

def  
an 300  
29.5.15  
#

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:

\*Gemeindeammänner-Vereinigung Kanton Aargau

Vorname:

Geschäftsstelle, co UTA Comunova AG

Strasse/Postfach:

\*Freienwilstrasse 1

PLZ/Ort:

\*5426      \*Lengnau

E-Mail:

\*martin.hitz@uta.ch

Telefon:

## 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?

### 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?

Die Schaffung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen macht grundsätzlich keinen Sinn. Sie widerspricht den Bemühungen um Verdichtung des bestehenden Baugebietes. Die Variante 1 ist somit die Maximal-Variante.

## 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?

Das Recht auf Eigentum muss grundsätzlich beachtet und darf nicht eingeschränkt werden. Zu prüfen ist, wie und ob allenfalls auch Grundstücke im Baugebiet, welche nicht genutzt bzw. klar unternutzt sind auch miteinbezogen werden könnten, oder ob es diesbezüglich andere Ansätze gibt.

**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, raumpianerisch 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?

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?

**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?

Wir gehen davon aus, dass es nicht mehr viele landwirtschaftlich genutzte Flächen im Baugebiet gibt.

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?

### 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?

Wir schlagen eine Präzisierung vor: Jede Gemeinde muss mindestens einem aargauischen Planungsverband angehören. Es gibt Gemeinden in Grenzgebieten, welche in mehreren Planungsverbänden Mitglied sind. Die Planungsräume entsprechen nicht immer den Kantonsgebieten.

#### 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?

Mit dieser Bestimmung wird die Behördenverbindlichkeit des Richtplanes sehr weit ausgelegt und eigentlich die kommunale Planungshoheit ausgehebelt.

#### 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?

Diese Bestimmung wird nur noch für wenige Gemeinden aktuell. Zudem ist der Mehrwert fraglich.

#### 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?

Die Fragestellung dieser Anhörung umfasst leider nicht alle Gebiete der Teilrevision des BauG. Bei einigen Teilbereichen können dementsprechend keine Rückmeldungen erstattet werden.

---

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)