

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES

AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Planungsausgleichsreglement; PAR)/Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Erwägungen und Anträge:

1. Ausgangslage

Am 31. Januar 2018 hat der Kantonsrat das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) beschlossen (vgl. Beilage). Dieses regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischen und kantonalem Recht entstehen. Das Gesetz betrifft nur das Verhältnis zwischen Grundeigentümer und Einwohnergemeinde bzw. Kanton.

Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf den Mehrwert, den ein Grundstück durch die raumplanerische Massnahme erfährt oder eine Abgeltung für den so entstandenen Minderwert. Grundsätzlich hat der Ausgleich monetär zu erfolgen. Wenn aber ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird, sind auch Sachleistungen zulässig.

Der Mehrwert bzw. Vorteil, der abgegolten wird, liegt in der erweiterten Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes, entstanden durch raumplanerische Massnahme. Der Nachteil bzw. Minderwert besteht somit in der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, die durch die Massnahme entsteht.

Ausgleichspflichtig sind Einzonungen und Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen in Wohn-, Kern- und Mischzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler, Landwirtschaftliche Kernzonen und analoge kommunale Bauzonen in Wohn-, Kern, oder Mischzonen. Weitere Umzonungen sowie Aufzonungen wurden zwar von der Finanzkommission sowie in der Stellungnahme der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (EGO) zur Vernehmlassung des PAG-Entwurfes als weitere mögliche, von den Gemeinden fakultativ zu bestimmenden Abgabebetrag beantragt, fanden aber in der Debatte im Kantonsrat keine Mehrheit.

Der Vor- bzw. Nachteil bemisst sich an Hand der Differenz des Verkehrswertes vor und nach der raumplanerischen Massnahme. Bei einem widerfahrenen Vorteil wird als Ausgleich 20% des Mehrwertes erhoben. Die Gemeinden können zusätzlich bis zu 20% reglementarisch festlegen. Der Ausgleich bei widerfahrenem Nachteil bemisst sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung und liegt in der Zuständigkeit des Regierungsrates.

Wird ein Ausgleich aufgrund der Änderung eines kommunalen Nutzungsplanes fällig, ist die Gemeinde zuständig für dessen Festsetzung. Bei kantonalen Nutzungsplänen liegt die Kompetenz beim Kanton.

Vorteilsabgeltungen aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen sowie die Anteile über 20% der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohner-

gemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton. Die den Gemeinden zustehenden Gelder sind ebenfalls zweckgebunden, in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und in zweiter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG, insbesondere für den Erhalt von Landwirtschaftsflächen (Abs. 2 Buchst. a) sowie für Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenutzten Bauzonenflächen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche im Sinne der Innenentwicklung (Abs. 3 Buchst. a^{bis}) etc. einzusetzen.

Bei Entschädigungen aus materieller Enteignung tragen die Gemeinden nur den Ausgleich, einer kompensatorischen Auszonung wegen einer Einzonung von kommunaler Bedeutung. Alle anderen Entschädigungen aus materieller Enteignung trägt der Kanton.

Solange die Gemeinde kein eigenes Regelwerk zum PAG erlassen hat, gelten die minimalen 20% als Vorteilsabgeltung sowie Zuständigkeit der Exekutive.

2. Regelungsbedarf

Die Gemeinden können ausschliesslich im Rahmen der Vorteilsabgeltung folgende Sachverhalte in einem rechtsetzenden Erlass regeln:

- a) Höhe der Abgabe (zwischen 20% und 40%)
- b) Zuständigkeit für die Festlegung des Mehrwertes. Wer berechnet Wann? Dieser Zeitpunkt ist massgebend für die Entstehung der Forderung.
- c) Kriterien für die Verwendung ausserhalb der Entschädigung infolge materieller Enteignung.
- d) Zuständigkeit für die Verwendung der Abgaben.
- e) Zuständigkeit für den Abschluss eines Vertrages.

