



Bau- und Umweltschutzdirektion
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Liestal, [Datum]

Vernehmlassung Revision Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)

Für die Einladung zur Vernehmlassung zur Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten bedanken wir uns.

Allgemeines

Die SP hatte sich im Jahre 2018 gegen die vom Landrat beschlossene Minimallösung betreffend Erhebung von Planungsmehrwertabgaben gewehrt. Der Mehrwertabgabebesatz bei Neueinzonungen wurde als deutlich zu tief erachtet. Dass den Gemeinden die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- oder Aufzonungen per Gesetz verboten wurde, erachtete die SP als klaren Verstoss gegen die in der Verfassung vorgeschriebene grösstmögliche Autonomie der Gemeinden. Dass es den grossen Einsatz der Gemeinde Münchenstein brauchte, um mittels Bundesgerichtsentscheid eine Anpassung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) anstossen zu können, verdeutlicht den wenig respektvollen Umgang der damaligen Landratsmehrheit mit den Vorgaben resp. Möglichkeiten der Bundesgesetzgebung und dem in der Kantonverfassung garantierten Handlungsspielraum.

Die SP Baselland fordert bei Neueinzonungen eine einheitliche und kantonale vorgegebene Mehrwertabgabe von 40%. Mit dem vorgeschlagenen Verteilschlüssel von 75% für den Kanton und 25% für die jeweilige Gemeinde sind wir einverstanden.

Bei Um- oder Aufzonungen fordert die SP Baselland im Sinne der Gemeindeautonomie den Gemeinden einen grossen Gestaltungsfreiraum zu belassen. Dabei soll es bei Sondernutzungsplanungen (Quartierplanungen und Überbauungen nach einheitlichem Plan) weiterhin möglich sein, an Stelle einer Mehrwertabgabe einen mittels Vertrag vereinbarten Infrastrukturbeitrag zu erheben (neu ohne Zweckbindung). Mehrwertabgaben bei Um- oder Aufzonungen resp. allenfalls

**Sozialdemokratische Partei
Baselland**

Rheinstrasse 17
Postfach 86 · 4410 Liestal

Telefon 061 921 91 71

info@sp-bl.ch
www.sp-bl.ch

Infrastrukturbeiträge bei Sondernutzungsplanungen sollen zu 100% bei den Gemeinden bleiben.

Die SP Baselland schlägt folgende konkreten Änderungen vor:

§ 2, Abs. 1

*Nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone ~~sowie vorbehältlich Abs. 1 bis nach Um- oder Aufzonungen von Bauzonen~~ erheben die Gemeinden eine Abgabe von ~~mindestens 40-30~~ **mindestens 40** % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert.*

Begründung:

In Abs. 1 soll ausschliesslich die kantonsweit einheitliche Abgabe bei Neueinzonungen geregelt werden. Eine Abgabe von 40% am sehr hohen Mehrwert bei Neueinzonungen erachtet die SP als angemessene Untergrenze.

§ 2, Abs. 1bis => streichen

Begründung:

Eine optionale Regelung für Gemeinden - eine tiefere Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen im Falle einer Anpassung des Bundesrechtes erheben zu können - ist mit dem Vorschlag der SP im §2, Abs. 2 nicht nötig.

§2, Abs. 2

Die Gemeinden können bei Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Ist diese höher als 30 % so braucht es dazu ein kommunales Reglement.

Begründung:

Die SP Baselland setzt sich für eine weitgehende Autonomie der Gemeinden bei der Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- oder Aufzonungen ein. Je nach Siedlungsstruktur und Lage der Gemeinde kann ein unterschiedlicher Umgang mit dem allfälligen kleineren oder grösseren Mehrwert aus Um- oder Aufzonungen Sinn machen. Bis zu einem moderaten Abgabesatz von 30% soll dazu kein kommunales Reglement nötig sein. Dies entspricht dem Vorschlag des Regierungsrates.

