 Prozent (beinhaltet kantonalen Anteil gemäss § 8.1 PAG) ausgeglichen.
- 3 Mehrwerte aus Umzonungen von Gewerbe-, Industriezonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen werden mit einem Satz von 40 Prozent (beinhaltet kantonalen Anteil gemäss § 8.1 PAG) ausgeglichen.

§ 2^{bis}

- 1 Erhebliche Mehrwerte aus Aufzonungen werden ausgeglichen. Ein Mehrwert, der die Freigrenze von CHF 30'000.00 überschreitet, gilt als erheblich. Bei einem Mehrwert zwischen CHF 30'000.00 und CHF 200'000.00 beträgt der Abgabesatz 20 Prozent, für den Mehrwert von über CHF 200'000.00 beträgt der Abgabesatz 30 Prozent.
- 2 Zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei projektbezogenen Aufzonungen schliesst die Gemeinde mit den Grundeigentümerschaften in der Regel verwaltungsrechtliche Verträge ab. Ansonsten gelten die Abgabesätze nach Abs. 1.
- 3 Zonenänderungen, die ein bisher zulässiges Attika-Geschoss durch ein Vollgeschoss ersetzen, führen nicht zu einem ausgleichungspflichtigen Mehrwert.
- 4 Nutzungserhöhungen, welche sich aufgrund des Wechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer im Rahmen der IVHB ergeben, gelten nicht als mehrwertabschöpfungsrelevante Aufzonung.

§ 2^{ter}

Der Mehrwert wird nach der Lageklassenmethode berechnet.

§ 3 Verwendung

- 1 Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
- 2 Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden, insbesondere für Massnahmen:
 - zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügenden genutzten Flächen in den Bauzonen,
 - zur Verdichtung der Siedlungsfläche,
 - zur Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume,

- zur Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen,
- zur Investition von Schulbauten,
- zur Sicherstellung günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen,
- zur Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet,
- zur besseren Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung.

§ 4 Rechnungsführung

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

§ 5 Grundpfandrecht

- 1 Für die Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft des Beschlusses das gesetzliche Grundpfandrecht (§11 PAG) im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Beschluss kann auch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.
- 2 Anmerkung oder Grundpfandrecht sind nach vollständiger Bezahlung der Ausgleichsabgabe im Grundbuch löschen zu lassen. Die Kosten für Eintragung und Löschung von Anmerkung und Grundpfandrecht trägt der oder die abgabepflichtige Grundeigentümer/-in.

§ 6 Zuständigkeit und Verfahren

- 1 Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig. Er kann dazu, auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, eine/-n externe/-n Schätzer/-in einsetzen.
- 2 Insbesondere für die Verwendung des Ertrages bleiben die Kompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.
- 3 Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich, welcher der Gemeinde zusteht, auch ganz oder teilweise in Sachleistungen erfolgen. Ein allfälliger kantonaler Abgabeanteil ist davon nicht erfasst. Der Gemeinderat entscheidet darüber, ob ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird.
- 4 Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung bzw. mit Abschluss der Vereinbarung gemäss § 6 Abs. 3.
- 5 Die Ausgleichsabgabe wird – vorbehältlich einer anderweitigen vertraglichen Regelung – mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks zur Zahlung fällig. Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig. Wird die Ausgleichsabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt bzw. etappenweise erhoben werden.
- 5^{bis} Die Mehrwertabgabe in der Folge einer Aufzoning (§ 2^{bis}) wird fällig bei Erteilung einer Baubewilligung, deren Realisierung zu einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts um mehr als 5% führt. Eine Veräusserung führt nicht zur Fälligkeit.
- 6 Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

§ 7 Rechtsschutz

- 1 Vor der Erteilung der Abgabeverfügung wird dem / der Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör gewährt, dies dient der Klärung des Sachverhalts und wird gleichzeitig beim Erlass der Verfügung berücksichtigt.
- 2 Gegen Entscheide des Gemeinderats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichs-
abgabe kann bei der kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim
kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
- 3 Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwal-
tungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

§ 8 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und
Justizdepartement in Kraft.
- 2 Dieses Reglement ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttre-
tens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.
- 3 Die Teilrevision der §§ 2^{bis}, 2^{ter}, § 6 Abs. 5^{bis} und 8 Abs. 3 des Planungsausgleichsreglements
tritt, nachdem sie von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Bau- und Justizde-
partement genehmigt worden ist, auf den 1. Oktober 2023 in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE DORNACH

Der Gemeindepräsident



Daniel Urech

Die Gemeindeschreiberin



Sarah-Maria Kaiser

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12.08.2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27.11.2019

Genehmigt vom Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn am 09.01.2020

Änderung:

§§ 2^{bis}, 2^{ter}, 6 Abs. 5^{bis} und 8 Abs. 3; GV vom 21.06.2023

ZENTRALE DIENSTE

Hauptstrasse 33

Postfach

4143 Dornach

Telefon: 061 706 25 00

eMail: info@dornach.ch

Gedruckte Ausgaben des Reglements können auf der Website der Gemeinde Dornach bestellt werden. Beim Bezug grosser Auflagen können die Unkosten verrechnet werden.

www.dornach.ch