Für den Ausgleich von Nachteilen, welche primär infolge von Auszonungen geschuldet sind, besteht kein Regelungsbedarf, da für diese Fälle die Bestimmungen/Praxis über die materielle Enteignung zur Anwendung gelangen (volle Entschädigung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen). Die Zuständigkeit liegt beim Regierungsrat. Die Gemeinden können lediglich das Enteignungsrecht anrufen. Eine diesbezügliche Regelungskompetenz haben sie aber nicht.

3. Erwägungen

Der Kanton hat ein Musterreglement erarbeitet und an die Gemeinden verteilt (vgl. Beilage). Gestützt darauf und auf weitere, bereits bestehende kommunale PAG-Reglemente wurde im Rahmen einer direktionsübergreifenden Arbeitsgruppe ein den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde der Stadt Olten entsprechender Entwurf verfasst.

4. Regelungsinhalt

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

In Art. 1 wird klargestellt, dass das Planungsausgleichsreglement im Prinzip eine reine Ausführungsbestimmung des kantonalen PAG darstellt. Da aber der Umfang von Pflichten (Abgabesatz) definiert wird, ist ein Gesetz im formellen Sinn notwendig. Es regelt den Ausgleich der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund raumplanerischer Massnahmen (Um- und Einzonungen) entstehen, indem ein Teil des Mehrwertes finanziell abgegolten werden soll.

Art. 2 Ausgleichsabgabe

Abs. 1 regelt den Zeitpunkt und die Art der Mehrwertberechnung. Da der Mehrwert im Zeitpunkt der raumplanerischen Massnahme entsteht, wird der Zeitpunkt der Berechnung der Ausgleichshöhe gleichgesetzt. Dieser ist massgebend für das Entstehen der Forderung, was aber nicht bedeutet, dass die Forderung auch fällig ist. Die Fälligkeit entsteht mit der Realisierung des Mehrwertes, sprich Verkauf oder Erlangen einer Baubewilligung.

In Abs. 2 wird die Höhe des Planungsmehrwertes auf den maximal zulässigen Abgabesatz von 40% festgelegt. Damit soll ein maximaler raumplanerischer Nutzen für die Stadt Olten im Sinne von Art. 3 RPG angestrebt werden. Denn je mehr finanzielle Ressourcen vorhanden sind, desto nachhaltigere Massnahmen sind realisierbar.

In Abs. 3 bis 4 wird die Art der Abgabe näher umschrieben, indem sie entweder durch Geld oder durch Leistungen im Rahmen eines Vertrages erfolgen soll. Da niemand zu einem Vertrag gezwungen werden kann, muss er vor der Mehrwert begründenden raumplanerischen Massnahme abgeschlossen sein, so dass dieser bei der öffentlichen Planaufgabe binden ist und der interessierten Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden kann.

Mit dem Hinweis auf die Infrastrukturverträge in Abs. 5 wird sichergestellt, dass dieses Instrument weiterhin ausserhalb des Planungsausgleichsreglements möglich und auch gewünscht ist.

Art. 3 Berechnungsmethode

Es gibt Unterschiede bei den Berechnungsmethoden über den Mehrwert. Die Wahl der richtigen Methode ergibt sich aus der individuellen Vorgabe (mögliche Ausnutzung und Siedlungstyp, Umzonung, etc.). Wegen der individuellen Vorgabe, macht es kein Sinn bzw. ist es unmöglich eine generell abstrakte Regelung zu formulieren. Aus diesem Grund soll jeweils, unter Berücksichtigung der Umstände des konkreten Einzelfalls der Stadtrat die Methode festlegen und gestützt darauf den errechneten Mehrwert beschliessen.

Art. 4 Rechnungsführung

Dieser Artikel wiederholt die kantonale Vorschrift der Zweckbindung der Abgaben und die Pflicht zur Gründung eines Fonds dafür.

