



INITIATIVE «FAIRER KOMPROMISS BEI DER MEHRWERTABGABE»

Kant. Abstimmung vom 27. September 2026

Parolenantrag zur HEV-Initiative und zum Gegenvorschlag

Urs Kaufmann, Landrat, Gemeinderat Frenkendorf

GLIEDERUNG DER PRÄSENTATION

1. Worum geht es?
2. Rückblick (Thema Mehrwertabgabe seit 1984)
3. HEV-Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
4. Gegenvorschlag des Landrates
5. Übersicht
6. Fazit
7. Parolenantrag
NEIN zur Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
NEIN zum Gegenvorschlag

1. WORUM GEHT ES?

- Durch **Zonenplanänderungen von Gemeinden** kann der Landpreis deutlich ansteigen => es entsteht ein **Planungsmehrwert**
- Typische Zonenplanänderungen mit Planungsmehrwerten
 - **Neueinzonungen** (Landwirtschaftsland wird zu Bauland; passiert aktuell kaum)
 - **Umzonungen** (z.B. Gewerbezone wird zu Wohnbauzone)
 - **Aufzonungen** (z.B. zweigeschossige Wohnbauzone wird zu dreigeschoss. WBZ)
 - **Quartierplanungen** (Speziallösungen für Areale/Überbauungen)
- **Kernfrage: Wer profitiert vom Planungswert?**
 - Bisher profitierte fast immer der Landeigentümer zu 100% vom Mehrwert
 - Diskussion seit vielen Jahren auf Bundesebene und in den Kantonen wieviel % des Planungswerte an die Kantone und/oder Gemeinden gehen

2. RÜCKBLICK (I)

- 1984 Kantonsverfassung BL, § 116, Abs. 4:
«Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planung entstehen, werden im Rahmen des Gesetzes angemessen ausgeglichen.»
- 2013 **Bundesgesetz**: 20% Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen
- 2019 **kant. Gesetz**, welches die Minimal-Regelung des Bundes den Gemeinden aufzwingt (SP BL war klar gegen dieses Gesetz)
- 2020 hebt ein **Bundesgerichtsentscheid** wesentliche Teile des einschränkenden kant. Gesetzes von 2019 auf
- Seither haben die Gemeinden einen grossen Spielraum eigene Reglemente zu Mehrwert-Abgaben zu erlassen (z.B. Münchenstein, Arlesheim)

2. RÜCKBLICK (II)

- Juni 2024: Neue Landratsvorlage des BL-Regierungsrates
«Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)»
- 2024-2025: Beratung des RR-Entwurfs in der BPK des Landrats
Kompromiss der BPK: keine zwingende MWA sondern nur einen grossen Spielraum für Gemeinde-Reglemente
Hintergrund: in vielen kleinen Gemeinden entstehen kaum Planungsmehrwerte durch Zonenplanänderungen
- Feb. 2025: **Initiative "Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe,,**
Der Hauseigentümerverband (HEV) will die konstruktive Arbeit der BPK torpedieren und direkt beeinflussen.

2. RÜCKBLICK (III)

- Okt. 2025: Abschluss der Beratung des GAP-Gesetzes in der BPK
 - > **für die SP tragbarer Kompromiss mit max. 40% MWA**
 - > **Rückstellung** bis zur Beratung der HEV-Initiative
- Feb. 2026: Beratung der HEV-Initiative in der **BPK**
 - > HEV-Initiative wird mit 8:5 Stimmen abgelehnt
 - > Kompromiss der BPK wird zum Gegenvorschlag
- April 2026: Beratung HEV-Initiative und Gegenvorschlag im **Landrat**
 - > **Die Mitte bricht die Kompromiss-Abmachung und stimmt einer maximalen MWA von 30% (statt 40%) zu**
 - > **SP und Grüne lehnen nun auch den Gegenvorschlag ab**
 - > **Schlussabstimmung: 46 Ja : 39 Nein**

3. HEV-INITIATIVE

- **Eckwerte der Initiative:**

- **Neueinzonungen:** maximal **20%** MWA (Minimum Bundesgesetz)
- **Umzonungen:** maximal **30%** MWA (mit Gemeindereglement)
- **Aufzonungen:** keine Regelung («qualifiziertes Schweigen»)
- MWA zu 25% (Neueinzon.), 75% (Umzon.), 100% (Infr.) an die Gemeinden

- **Einschätzung des Initiativtextes durch den Regierungsrat:**

«nicht geregelt», «grosse Schwäche», «doppelt geregelt»,
«Unklarheiten», «bleibt dabei unklar», «zusätzliche
Beschwerdemöglichkeiten», «verschiedene unbestimmte
Rechtsbegriffe», «in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten»,
«Widersprüche zu den bundesrechtlichen Vorgaben»

(siehe LRV 2025/414)

