

## Vorlage an den Landrat

### Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) 2024/441

vom 25. Juni 2024

#### 1. Bericht

##### 1.1. Ausgangslage

Im September 2018 verabschiedete der Landrat das aktuelle Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten (LRV [2016/403](#)), wobei er vom ursprünglichen Antrag des Regierungsrats abwich und nur für Neueinzonungen der Erhebung von Planungsmehrwertabgaben beschloss. Gegen die gesetzliche Einschränkung Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen erheben zu können, wurden Beschwerden bis vor Bundesgericht erhoben. Im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle befand das Bundesgericht im Fall "Münchenstein" (BGE 1C\_245/2019 bzw. [147 I 225](#)), dass die Gemeinden gestützt auf Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) berechtigt seien, für Um- und Aufzonungen von Bauland auf den dadurch entstehenden Bodenmehrwert eine Mehrwertabgabe zu erheben. Dementsprechend hat das Bundesgericht die Bestimmung von § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (nachfolgend: GAP) kassiert, wonach die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben als für die Zuweisung von Boden zu einer Bauzone zu erheben. Eine Analyse der Rechtslage und des erwähnten Urteils des Bundesgerichts durch EspaceSuisse, der Schweizerischen Fachvereinigung für Raumplanung, kommt zum Schluss, dass auch nach der Einführung von Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG der Gesetzgebungsauftrag von Art. 5 Abs. 1 RPG seinen Charakter als bindendes Recht behält und sich insbesondere auch auf Um- und Aufzonungen, die erhebliche Mehrwerte bewirken, bezieht.

In seinem Urteil "Meikirch" ([1C\\_233/2021](#)) vom 5. April 2022 bestätigte das Bundesgericht seine Rechtsprechung zu Art. 5 Abs. 1 RPG. Weiter hielt es in dieser Entscheidung fest, dass die Kantone und Gemeinden im Lichte von Art. 5 Abs. 1 RPG verpflichtet seien, den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Um- und Aufzonungen vorzusehen. Dieses Urteil löste einen politischen Vorstoss im Ständerat aus. Im Rahmen der Behandlung der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2. Etappe (RPG2) wurde, an sich in diesem Kontext sachfremd, auch nochmals das Thema der Mehrwertabgabe diskutiert. Präzisiert wird in der Folge neu, dass die Kantone von Bundesrechts wegen nur zur Umsetzung einer Minimalregelung für die Erhebung von Mehrwertabgaben verpflichtet sind. Danach ist kantonal zwingend mindestens zu regeln, dass bei Einzonungen von Land eine Mehrwertabgabe von 20% erhoben werden muss. Eine vom Nationalrat vorgeschlagene Regelung, wonach die Gemeinden von Bundesrechts wegen ermächtigt werden sollen, Regeln zur Erhebung von Mehrwertabgaben zu erlassen, wenn die Kantone dies nicht tun, wurde in den eidgenössischen Räten verworfen. Staatsrechtliche Vorbehalte führten dazu, eine solche Bestimmung nicht im RPG

zu verankern. Eine Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass von Normen durch ein Bundesgesetz würde nämlich einen Eingriff in die Regelungskompetenz der Kantone bedeuten.

Den eidgenössischen Räten ging es mit der Präzisierung von Art. 5 Abs. 1 RPG im Wesentlichen darum, die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Frage, ob eine generelle Pflicht zur Erhebung von Mehrwertabgabe bei Planungsmassnahmen bestehe, einzuschränken. Die von National- und Ständerat beschlossene Bestimmung lautet wie folgt:

Art. 5 RPG

*1 Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Die Mindestanforderungen richten sich nach den Absätzen 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup>.*

*1<sup>bis</sup> Planungsvorteile, die sich aus neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ergeben, werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.*

...