Art. 5 Verwendung

Auch Art. 5 stellt eine Wiederholung der kantonalen Vorschrift dar und verweist auf Zweckbestimmung des Raumplanungsgesetzes.

Art. 6 Zuständigkeit

Fondsentnahmen werden grundsätzlich im Rahmen des Budgetprozesses durch das Parlament bewilligt. Die einzelne Entnahme erfolgt dann durch einen Stadtratsbeschluss. Da der Zweck des „Planungsmehrwertfonds“ einen relativ grossen Ermessensspielraum beinhaltet (vgl. Art. 3 RPG), macht es aus rechtstaatlicher und demokratischer Sicht Sinn, die ordentlichen Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung auch für die jeweilige Einzelentnahme gelten zu lassen, obwohl die Rechnung nicht direkt belastet wird. Somit können bei grossen Vorhaben das Parlament und das Volk mitreden.

Eine Ausgleichsabgabe durch Leistungen in gleicher Höhe erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Somit sind die Handlungsoptionen der Vertragspartner eingeschränkt. Zwar besteht hinsichtlich Zweckbestimmung der gleiche Ermessensspielraum wie bei einer Fondsentnahme, aufgrund der zu erbringenden Leistungen liegt jedoch faktisch eine starke Einschränkung vor. Um dieses „Korsett“ zu Gunsten der Stadt bestmöglich ausnützen zu können, empfiehlt es sich die vertragliche Ausgestaltung der Mehrwertabgeltung dem Stadtrat zu übertragen. Da kein Geld fliesst, also keine Ausgabe getätigt wird, die Leistung der Zweckbindung entsprechen muss und der Vertragsinhalt im Rahmen der öffentlichen Auflage öffentlich zugänglich gemacht wird, ist aus rechtstaatlicher und demokratischer Sicht nichts dagegen einzuwenden.

Art. 7 Gesetzliches Pfandrecht

Um das gesetzliche Pfandrecht in jedem Fall auch gegenüber gutgläubigen Dritten geltend machen zu können, wird der fakultative Grundbucheintrag gesetzlich vorgeschrieben.

Art. 8 Rechtsmittel

Der Rechtsmittelweg entspricht den allgemeinen Regeln bei einem letztinstanzlichen kommunalen Entscheid.

Art. 9 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

Da der Kanton das Gesetz genehmigen muss, kann es erst danach in Kraft treten und gilt dann für alle Ausgleichstatbestände, die ab diesem Datum öffentlich aufgelegt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Abschöpfung des Planungsmehrwertes wird den Gemeinden eine neue Aufgabe übertragen, welche personelle Ressourcen bindet. Diese zu beziffern ist relativ schwer. Es wird aber davon ausgegangen, dass diese Aufgabe mit dem bestehenden Personal erledigt werden kann, da Ausgleichstatbestände nicht täglich vorkommen werden. Es werden Kosten für externe Experten dazukommen, da die Bewertung der Liegenschaften unabhängig, neutral und vor allem durch ausgewiesene Fachpersonen zu erfolgen haben. Die Höhe der Kosten hängen von den konkreten Umständen ab und werden im Rahmen der Nutzungsplanrevision beantragt.

Betreffend die Rechnungslegung hat der Kanton im Kreisschreiben HRM2-1/2018 die Abwicklung detailliert beschrieben. Die Abwicklung wird neu unter der Funktionsstelle 7920 Planungsausgleich offengelegt. Während mögliche Kantonsanteile durchlaufend (einmal als Aufwand und einmal als Ertrag) offengelegt werden, sind Beiträge an die Gemeinde, welche im laufenden Jahr nur einbezahlt, aber nicht verwendet werden, mittels Fondseinlage in einen speziellen Fonds im Eigenkapital einzulegen. Bei Entschädigungszahlungen aufgrund materieller Enteignungen erfolgt die Zahlung via Erfolgsrechnung aber saldoneutral aus dem Fonds (Beitragszahlung und Fondsentnahme). Werden Fondsmittel nach Art. 3 RPG verwendet (Investitionsvorhaben) so erfolgt jeweils eine Fondsentnahme in der Höhe der zu tätigen Abschreibungen. Der Fonds „Planungsausgleich“ wird jedoch keinen negativen Saldo ausweisen können. Sprich Mehrausgaben erfolgen z.L. der Erfolgsrechnung. Dies kann bei Entschädigungen infolge materieller Enteignung geschehen, wenn der Fonds kein entsprechendes Guthaben aufweist.

