



Bau- und Umweltschutzdirektion
Rechtsabteilung
z.Hd. Frau Cornelia Eggenschwiler
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Liestal, 19. August 2016

Stellungnahme zur Vernehmlassung betreffend die Landratsvorlage zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Sehr geehrte Frau Eggenschwiler

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Vernehmlassung betreffend die Landratsvorlage zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten Stellung zu nehmen.

Mit der Annahme der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) bei der Volksabstimmung vom 3. März 2013 sind die Kantone verpflichtet, für Neueinzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% einzuführen (Art. 5). Die CVP hat der Stimmbevölkerung die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes zur Annahme empfohlen und begrüsst somit im Grundsatz den vorliegenden Gesetzesentwurf über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf geht nun der Regierungsrat über das Minimum gemäss RPG hinaus und unterstellt auch Planungsmehrwert infolge Umnutzungen und Mehrnutzungen, welche im Rahmen einer Sondernutzungsplanung, einer Teilzonenplanung oder Aufzonungen entstehen, unter die Abgabepflicht. Dies ist ein Anliegen vieler Gemeinden, welches die CVP grundsätzlich unterstützen kann. Ebenfalls unterstützt die CVP den Vorschlag, dass dem Kanton die Mehrwertabgabe für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone und den Standortgemeinden die Mehrwertabgabe bei Umzonungen und Aufzonungen zusteht. Alles andere scheint uns nicht als praktikabel.

Eine Kernfrage der Vorlage ist die Höhe der Mehrwerteabgabe. Gemäss dem schweizweiten Vergleich (Seite 5 der Vorlage) erachtet es die CVP als angemessen, wenn der Kanton Basel-Landschaft über das Minimum von 20% hinausgeht. Wir fordern, auch im Sinne der Gemeinden, eine Abgabe von 30%. Somit bleiben ca. 2/3 des Mehrwertes beim Grundeigentümer und ca. 1/3 gehen an den Staat.

Die Umsetzung der Mehrwertabgabe hat möglichst einfach und unbürokratisch zu erfolgen. Im Sinne der Charta von Muttenz soll es den Gemeinden überlassen werden, ob und in welcher Höhe die Mehrwertabgabe für Sondernutzungsplanungen, Um- und Aufzonungen eingeführt werden soll. Wir beantragen deshalb, dass der Kanton in einem Rahmengesetz festlegt, dass die Gemeinden dies ihren Reglementen individuell berücksichtigen können.

Zu den einzelnen Gesetzesparagrafen möchten wir die folgenden Anmerkungen vorbringen:

§2 Abgabepflichtige Planung

Wenn eine Abgabepflicht erst bei einer Mehrnutzung von 50% gelten soll, so kann davon ausgegangen werden, dass diese quasi nie eingefordert werden kann. Die Planung wird dann immer so ausgerichtet, dass gerade 49% erreicht wird. Zudem stellt sich die Frage, ob bei einer Mehrnutzung von 51% nur gerade für das zusätzliche eine Prozent die Mehrwertabgabe eingefordert wird? Diese Lösung scheint uns gut gemeint, aber nicht durchdacht.

Wir begrüssen jedoch, dass nicht marginale Mehrnutzungen ausgleichspflichtig werden und schlagen deshalb vor, dass ein Pauschalbetrag von 10'000 Franken von der Mehrwertabgabe abgezogen werden kann.

Die Mehrnutzung von 50% ist somit zu streichen.

Eine entsprechende Gesetzesanpassung ist in Absatz 7 vorzunehmen.

§3 Höhe der Mehrwertabgabe

Absatz 1

Wie oben erwähnt, schlagen wir vor, die Höhe der Mehrwertabgabe mit **30%** festzulegen.

Absatz 3

Dieser Absatz ist für uns nicht stimmig. Dass die gesamten Planungskosten von der Mehrwertabgabe abgezogen werden können, dürfte vermutlich ein Versehen sein. Unser Erachten sollte der Absatz wie folgt heissen:

³ Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungsmehraufwand für die Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden für die Berechnung der Mehrwertabgabe am Bodenmehrwert angerechnet.

