

Verein Birsstadt | Domplatz 8 | 4144 Arlesheim
Bau- und Umweltschutzdirektion
Abteilung Recht
Andres Rohner
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Arlesheim, den 28.3.2022

Vernehmlassung Vorlage an den Landrat betreffend Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft hat mit dem Schreiben vom 14. Dezember 2022 die Gemeinden eingeladen, im Rahmen der Öffentlichen Vernehmlassung zur Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten Stellung zu nehmen. Im Sinne einer gemeinsamen Stellungnahme des Vereins Birsstadt und der zuständigen Arbeitsgruppen nehmen wir diese Gelegenheit hiermit gerne wahr.

An dieser Stelle erlauben wir uns den Hinweis, dass solche Vernehmlassungen jeweils der Geschäftsstelle des Vereins Birsstadt (info@birsstadt.swiss) zugesendet werden sollten. Dies würde unsere internen Abläufe vereinfachen und beschleunigen. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie dies an die verantwortlichen Stellen weitermelden würden.

1. Vorbemerkungen

Der Fachausschuss der Arbeitsgruppe Regionalplanung innerhalb des Vereins Birsstadt hat die vorliegenden Vorschläge der Gesetzesänderungen diskutiert und die gemeinsamen Standpunkte in der nachfolgenden Stellungnahme zusammengefasst.

Es kann sein, dass einzelne Birsstadt-Gemeinden in eigener Regie zusätzliche Aspekte in einer separaten Stellungnahme anmerken. Wir bitten Sie, dies zu beachten.

2. Rechtliche Vorgaben des Bundes

Wie aus der parlamentarischen Diskussion auf Bundesebene bekannt ist, ist der Grundsatz der Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen nochmals in Diskussion. Falls die Bundesgesetzgebung lediglich bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe verlangt, muss sich die kantonale Gesetzgebung anpassen. Wir empfehlen dem Kanton abzuwarten mit einer Gesetzesänderung, bis die Sachlage auf Bundesebene klar ist.

3. Gemeindeautonomie

Die Birsstadt erachtet es als wichtigste Forderung, dass im vorliegenden Gesetzesentwurf die Gemeindeautonomie gewahrt wird. Insbesondere für folgende Themenbereiche ist der Gemeindeautonomie im neuen Gesetz ein hohes Gewicht beizumessen:

- Mindestansatz der Abgabe
- Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen
- Ermittlung des Bodenmehrwerths
- Anwendung von Infrastrukturverträgen
- Verwendung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft unterscheiden sich in ihren Bedürfnissen in der Raumplanung. Das Gesetz hat diesen unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Eine höchstmögliche Gemeindeautonomie ermöglicht es den Gemeinden, gemäss ihren Bedürfnissen ein eigenes Reglement zu erlassen.

4. Mindestansatz der Abgabe

Die Birsstadt regt an, den Abgabesatz bei 20% zu belassen, was den gesetzlichen Bedingungen gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG entspricht. Hingegen ist die Möglichkeit zu schaffen, dass die Gemeinden im Rahmen eines eigenen Reglements einen höheren Abgabesatz festlegen können.

5. Abgabepflicht bei Auf- und Umzonungen

Die Abschöpfung eines Mehrwerts bei Einzonungen ist in der Birsstadt unbestritten und wird unterstützt. Eine Abgabepflicht bei Auf- und Umzonungen wird dagegen tendenziell abgelehnt, weil eine solche Regelung der obersten Maxime des RPG, der Siedlungsentwicklung nach innen, widersprechen kann. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei einer Aufzonung – beispielsweise von einer W2- in eine W3-Zone – kann kontraproduktiv sein, und könnte eine an sich wünschenswerte Entwicklung erschweren oder verunmöglichen.

Bei Quartierplänen ist eine Abschöpfung des Mehrwerts zielführend. Diese gezielte innere Verdichtung ermöglicht stark erhöhte Nutzung und schafft so ein Vielfaches von zusätzlichem Wohnraum, was Auswirkungen auf die Infrastrukturen einer Standortgemeinde hat. Hier ist die Abschöpfung des entstandenen Mehrwerts wünschenswert. Die Birsstadt regt an, §2 Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass keine Abgabepflicht bei Auf- und Umzonungen besteht – mit Ausnahme von Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan. Stattdessen ist eine "kann-Formulierung" zu wählen, damit die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, eine Abgabepflicht bei Auf- und Umzonungen im Rahmen eines eigenen Reglements einzuführen (Abgabesatz mind. 20%).

