

Rathaus
Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
Telefon 032 627 20 79
pd@sk.so.ch
parlament.so.ch

I 0199/2023 (BJD)

Interpellation Markus Spielmann (FDP.Die Liberalen, Starrkirch-Wil): Wird die sinnvolle Umnutzung von Bauernhäusern verhindert? (13.09.2023)

Der Regierungsrat wird höflich gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Erachtet der Regierungsrat die Umnutzung nicht mehr benötigter Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzone als sinnvolle Massnahme, um den Kulturlandverbrauch zu reduzieren, indem bereits überbautes Land optimal genutzt werden kann?
2. Wie lässt sich ein Leitfaden für die Mehrwertberechnung rechtfertigen, der einer Umnutzung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden zuwiderläuft?
3. Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass eine Bewertungsmethode die realen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt abbilden soll?
4. Ist eine Evaluation der Methode vorgesehen und erfasst der Kanton Einzonungsbegehren, welche aufgrund der Mehrwertabgabe zurückgezogen werden? Falls ja, wie?
5. Wieso dauerte es mehr als fünf Jahre zwischen Beschluss des Planungsausgleichsgesetzes und dem Erlass der entsprechenden Richtlinie zur Festlegung der Mehrwertabgabe und wer wurde von ausserhalb der Verwaltung in die Erarbeitung mit einbezogen?
6. Wie beurteilt der Regierungsrat die Situation, dass Grundeigentümer, die sich bei einer der letzten Zonenplanrevisionen in guten Treu und Glauben gemäss den Empfehlungen des Kantons verhalten haben, nun mit einer massiven Mehrwertabgabe bestraft werden?

Begründung 13.09.2023: schriftlich.

Das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG, BGS.711.18) wurde am 18. Januar 2018 vom Kantonsrat erlassen und ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Im Frühling 2023 hat nun das Bau- und Justizdepartement einen Leitfaden für die Berechnung der Planungsmehrwerte herausgegeben. Schon nach kürzester Zeit zeigen sich nun die Auswirkungen der mutmasslich nicht ausgegorenen Berechnungsmethoden. So wurde namentlich für die Berechnung des Mehrwertes bei der Einzonung bestehender Bauten in der Landwirtschaftszone eine Methode angelegt, die zu horrenden Abgaben führt. In der Regel beläuft sich die Mehrwertabgabe für die Umzonung nicht mehr benötigter Bauernhäuser auf 100'000 Franken und mehr. Diese exorbitante Abschöpfung steht nach Rückfrage bei Immobilienfachleuten offenkundig in keinem Verhältnis zu den realen Wertverhältnissen. Sie hat jedoch offenbar dazu geführt, dass sogar Umzonungsbegehren zurückgezogen wurden. Sie ist prohibitiv und führt dazu, dass die Bauten in der Landwirtschaftszone verbleiben und jeder sinnvollen Nutzung entzogen bleiben. Auf bereits verdichtetem Terrain mit einer überbauten Fläche von 20 – 30 Aren bleibt nicht selten eine einzelne Wohnung bestehen.

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte. Es ist also der Wert, der auf dem freien Markt zustande kommt. Bei der Mehrwertberechnung gemäss der neuen Richtlinie wird dieser Aspekt gezielt ausgeblendet. So wird die effektive Baute ausgeblendet und eine Fantasienutzung mit der bestdenkbaren Nutzungsmöglichkeit (best use) kreiert, welche den Wert durch die Decke gehen lässt.

Sie führt oft zu hedonischen Schätzungen (aus der Ferne) ohne Realitätsbezug. Es sind zwei aktuelle Fälle bekannt, in welchen ein ausserkantonaler Schätzer aufgrund von Internet-recherchen und ohne Besichtigung der Objekte einen Mehrwert ermittelt hat, der zu den eingangs beschriebenen Folgen führte. Ein im Ergebnis fiktiver Planungsmehrwert, der dazu führt, dass eine Umnutzung der Liegenschaft wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist und diese verunmöglicht, kann weder im Sinne des Kantons, der Gemeinde oder der Eigentümerschaft sein. Er führt dazu, dass eine grössere überbaute Fläche in der Landwirtschaftszone bestehen, jedoch grösstenteils einer sinnvollen Nutzung entzogen bleibt.

Weiter ist es stossend, dass bis zur letzten Zonenplanrevision sämtliche Landwirte angehalten wurden, ihre Hofparzelle, auch wenn sie mitten im Dorf lag, in die Landwirtschaftszone aus-zonen zu lassen. Dies meist unabhängig davon, ob der der Betrieb in 5 oder 10 Jahren mög-licherweise aufgegeben wurde. Diejenigen Landwirte, welche die Empfehlung des Kantons, der Gemeinde und der Planer befolgt haben bezahlen nun einen sehr hohen Preis, wenn sie die nicht mehr benötigten Gebäude einer sinnvollen künftigen Nutzung zuführen wollen. Das ist treuwidrig.

Unterschriften: 1. Markus Spielmann, 2. Stefan Nünlist, 3. Daniel Probst, Johanna Bartholdi, Hubert Bläsi, Markus Dietschi, Thomas Fürst, Michael Kummler, Edgar Kupper, Georg Lindemann, Marco Lupi, Manuela Misteli, Martin Rufer, Mark Winkler, Hansueli Wyss (15)