Diese neu beschlossene, noch nicht in Kraft stehende Regelung schliesst nicht aus, dass für Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaben erhoben werden können. Hingegen besteht dazu entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichts in seiner Auslegung von Art. 5 Abs. 1 RPG im Entscheid "Meikirch", keine Pflicht. Dies bedeutet aber auch, wenn der Kanton keine Regelung zur Frage der Mehrwertabgabenerhebung bei Um- und Aufzonungen vorsieht, die Gemeinden nach wie vor Bestimmungen erlassen können, die eine Mehrwertabgabenerhebung bei Um- und Aufzonungen vorsehen. Dies ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts im Fall "Münchenstein". Wenn also der Kanton keine Vorgaben zur Mehrwertabgabenerhebung bei Um- und Aufzonungen macht, sind die Gemeinden grundsätzlich frei, Regelungen zur Erhebung von Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen erlassen zu können.

## 1.2. Ziel der Vorlage

Mit der Revision des GAP (Rev-GAP) wird eine kantonsweit einheitliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe sowohl für Ein-, als auch für Um- und Aufzonungen angestrebt. 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.

Ein wesentlicher Grund für die Einführung einer verbindlichen Mehrwertabgabe auch für Um- und Aufzonungen im Kanton liegt in Art. 15 Abs. 2 RPG. Danach sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Im Kanton sind rund 18 Hektaren<sup>1</sup> Bauland identifiziert, die die Anforderungen für eine Rückzonung erfüllen. In der Regel befindet sich dieses Bauland eher in Gemeinden im Oberbaselbiet. Die betroffenen Gemeinden sind gehalten, die Rückzonungen vorzunehmen. Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG sind Planungen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen, voll zu entschädigen. Rückzonungen, d.h. die Auszonung von Bauland zu Nichtbauland, kommen in der Regel einer materiellen Enteignung gleich, was eine entsprechende Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens, also der Gemeinden, auslöst. Weiter regelt Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG, dass der Ertrag aus den Mehrwertabgaben u.a. für solche Entschädigungen einzusetzen ist.

Da Neueinzonungen im Kanton mittelfristig kaum ein Thema sein werden, werden dafür mittelfristig auch keine oder kaum Mehrwertabgaben generiert. Somit stehen auch keine Mittel zur Verfügung, mit denen materielle Enteignungen aus Auszonungen finanziert bzw. finanziell abgedeckt werden

<sup>1</sup> 180'000 m<sup>2</sup>

können. Die Folge wird sein, dass die betroffenen, oberbaselbieter Gemeinden diese Entschädigungen aus Steuergeldern werden finanzieren müssen. Kommt hinzu, dass die von der Auszonungspflicht betroffenen Gemeinden durch Um- und Aufzonungen auf Grund ihrer peripheren Lage nur in bescheidenem Umfang Mehrwertabgaben generieren dürften. Anders sieht dies bei den Gemeinden im unteren Kantonsteil aus, wo die Siedlungsentwicklungsschwerpunkte liegen. Dort ist davon auszugehen, dass durch Um- und Aufzonungen Planungsmehrwerte geschaffen und diese auch realisiert werden können. Durch die Erhebung von Planungsmehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen, können diese Gemeinden entsprechende Einnahmen generieren. Andererseits dürften in diesen Gemeinden kaum entschädigungspflichtige Nachteile durch Planungen anfallen.

Um hier nun einen Ausgleich zu schaffen zwischen Gemeinden, die auf Grund von Auszonungen entschädigungspflichtig werden und solchen, die Einnahmen aus Mehrwertabgaben generieren werden, soll zunächst für Um- und Aufzonungen kantonal eine verbindliche Planungsmehrwertabgabepflicht bei allen Gemeinden eingeführt werden (vgl. § 2 Abs. 1 Rev-GAP). Weiter soll ein Teil der Mehrwertabgaben, die anfallen werden, dem Kanton zufließen (vgl. § 5 Abs. 1 Rev-GAP). Aus dem so geäußerten "Mehrwertabgabepf" beim Kanton sollen die Gemeinden, die für vorzunehmende Auszonungen entschädigungspflichtig werden, unterstützt werden. Der Kanton wird also die von ihm vereinnahmten Mehrwertabgaben grundsätzlich nicht für eigene Zwecke verwenden, sondern gestützt auf Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG und im Sinne einer gewissen Solidarität zwischen den Gemeinden primär für die finanzielle Abfederung von Entschädigungsfolgen aus Planungsmassnahmen einsetzen (vgl. § 1 Abs. 3 GAP).