Absatz 5

Wir sind der Auffassung, dass die Berechnung des Bodenmehrwertes über den ganzen Kanton gleich gehandhabt werden muss. Das heisst, es braucht eine einheitliche Berechnungsgrundlage und eine kantonale Institution, welche diese prüft.

Analog zur Stadt Basel schlagen wir vor, dass auf Kantonsebene zwingend eine Bodenbewertungsstelle eingerichtet wird und diese durch eine kantonale Bodenbewertungskommission begleitet wird. In dieser Kommission müssen Juristen, Finanzfachleute und Immobiliensachverständige vertreten sein. Es kann nicht sein, dass z.B. auf gemeindeebene der jeweils zuständige Gemeinderat den Bodenmehrwert nach Gutdünken berechnet. Das würde Tür und Tor für Einsprachen öffnen.

Dieser Absatz ist entsprechend anzupassen.

Absatz 7

Wie oben §2 erwähnt schlagen wir vor, von einer Prozent-Schwelle für die Mehrwertabgabe abzusehen. Wir beantragen, dass ein Pauschalbetrag von 10'000 Franken von der Mehrwertabgabe abzugsberechtigt sei.

Der Absatz ist entsprechend anzupassen.

Absatz 8

Diese Befreiung der Abgabepflicht ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir sind klar der Auffassung, dass z.B. auch Bürgergemeinden für die Erstellung von Wohnungsbauten im Rahmen einer Sondernutzungsplanung eine Abgabe für den Bodenmehrwert entrichten müssen. Dies gilt auch für alle anderen Institutionen.

Für Bauten im öffentlichen Interesse ist die Befreiung der Abgabepflicht verständlich. Unseres Wissens stehen diese aber ohnehin in ÖWA-Zonen, so dass in diesen Zonen eine Berechnung des Bodenmehrwertes hinfällig wird.

Die CVP beantragt, dass dieser Absatz ersatzlos gestrichen wird.

§4 Kompetenzen der Gemeinden

Absatz 1

In Anlehnung an die Ausführungen oben, ist Absatz 1 zu streichen.

§6 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Absatz 1

Die CVP beantragt den folgenden Text im ersten Abschnitt zu streichen: eine Veräußerung der Parzelle erfolgt oder.....

Begründung:

Die Mehrwertabgabe ist generell immer dann erst zu verfügen, wenn ein Baugesuch mit der entsprechenden Mehrnutzung bewilligt wird, bzw. wird zur Zahlung fällig, wenn die Baute mit der entsprechenden Mehrnutzung erstellt ist. Wird eine Mehrwertabgabe eingefordert, wenn die Parzelle veräußert wird, so wird über ein allfälliges Potenzial (vermutlich basierend auf einer möglichen maximalen Mehrnutzung) eine Mehrwertabgabe verfügt, welche unter Umständen gar nie realisiert wird, bzw. realisiert werden kann.

Es braucht hier zwingend eine Gleichbehandlung mit der Verfügung im Rahmen eines Baugesuches. Hier wird ja auch nicht das gesamte Potenzial des Bodenmehrwertes für die Berechnung der Mehrwertabgabe zu Grunde gelegt, sondern nur die effektive Mehrnutzung. Für diese Handhabung braucht es lediglich die entsprechenden Einträge im Grundbuch.

Absatz 2

Dieser Absatz ist nach der Anpassung Absatz 1 hinfällig und kann gestrichen werden.

Absatz 5

In Anlehnung an die Anpassungen oben, kann der Veräußerung der Parzelle oder gestrichen werden.

§7 Verwendung von Mehrwertabgaben

Absatz 3

Letzter Satz: Eine Abgeltung von Planungsnachteilen aus dem Fonds erfolgt nur im Rahmen der vorhandenen Mittel.

Dieser Satz ist zwingend zu streichen, da dieser das Gesetz über die Enteignung verletzt. (Enteignungsgesetz, §17 Im Allgemeinen: *Die Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen* (Art. 16 Bundesgesetz).



Wir danken Ihnen im Voraus für die wohlwollende Prüfung unserer Anträge und hoffen, dass diese Eingang in die definitive Landratsvorlage finden.

Mit freundlichen Grüßen
CVP Baselland

Vernehmlassung erstellt durch Landrat Felix Keller-Maurer