6. Ermittlung des Bodenmehrwertes

Den aktuellen Bodenpreis für den Ausgangszustand auf die kantonale Statistik abzustützen, erachten wir nicht als zweckmässig. Der statistische Mittelwert nimmt in keiner Weise Bezug zu den unterschiedlichen Lagen innerhalb eines Bezirks/ einer Gemeinde,

auf unterschiedliche Zonen- und Bauvorschriften, energetische Aspekte, Miet- oder Eigentumsnutzung, Vorgaben für die Freiraumgestaltung, Altlasten oder Sanierungsbestimmungen oder, ob die Entwicklung auf der grünen Wiese oder im Bestand stattfindet. Diese Mischwerte führen bei bevorzugten Parzellen zu günstigeren und bei schwierigen Parzellen zu höheren Mehrwertabgaben. Zudem sind die Daten für Bodenpreise mit einer AZ grösser als W2, wie sie z.B. insbesondere bei Quartierplanungen vorkommen, beim statistischen Amt kaum oder gar nicht verfügbar.

Die Birsstadt regt deshalb an, die Berechnung des Mehrwerts via Verkehrswertschätzung zu ermitteln. Somit werden einerseits die Realität adäquat abgebildet und die oben genannten "Sekundärfaktoren" berücksichtigt, andererseits wird die Gemeindeautonomie gewahrt, indem die Gemeinden für die Verkehrswertschätzung zuständig sind.

7. Anwendung von Infrastrukturverträgen

Gemäss §2 Abs. 3 konnten die Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bisher im Rahmen von Infrastrukturverträgen Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren – sprich den Mehrwert abschöpfen. Die neue Fassung sieht dies nicht mehr vor, gemäss §2 Abs. 1 kann der Mehrwert einzig pekuniär abgeschöpft werden.

Die Birsstadt spricht sich vehement gegen diese neue Regelung aus. Denn die Infrastrukturverträge haben sich in den Birsstadt-Gemeinden bis anhin bewährt. Dadurch konnten Investitionen in die Infrastruktur gemacht werden und – weitaus wichtiger – in den Quartierplanungen konnten öffentlich zugängliche Freiraum-Infrastrukturen geschaffen werden. Diese Leistungen wurden von den Grundeigentümerschaften erbracht. Weiter konnten zukünftige Unterhaltsarbeiten an diesen Freiraum-Infrastrukturen, welche ebenfalls durch die Grundeigentümerschaften erbracht werden, kapitalisiert und vertraglich geregelt werden. Diese genannten Leistungen wurden von der Mehrwertabgabe abgezogen. Somit konnte also ein Teil der Mehrwertabgabe bereits projektbezogen eingesetzt werden. Wird nun die Möglichkeit für Infrastrukturverträge aufgehoben, sind solche zweckdienlichen Lösungen nicht mehr möglich.

Die Birsstadt regt deshalb an, dass den Gemeinden im Gesetz die Möglichkeit geschaffen wird, bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan entweder eine Mehrwertabgabe zu erheben oder einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Der Abgabesatz richtet sich nach den kantonalen oder – falls vorhanden – den kommunalen Bestimmungen.

8. Verteilung der Mehrwertabgabe

Die Aufteilung der Mehrwertabgabe **bei Einzonungen** von 75% für den Kanton und 25% für die Gemeinde wird nicht bestritten.

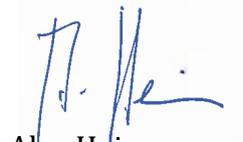
Die Aufteilung der Mehrwertabgabe **bei Auf- und Umzonungen** von 25 % für den Kanton und 75 % für die Gemeinde wird von der Birsstadt abgelehnt. Die Mehrwertabgabe sollte in diesem Fall zu 100 % der Gemeinde zu Gute kommen.

In den allermeisten Fällen ist eine Um- oder Aufzoning mit Infrastrukturanpassungen, raumplanerischen Vorkehrungen und Steigerungen der Siedlungsqualität im näheren Umfeld des betroffenen Gebietes verbunden. Die Gemeinden brauchen die gesamten Mehrwertabgaben für diese Arbeiten. Der kausale Zusammenhang zwischen dem Areal, wo die Mehrwertabgabe anfällt und den Örtlichkeiten, wo die Mehrwertabgabe eingesetzt wird, dient der Akzeptanz der Mehrwertabgabe an und für sich. Zudem ist nicht nachvollziehbar, dass raumplanerische Verdichtungsbemühungen durch den Abfluss von Mehrwertgeldern "bestraft" werden.

Ferner soll der Kanton, im Gegensatz zu den Einzonungen, bei Auf- und Umzonungen (inkl. Quartierplanverfahren) keine Beschwerdemöglichkeit gegen die Verfügung über die Höhe der Mehrwertabgabe erhalten, da dies wie oben erwähnt, vollumfänglich in den Kompetenzbereich der Gemeinden fallen soll.

Wir danken Ihnen im Namen der Birsstadt für die Möglichkeit, uns im Rahmen der Vernehmlassung einbringen zu können. Bei Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Alex Hein

Verein Birsstadt, Präsident



Melchior Buchs

Verein Birsstadt, Leiter AG RPLG