

GEMEINDERAT



Geschäft 4774

Planungsmehrwertabgabereglement

Bericht an den Einwohnerrat
vom 21. Mai 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	4
3. Antrag	5

Beilagen

Genehmigungsunterlagen:

- Planungsmehrwertabgabereglement Gemeinde Allschwil

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Auszug Planungsbericht Revision der Zonenvorschriften Siedlung (S. 78 + 79)
- Auszug Planungsbericht Teilzonenvorschriften Binnigerstrasse (S. 67)
- Vorlage des Regierungsrats zur Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten
- Synopse Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404)
- Merkblatt für Infrastrukturbeiträge bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das kantonale Recht hat dies umzusetzen. Im September 2018 verabschiedete der Landrat das aktuelle Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten (GAP), wobei er vom ursprünglichen Antrag des Regierungsrats abwich und nur für Neueinzonungen die Erhebung von Planungsmehrwertabgaben beschloss. Gegen die gesetzliche Einschränkung Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen erheben zu können, wurden Beschwerden bis vor Bundesgericht erhoben. Mit dem Ergebnis, dass das Bundesgericht diese einschränkende kantonale Bestimmung kassierte.

Der Regierungsrat hat in der Folge die Revision des GAP lanciert – zwischenzeitlich vorübergehend aber wieder sistiert, da die Thematik der Mehrwertabgabe auch auf Bundesebene im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes erneut diskutiert wurde. Inzwischen haben National- und Ständerat die Revision des Raumplanungsgesetzes verabschiedet. Die Revision des kantonalen Rechts wurde fortgesetzt. Das Geschäft bzw. der regierungsrätliche Vorschlag ist mittlerweile in der vorberatenden Bau- und Planungskommission des Landrates pendent. Gemäss telefonischer Auskunft vom 12. Mai 2025 der Kommissionssekretärin der Bau- und Planungskommission des Landrats BL, kann nicht gesagt werden, wann das Geschäft in den Landrat kommen wird. Schliesslich gibt es auch noch die Initiative des Hauseigentümergebietes. Der Gemeinderat geht davon aus, dass dieses Geschäft noch länger nicht im Landrat behandelt wird.

Das revidierte Gesetz sieht vor, dass eine kantonsweit einheitliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe sowohl für Ein-, als auch für Um- und Aufzonungen gelten soll. Der Kanton gibt dabei den Mindestabgabensatz vor. Dieser liegt für Ein-, Um- und Aufzonungen bei 20%, also dem Mindestabgabensatz für Einzonungen nach Bundesrecht. Für Um- und Aufzonungen liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, diesen Abgabensatz bei Bedarf anzupassen, wobei eine Obergrenze des Mehrwertabgabensatzes von 40% festgeschrieben wird. Dies führt dazu, dass Gemeinden, die den kantonal festgelegten Mindestabgabensatz von 20 % erhöhen wollen, ein kommunales Mehrwertabgabereglement erlassen müssen. Zu erwähnen ist, dass eine kantonale Initiative von Seiten Hauseigentümergebietes eingereicht wurde, die verlangt, dass der zulässige Höchstabgabensatz auf 30 % festgelegt werden soll.

Das revidierte Gesetz sieht zudem vor, dass es künftig keine Infrastrukturbeiträge bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan geben wird. Die bei diesen Sonderplanungen entstehenden Mehrwerte werden wie Auf- und/oder Umzonungen behandelt. Dies mit der Folge, dass ein Viertel an den Kanton abzugeben ist. Künftig bzw. wenn der Landrat dem Vorschlag des Regierungsrates folgt, wird die Gemeinde Allschwil von den "Infrastrukturbeiträgen" (heissen dann nicht mehr so) nur 75 % behalten dürfen.

Der Gemeinderat hat am 22. September 2021 ein Merkblatt verabschiedet, wonach – nach gewissen Abzügen – von durch Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan entstehenden Mehrwerten 40 % an die Gemeinde Allschwil abzugeben sind.