Freiwillige raumplanerische Massnahmen nach PAR sollten grundsätzlich nicht über Steuergelder finanziert werden. Somit wird einzig ein allfälliger Unterhalt der umgesetzten Massnahmen zusätzliche Kosten verursachen.

6. Vernehmlassung

Am 30. Oktober 2018 wurden sämtliche politische Parteien der Stadt Olten zur Vernehmlassung bis zum 23. November 2018 eingeladen mit der Bitte zu den konkreten Fragen Stellung zu nehmen. Innert Frist haben sich folgende Parteien gemeldet: Sozialdemokratische Partei Olten, Junge SP Region Olten, CVP Olten, Grüne Region Olten und Olten jetzt! (Vgl. Beilage 1, Auswertung der Vernehmlassung zum Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Planungsausgleichsreglement, PAR.)

Vom Grundsatz befürworten alle an der Vernehmlassung Teilnehmenden eine zusätzliche Regelung auf kommunaler Ebene.

Die Höhe der Ausgleichsabgabe von zusätzlichen 20%, insgesamt also 40%, wird von einer Mehrheit befürwortet. Die CVP präferiert 30%, weil sie Standortnachteile befürchtet. Diese Annahme geht aber von der falschen Prämisse aus, dass ein Grundstückserwerber die Abgabe begleichen muss. Die Mehrwertabgabe ist aber vom Eigentümer geschuldet und fällig

bei Verkauf bzw. Erlangen einer Baubewilligung (vgl. §§ 6 und 10 PAG). Aufgrund des gesetzlichen Pfandrechts und der reglementarisch vorgesehenen Obligatorium der Eintragung im Grundbuch, ist die Abgabehöhe transparent und wird im Rahmen eines Verkaufs den Preis beeinflussen können. Ob dadurch die Landpreise in Olten steigen, kann nicht vorhergesagt werden, da primär die Nachfrage über den Preis bestimmt.

Olten Jetzt! hätte gerne eine reduzierte Abgabehöhe für Wohnbaugenossenschaften und Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus, um diese zu fördern. Mit dieser Forderung werden aber zwei Regelungsbereiche vermischt, was es aus gesetzestechnischer Sicht zu vermeiden gilt. Die Abgabe regelt einzig den Ausgleich von Mehrwert aufgrund raumplanerischer Massnahmen. Allfällige Förderungen können alsdann mit den Abgabegeldern erfolgen, sofern diese der Zweckbestimmung entsprechen. Desweiteren ist nicht gesichert, dass durch den tieferen Abgabesatz eine Förderung resultiert.

Hinsichtlich Zuständigkeit für die Festlegung des Mehrwerts plädiert eine Mehrheit, dass diese beim Stadtrat liegen soll. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethoden, mit entsprechen unterschiedlichen Resultaten und dem daraus entstehenden Konfliktpotential ist dieser Wunsch nachvollziehbar. Wenn der Stadtrat die Berechnungsmethode im Einzelfall festlegt, dann muss er aber auch über die geschuldete Mehrwertabgabe beschliessen. Denn ansonsten hätten wir die verwirrende Situation, dass die Wahl der Berechnungsmethode direkt bei der Schätzungskommission, der Beschluss über eigentliche Mehrwertabgabe aber zuerst beim Stadtrat angefochten werden muss.

