

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte, Juni 2015

Aktuelles aus der Gesetzgebung:

- 1. Baugesetz Aargau: Teilrevision, Vernehmlassungsvorlage**
- 2. Submissionsrecht: Vernehmlassung Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen**



1. Baugesetz Aargau: Vernehmlassung zu einer Teilrevision

Noch bis 23. Juni 2015, also noch wenige Tage, läuft die Anhörung zur Teilrevision des kantonalen Baugesetzes. Es geht um die Anpassungen an die Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes nach dem Volksabstimmung vom 3. März 2013. Das Bundesgesetz verpflichtet die Kantone unter anderem, finanzielle Abgaben auf den Mehrwert von Land nach Einzonungen zu erheben. Zudem soll Bauland vermehrt effektiv zur Überbauung zur Verfügung stehen. Das muss nun im kantonalen Baugesetz umgesetzt werden.

Das kantonale Baugesetz soll insbesondere wie folgt angepasst werden:

- (1) **Mehrwertausgleich:** Wenn Landwirtschaftsland zu Bauland wird, steigt der Bodenpreis, es entsteht ein Mehrwert. Die Grundeigentümer sollen von

diesem Mehrwert bei *Einzonungen* neu mindestens 20% abgeben. Der Regierungsrat stellt dazu Varianten zur Diskussion. Je nach Variante sollen die Gemeinden auch höhere Abgaben oder Abgaben bei *Umzonungen* (z.B. Arbeitszone wird Wohnzone) oder *Aufzonungen* (Wohnzone 2-geschossig wird Wohnzone 3-geschossig) erheben dürfen.

- (2) Baulandmobilisierung (Förderung der Verfügbarkeit von Bauzonen): Neu soll bei jeder Einzonung eine Frist für die Überbauung festgelegt werden. Bei bereits eingezonten Grundstücken soll der Gemeinderat die Kompetenz erhalten, in besonderen Fällen eine Pflicht zum Bauen anzuordnen. Wird die Pflicht nicht erfüllt, soll der Gemeinderat die pflichtige Person mahnen dürfen. Nach Ablauf der Mahnfrist kann er sich vom Regierungsrat ermächtigen lassen, das Grundstück öffentlich zum Verkauf an bauwillige Dritte auszuschreiben, auf Kosten der gemahnten Person (Art. 28k E-BauG). Das Grundstück soll also zwangsversteigert werden.
- (3) Neu soll der Gemeinderat verpflichtet werden, eine Planungszone („Bau-Moratorium“ über ein ganzes Gebiet) zu erlassen oder eine Bausperre („Bau-Moratorium“ für ein konkretes Vorhaben) zu verfügen, wenn ein Bauvorhaben die Planungsabsichten des Richtplans verletzt und der Nutzungsplan (Bau- und Nutzungsordnung; BNO anpassungsbedürftig ist.

Bemerkungen:

- zu (1): Die Mehrwertabgabe ist eine Vorgabe des Bundes; der Aargau muss sie einführen. Wichtig ist aber, dass die Höhe der Abgabe demokratisch beschlossen wird, mit der Möglichkeit, ein Referendum zu ergreifen, wenn man damit nicht einverstanden ist. Das ist beim Baugesetz möglich. Auf Stufe Gemeinde soll die Höhe der Abgabe auch durch die Bevölkerung beschlossen werden, zum Beispiel in der Bau- und Nutzungsordnung oder in einem Abgabenreglement. Der Kanton soll dabei den Gemeinden nur Minimalvorgaben machen und ihnen überlassen, ob sie (nebst Einzonungen) auch Um- und Aufzonungen sowie andere Planungsmassnahmen für abgabepflichtig erklären und den Abgabesatz auf mehr als 20 % erhöhen wollen.
- zu (2) Abzulehnen ist die Baupflicht und deren Ausgestaltung. Bisher durfte ein Grundeigentümer frei entscheiden, ob er baut oder nicht („Baufreiheit“). Diese Baupflicht ist ein Eingriff in diese Freiheit und widerspricht dem bisherigen Verständnis des freiheitlichen Baurechts. Hier geht der Aargau weit über das Bundesrecht hinaus. Eine entsprechende Ausgestaltung der

Mehrwertabgabe oder eine höhere steuerliche Belastung von nicht überbauten Grundstücken können der Baulandhortung genügend entgegenwirken.

Zudem ist die vorgesehene Regelung sehr kompliziert. Weshalb soll der Gemeinderat durch den Regierungsrat den Verkehrswert festsetzen und sich von ihm sich ermächtigen lassen, das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben? Wenn schon dann können die Gemeinden dies selber entscheiden - dafür braucht es den Regierungsrat nicht.

- zu (3) Die Pflicht der Gemeinderäte, alleine gestützt auf den Richtplan eine Planungszone oder eine Bausperre zu verhängen, widerspricht dem Konzept des Richtplans. Dieser ist nur für die Behörden verbindlich, nicht aber für die Bürgerinnen und Bürger. Durch diese Vorschrift würde der Richtplan durch die „Hintertüre“ grundeigentümergebunden. Das geht nicht.

Man darf gespannt sein, wie die Teilrevision des Baugesetzes in der Vernehmlassung aufgenommen wird. Weitere Informationen und den Fragebogen für die Vernehmlassung finden Sie [hier \(Link auf Webseite des Kantons\)](#).

2. Beschaffungswesen: Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf für ein neues Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen und für eine neue (Bundes-)Verordnung

Der Bundesrat hat am 1. April 2015 das Vernehmlassungsverfahren zur Revision des Bundesgesetzes und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen eröffnet.

Ziel der Revision ist einerseits die Umsetzung des revidierten WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Damit sollen Schweizer Unternehmen im Ausland einen erweiterten Marktzutritt erhalten. Andererseits sollen die öffentlichen Beschaffungsordnungen des Bundes und der Kantone - unter Beibehaltung der föderalen Kompetenzregelung - einander so weit wie möglich angeglichen werden. Diese Harmonisierungsbestrebungen entsprechen einem

Anliegen von Politik und Wirtschaft. Insgesamt soll damit der Wettbewerb gestärkt, das Beschaffungsverfahren flexibilisiert und modernisiert sowie die Rechtssicherheit und die Anwenderfreundlichkeit des Beschaffungsrechts schweizweit verbessert werden (u.a. Unterstellungsfragen, neue Beschaffungsinstrumente, Regelung zu Folgebeschaffungen und Verhandlungen, Rechtsschutz).

Eine paritätisch aus Vertreterinnen und Vertretern des Bundes und der Kantone zusammengesetzte Arbeitsgruppe erarbeitete die Revisionstexte. In einer ersten „Runde“ konnten sich die Kantone zur Vorlage äussern. Nun läuft bis am 1. Juli 2015 die Vernehmlassung für alle Interessierten.

Bemerkung: Es stellt sich hier die Frage, ob der Bund überhaupt die Kompetenz zu dieser Gesetzgebung für die Kantone hat.

Weitere Informationen finden Sie [hier \(Link auf Webseite des Bundes\)](#).