4. GEGENVORSCHLAG

- Sinnvoller Kompromiss bis zur Überschreitung der roten Linie im Landrat
- **Mehrwertabgaben nur in Gemeinden mit Reglement**
(statt eine minimale MWA von 20% in allen Gemeinden wie vom RR vorgeschl.)
- Eckwerte des Gegenvorschlags
 - Neu-, Um-, Aufzonungen, QPs: MWA bis maximal 30% (**40% war die rote Linie**)
 - Infrastrukturabgaben bei QPs an Stelle von MWA ohne Beschränkung möglich
 - MWA zu 25% (Neueinzon.) resp. 90% (Auf-, Umzon.; Infr.) an die Gemeinden
 - Nur teilweise Erhebung der MWA bei einer teilw. Beanspr. der Mehrnutzung

5. ÜBERSICHT



	Bundesrecht	GAP BL 2019	Ist-Zustand (BGE)	HEV-Initiative	Gegenvorschlag BKP	Gegenvorschlag LR
Neueinzonung	20%	20%	20%-frei	20%	20- 40%	20- 30%
Umzonung	-	-	frei	0- 30%	0- 40%	0- 30%
Aufzonung	-	-	frei	?	0- 40%	0- 30%
Quartierplan. (QP)	-	-	frei	-	0- 40%	0- 30%
Infrastrukturbeitrag QP	-	frei	frei	frei	frei	frei
			Münchenstein 50% Arlesheim 30%			

6. FAZIT

- **HEV-Initiative** «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
 - viel zu starke Einschränkung der Gemeinden
 - verletzt den Verfassungsauftrag für die grösstmögliche Gemeindeautonomie
 - schlechter Gesetzesvorschlag mit vielen Fragezeichen und garantierten Gerichtsfällen
- **Gegenvorschlag** des Landrates
 - die rote Linie für die SP wurde im letzten Moment im Landrat überschritten (Wortbruch der Mitte)
 - eine maximale Mehrwertabgabe von 30% schränkt die Gemeindeautonomie zu stark ein
- **Darum bleiben wir mit einem doppelten NEIN lieber beim Ist-Zustand**

7. PAROLENANTRAG

NEIN zur Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»

NEIN zum Gegenvorschlag des Landrats

Stichfrage: Gegenvorschlag (bei doppeltem Ja)

ANHANG: GEGENVORSCHLAG IM DETAIL

SP

1

LRV 2025/414

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Änderung vom 23. April 2026

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 404, Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 2 (geändert)

² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950¹⁾.

§ 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Gemeinden:

- a. **(neu)** erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;
- b. **(neu)** können bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von **maximal 30 %** auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie Mehrwertabgaben gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b erheben.

**Rote Linie
der SP lag
bei 40% !!**

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan anstelle einer Mehrwertabgabe mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren.

§ 2a (neu)

Bodenpreise

¹ Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er für die Wohnbauzonen Bodenpreise, die zur Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden können.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.

§ 3 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

Ermittlung des Bodenmehrerts (Überschrift geändert)

¹ Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt.

² Die Ermittlung des Bodenmehrerts infolge der Planungsmassnahmen gemäss § 2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.

³ Der Bodenmehrwert bemisst sich:

- a. **(neu)** bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- b. **(neu)** bei Aufzonungen und der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- c. **(neu)** bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach branchenüblichen Verfahren.

⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird:

- a. **(neu)** im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998²⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
- b. **(neu)** bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

⁵ Beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, können innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung gegen diese Beschwerde nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³⁾ erheben:

- a. **(neu)** die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind;
- b. **(neu)** der Kanton bei einer Verfügung, die Einzonungen betrifft.

Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 4 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald:

- a. **(neu)** eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt, oder
- b. **(neu)** eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

^{1bis} Keine mehrwertrealisierende Veräusserung liegt bei einem Erbgang, einer Erbteilung, bei einem Vermächtnis, einer Schenkung oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung sowie der Veräusserung von Stockwerkeigentum vor.

^{1ter} Bei einer teilweisen Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung wird die Mehrwertabgabe wie folgt erhoben:

Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung	Anteil der Mehrwertabgabe
bis 25 %	25 %
> 25 % bis 50 %	50 %
> 50 %	100 %

Die für eine teilweise Realisierung der Nutzungserhöhung erhobene Mehrwertabgabe wird bei einer späteren, weiteren Realisierung der Nutzungserhöhung mit der dann fälligen Mehrwertabgabe verrechnet.

² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

⁵ Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (aufgehoben)

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge (Überschrift geändert)

¹ Die Erträge aus Mehrwertabgaben stehen:

- a. **(neu)** für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- b. **(neu)** für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- c. **(neu)** bei Infrastrukturbeiträgen in Form von:
 - 1. Geldleistungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
 - 2. Sach- und Dienstleistungen zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden eingesetzt:

- a. **(neu)** primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie
- b. **(neu)** für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979⁴⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen;
- c. **(neu)** sekundär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984⁵⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie
- d. **(neu)** für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Der Regierungsrat regelt die Details dieses Absatzes.

⁴ Die dem Kanton zustehenden Erträge aus Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

⁵ *Aufgehoben.*

§ 6 (neu)

Publikation

¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.

§ 7 (neu)

Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2024/441]

¹ Für beschlossene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung fest.

Liestal, 23. April 2026

Im Namen des Landrats

der Präsident: Tschudin

die Landschreiberin: Heer Dietrich