Bei den Kriterien für die Verwendung der Ausgleichsabgaben, welche nicht für die Entschädigung aus materieller Enteignung gebraucht werden, wird ein bunter Strauss von Möglichkeiten aufgeführt. Die Grünen möchten noch weiter gehen und Wertverminderungen, welche ohne raumplanerische Massnahme, also aufgrund rein städteplanerischer Massnahmen entstehen können, entschädigen. Dies ist aber nicht zulässig, da die zusätzliche Verwendung der Ausgleichsabgaben abschliessend, mit dem Verweis in § 12 PAG auf Art. 3 RPG durch den Kanton vorgegeben ist. Hinsichtlich dem bunten Strauss von Möglichkeiten, die in das Reglement aufgenommen werden sollen, gilt es entgegenzuhalten, dass damit die Übersichtlichkeit des Reglements leidet und zudem die Massnahmen, soweit sie den raumplanerischen Zielsetzungen von Art. 3 RPG entsprechen, ohne weiteres möglich sind. Weitergehende Verwendung der Ausgleichsabgaben sind, wie oben beschrieben, nicht zulässig.

Bei der Zuständigkeit der Verwendung der Abgabe ist im Vernehmlassungsentwurf vorgesehen, dass unterschieden wird zwischen Verwendung mittels Fondsentnahme, welche den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung folgen und Verwendung mittels Vertrag durch ein Abgabesurrogat, welche in der ausschliesslichen Kompetenz des Stadtrates liegen soll. Dieser Vorschlag wird von der SP und der JSP kritisiert. Sie fordern, dass jegliche Verwendung den ordentlichen Finanzkompetenzen unterliegen. Dazu gilt es festzuhalten, dass die einzelnen Fondsentnahmen grundsätzlich in der Kompetenz des Stadtrates liegen. Zwar werden Fondsentnahmen budgetiert, jedoch nicht einzeln, sondern global über das ganze Jahr. Insofern ist die Unterstellung der direkten Fondsentnahme im Grundsatz wesensfremd, macht aber Sinn, da aufgrund des globalen Verweis auf das RPG ein grosser Handlungsspielraum besteht.

Bei öffentlich-rechtlichen Verträgen ist der Handlungsspielraum aber viel kleiner. Da beide Parteien mit der Leistung einverstanden sein müssen, sind die Surrogate im Prinzip schon vordefiniert. Denn der Vertragspartner wird nur einer solchen Leistung zustimmen, von dem er sich als Grundstückseigentümer und Investor Vorteile verspricht. Und die Stadt darf nur einer Leistung zustimmen, welche den Planungsgrundsätzen von Art. 3 RPG entsprechen (vgl. § 12 PAG). Auch bezüglich des Wertes des Ausgleichssurrogates besteht kein Handlungsspielraum. Insofern ist kein Grund ersichtlich, weshalb das Parlament bei Verträgen ein Mitspracherecht haben sollte. Im Gegenteil, dies kann kontraproduktiv sein, weil dadurch die Bereitschaft zum Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen abnimmt, sei es aus zeitlichen Gründen, sei es, weil der Investor befürchtet zum Spielball der Politik zu werden. Dies

wiederum verhindert u.U. sinnvolle und für die Stadt gewinnbringende Lösungen, sicher aber die direkte Einflussnahme auf Grossprojekte durch bspw. Sicherung von Land für die Stadt. Aus diesem Grund empfiehlt der Stadtrat sowohl das ob als auch das wie von öffentlich-rechtlichen Verträgen in seine alleinige Verantwortung zu legen. Möglichkeiten der Einflussnahme bestehen weiterhin, bei der öffentlichen Auflage der raumplanerischen Massnahme, bei der Bewilligung eines allfälligen Kredites als Folge aus dem Vertrag etc.

Bei der Zuständigkeit zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages sind sich die Vernehmlassenden hingegen einig, dass diese in der Kompetenz des Stadtrates liegen soll.