§2, Abs. 3

*Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan **an Stelle einer Mehrwertabgabe gemäss §2, Abs. 2** mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, ~~der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.~~*

Begründung:

Im Sinne der grösstmöglichen Autonomie der Gemeinden soll es aus Sicht der SP weiterhin möglich sein, dass bei Sondernutzungsplanungen mit der Grundeigentümerschaft in einem Vertrag ein Infrastrukturbeitrag festgelegt wird. Dieser Beitrag der vom Mehrwert profitierenden Eigentümerschaft an die Infrastruktur der Gemeinde kann in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen definiert werden. Für die SP ist es sehr wichtig, dass der Infrastrukturbeitrag nicht ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben eingesetzt werden darf und fordert darum die Streichung der entsprechenden heutigen Regelung. Jede bauliche Verdichtung im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen führt zu einer stärkeren Nutzung der bestehenden Infrastruktur und oft auch zum Ausbaubedarf der Infrastruktur.

§ 3 Ermittlung des **Planungsmehrwerts**

§ 3, Abs. 1

Bei Neueinzonungen basiert der Planungsmehrwert auf den beim statistischen Amt des Kantons vorhandenen aktuellen Bodenpreisen der relevanten Zonen vor und nach der Einzonung.

Begründung:

Nur bei Neueinzonungen kann der Planungsmehrwert wie vom Regierungsrat vorgeschlagen ermittelt werden. Eine einheitliche Ermittlung macht bei Neueinzonungen Sinn.

§ 3, Abs. 2 (als Ersatz für den bisherigen Abs. 2)

Bei Um- oder Aufzonungen ermitteln die Gemeinden den Planungsmehrwert. Auf Antrag der betroffenen Grundeigentümerschaft kann zur Ermittlung des Planungsmehrwertes ein Fachgutachten beigezogen werden. Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

Begründung:

Im Sinne der Gemeindeautonomie sollen die Planungsmehrwerte bei Um- oder Aufzonungen von den Gemeinden ermittelt werden. Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Methoden sind in der Praxis nicht umsetzbar. Es müssen kommunale Randbedingungen berücksichtigt werden können. Deshalb macht eine kantonsweit einheitliche Regelung wenig Sinn. Sollte die Grundeigentümerschaft mit der Mehrwertberechnung der Gemeinde nicht einverstanden sein, so soll sie die Ermittlung mittels Fachgutachten beantragen können. Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der antragsstellenden Grundeigentümerschaft.

§3, Abs. 4

*Der ermittelte **BodenPlanungsmehrwert** wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 7) zeitgleich mit den*

Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt und ist dem Regierungsrat *bei Neueinzonungen* zur Kenntnis zu bringen.

Begründung:
Anpassungen im Sinne der vorstehenden Änderungsanträge der SP.

§4, Abs. 2
Hinweis zum regierungsrätlichen Kommentar: Der Regierungsrat hatte in der Vorlage 2016-403 nicht einen Freibetrag von CHF 30'000.- beim Mehrwert beantragt (wie dies nun der Fall ist und vom Bundesgericht gefordert wird). Der Regierungsrat hat seinerzeit einen Freibetrag von CHF 30'000.- bei der resultierenden Mehrwertabgabe beantragt. Die SP hatte seinerzeit in der Kommissionsberatung detailliert nachgewiesen, dass dieser viel weiter gehende Vorschlag vom Bundesgericht auf keinen Fall akzeptiert würde.

§ 4, Abs. 1
Die Mehrwertabgabe steht:
a. für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
b. für Auf- und Umzonungen zu ~~25 % dem Kanton und zu 75~~ 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

Begründung:
Die SP setzt sich aus den genannten Gründen für die grösstmögliche Gemeindeautonomie bei der Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen oder der Möglichkeit zur vertraglichen Vereinbarung von Infrastrukturbeiträgen ein. Angesichts der zu erwartenden grossen kommunalen Unterschiede und Anstrengungen für entsprechende Abgaben und Infrastrukturbeiträge ist es nur folgerichtig, dass sämtliche Abgaben und Beiträge vollumfänglich bei der jeweiligen Gemeinde verbleiben.

~~§ 6 Übergangsbestimmungen~~ => Gesamter §6 streichen

Begründung:
Es braucht keine entsprechenden Übergangsbestimmungen, da Infrastrukturbeiträge aus Sicht der SP weiterhin möglich sein sollen.

Mit freundlichen Grüßen



Miriam Locher
Präsidentin SP Baselland