Dem vom Gemeinderat am 29. Januar 2025 mit dem GRB Nr. 24 beschlossenen Planungsbericht zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung lässt sich auf Seite 78 entnehmen, dass die Erarbeitung eines kommunalen Reglements läuft und dem

Gemeinderat zeitnah vorgelegt wird. Fälschlicherweise steht dort auch, dass dieses dem Kanton spätestens mit dem Genehmigungsantrag zur Zonenplanrevision vorgelegt wird.

Dem vom Gemeinderat am 19. März 2025 mit dem GRB Nr. 78 beschlossenen Planungsbericht zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse lässt sich auf Seite 67 entnehmen, dass die Erarbeitung eines kommunalen Reglements läuft und dem Gemeinderat zeitnah vorgelegt wird. Fälschlicherweise steht dort auch, dass dieses dem Kanton spätestens mit dem Genehmigungsantrag zur Zonenplanrevision vorgelegt wird.

Das kommunale Planungsmehrwertabgabereglement muss dem Kanton früher zur Genehmigung vorgelegt werden, weil es sonst an einer rechtlichen Grundlage für die Mehrwertberechnungen bzw. entsprechenden Verfügungen an die Grundeigentümerschaften fehlt. Die Auflage der ermittelten Mehrwerte muss nämlich gleichzeitig wie die Planaufgabe – somit vor der Genehmigung der Zonenrevision durch den Kanton – erfolgen.

Gemäss Rechtsauskunft des Kantons wird er das kommunale Planungsmehrwertabgabereglement auch genehmigen, wenn die Revision des kantonalen Rechts noch nicht genehmigt ist.

2. Erwägungen

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der vom revidierten kantonalen Recht vorgesehene Höchstabgabesatz von 40 % nicht für überall angewendet werden soll.

Er vertritt die Meinung, dass nur bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen der Abgabesatz von 40 % angewendet werden soll. Bei Um- und Aufzonungen soll eine Abgabesatz von 30 % gelten. Bei einem Abgabesatz von 40% auch bei Auf- und Umzonungen besteht die Gefahr, dass das Aufstocken im Bestand zu unattraktiv wird.

Aus ökologischen und Gründen das Mietniveau tief zu halten, muss es jedoch das Ziel sein, das Aufstocken im Bestand zu fördern und nicht Anreize zu setzen, dass bestehende Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Wenn zu hohe Abgaben zu leisten sind, werden manche Grundeigentümer das bestehende Gebäude abreißen. Ein weiterer negativer Effekt ist, dass für Neubauten meistens der bestehende Baumbestand weichen muss.

Zudem sieht er eine erhöhte Gefahr betreffend Kritik und Widerstand gegen die beiden grossen Planungen (Zonenplanung und TZP Binningerstrasse), wenn höhere Abgabesätze verlangt werden.

Der vorliegende Vorschlag für das Planungsmehrwertabgabereglement wurde vom Kanton vorgeprüft und als bewilligungsfähig beurteilt. Sollte der Landrat im Rahmen der laufenden Revision des kantonalen Planungsmehrwertabgabegesetz Bestimmungen beschliessen, die dem kommunalen Reglement widersprechen, gehen die kantonalen Bestimmungen vor. Das kommunale Reglement müsste dann allenfalls nochmals überarbeitet bzw. teilrevidiert werden.

Ein Zuwarten bis zur Revision des kantonalen Rechts ist nicht möglich, weil gleichzeitig mit der Planaufgabe (nach ER-Beschluss) des neuen Zonenplans Siedlung sowie des Teilzonenplans Binningerstrasse auch die Mehrwertberechnungen aufgelegt werden müssen. Diese Mehrwertberechnungen bzw. die entsprechenden Verfügungen benötigen eine gesetzliche Grundlage, diese ist nun umgehend zu schaffen, da die Zonenplanrevision und der Teilzonenplan Binningerstrasse bereits an den Einwohnerrat überwiesen worden sind.

3. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Einwohnerrat beschliesst das Planungsmehrwertabgabereglement der Gemeinde Allschwil.
2. Das Planungsmehrwertabgabereglement der Gemeinde Allschwil tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Franz Vogt

Patrick Dill