Zu den zusätzlichen Bemerkungen kann angefügt werden, dass der Regelungsspielraum der Stadt durch das kantonale PAG stark eingeschränkt ist. Der Kanton gibt abschliessend vor, welche Sachverhalte Abgabepflichtig sind und für was die Abgaben verwendet werden dürfen. Insofern gelten für den Kanton die gleichen Spielregeln wie für die Gemeinden, mit der Ausnahme, dass diese zusätzlich max. 20% Mehrwertabgabe vorsehen können.

Die an dieser Stelle nicht erwähnten und abgehandelten Eingaben sind entweder umgesetzt oder nicht relevant, weil nicht stufengerecht.

7. Gesetzestext

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Planungsausgleichsreglement)

Das Gemeindeparlament der Einwohnergemeinde der Stadt Olten, gestützt auf § 14 Abs. 4 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG vom 31. Januar 2018, BGS und Art. 21 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde der Stadt Olten vom 28. September 2000, SRO 111

beschliesst:

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das Planungsausgleichsreglement (PAR) konkretisiert in Anwendung des Planungsausgleichsgesetzes (PAG) den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen infolge erweiterten Nutzungsmöglichkeiten, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.

Art. 2 Ausgleichsabgabe

¹ Für die Ermittlung des Planungsmehrwertes werden die Verkehrswerte unmittelbar vor und unmittelbar nach der raumplanerischen Massnahme einander gegenüber gestellt.

² Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen.

³ Die Ausgleichsabgabe erfolgt in der Regel durch Geld.

⁴ Bei Vorliegen besonderer Interessen, kann die Ausgleichsabgabe durch Leistungen im gleichen Wert erfolgen. Dafür bedarf es einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der vor der wertvermehrenden raumplanerischen Massnahme abgeschlossen sein muss.

⁵ In Ergänzung zum kantonalem Recht können Infrastrukturverträge über Planungsmehrwerte abgeschlossen werden.

Art. 3 Berechnungsmethode

¹ Der Stadtrat beschliesst, unter Berücksichtigung der konkreten Umstände, die Berechnungsmethode des Planungsmehrwertes im Einzelfall. Er folgt dabei den von der Praxis entwickelten Kriterien.

² Der Stadtrat beschliesst, gestützt auf die konkrete Berechnungsmethode, den geschuldeten Planungsmehrwert.

Art. 4 Rechnungsführung

¹ Der aus der Ausgleichsabgabe resultierende Ertrag ist zweckgebunden und als solcher einem entsprechenden Fonds zu zuweisen.

² Im Übrigen richtet sich die Rechnungslegung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.

Art. 5 Verwendung

Der aus Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird für Entschädigungen aus materieller Enteignung oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3, insbesondere Abs. 2 Buchst. a und Abs. 3 Buchst. a^{bis} des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG; SR 700) verwendet.

Art. 6 Zuständigkeit

¹ Fondsentnahmen unterstehen den einschlägigen Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung.

² Über vertraglich vereinbarte Ausgleichsabgaben nach Art. 2 Abs. 4 f. hiavor entscheidet der Stadtrat abschliessend.

Art. 7 Gesetzliches Pfandrecht

Die rechtskräftige Forderung über die Ausgleichsabgabe ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (gesetzliches Grundpfandrecht) innert Jahresfrist anmerken zu lassen.

Art. 8 Rechtsmittel

¹ Gegen den Entscheid des Stadtrates betreffend Erhebung und Berechnung der Ausgleichsabgabe kann innert 10 Tagen bei der Schätzungskommission und gegen deren Entscheid beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11) vom 15. November 1970.

Art. 9 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

¹ Rechtskraft:

Dieses Reglement tritt mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.

² Übergangsbestimmung:

Dieses Reglement ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

Beschluss:

I.

1. Das vorliegende Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Planungsausgleichsreglement; PAR) wird beschlossen.

2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff. I.1 obliegt dem fakultativen Referendum.

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Dr. Martin Wey

Markus Dietler