### **1.3. Erläuterungen**

#### **§ 2 Abgabepflicht (Rev-GAP)**

##### *<sup>1</sup> Die Gemeinden*

- a. erheben nach 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 einheitlichen Plan eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;*
- b. können 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 40 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.*

*<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie eine Mehrwertabgabe für Um- oder Aufzonungen, bei planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen oder bei Quartierplanungen sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichen Plan vom mehr als 20% erheben.*

*<sup>3</sup> Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Sach- oder Dienstleistungen im Umfang von 75% der Mehrwertabgabe vereinbaren.*

##### **Zu Absatz 1:**

Der Kern der vorliegenden Gesetzesrevision liegt darin, dass die Gemeinden nicht nur bei der Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe zum Bodenmehrwert erheben, wie dies § 2 Abs. 1 GAP bisher regelt, sondern ebenfalls für den Planungsmehrwert der durch Um- und Aufzonungen entstehen wird (vgl. dazu vorstehend Ziffer 1.2. Ziel der Vorlage). Spezialfälle von Um- und Aufzonungen sind Nutzungserhöhungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach

einheitlichem Plan. Diese werden deshalb ausdrücklich erwähnt, um Klarheit zu schaffen. Vorgeschlagen wird mit der vorliegenden Vorlage, dass die Gemeinden eine Abgabe von mindestens 20 % des durch Planungen generierten Bodenmehrerts erheben.

Den Gemeinden soll freigestellt bleiben, wenn sie bei Um- und Aufzonungen vom Mindestabgabesatz nach oben abweichen wollen. Allerdings wird der maximale Abgabesatz auf 40% beschränkt (§ 2 Abs. 1 Bst. b. Rev-GAP).

Ein Vergleich mit den Nachbarkantonen zum Kanton Basel-Landschaft zeigt folgende Mehrwertabgabesätze:

Aargau: Neueinzonungen 20 %, Gemeinden können die Mehrwertabgabe auf höchstens 30 % erhöhen.

Basel-Stadt: Mehrwertabgabe einheitlich 40 %.

Jura: Neueinzonungen 30 %, Um- oder Aufzonungen in der Bauzone 20 %.

Solothurn: Neueinzonungen und Umzonungen 20 %, Kommunal mit Reglement Erhöhung der MWA bis maximal 40 % möglich.

Mit den vorgeschlagenen 20 % Mehrwertabgabesatz und dem optionalen Mehrwertabgabesatz bis 40 % für Um- und Aufzonungen würde sich der Kanton Basel-Landschaft im Bereich der Mehrwertabgaben in den angrenzenden Kantonen bewegen.

*Zu Absatz 2:*

Wenn die Gemeinden vom Mindestsatz von 20 % bei Um- und Aufzonungen nach oben abweichen wollen, müssen sie dies zwingend in einem Reglement regeln. Dies könnte z.B. im Fall von Quartierplänen oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan relevant sein. Die Gemeinden erhalten damit ein Instrument, um auch im Zusammenhang mit Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Mehrwertabgabe erheben zu können, die für die Realisierung von Infrastrukturen, die im Zusammenhang mit solchen Projekten erforderlich werden, eingesetzt werden können.

*Zu Absatz 3:*

Im Unterschied zu den Infrastrukturabgaben, deren Verwendung nach der aktuellen Rechtslage zwingen mit den Bauwerken bzw. Sondernutzungsplanungen oder mit Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Zusammenhang stehen *müssen*, ist dies bei einer lediglich noch auf einer Mehrwertabgabe basierten Regelung, wie vorgeschlagen, nicht mehr erforderlich. Der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe richtet sich lediglich nach den bundesrechtlichen Vorgaben. Dies führt zu einer Vereinfachung für die Gemeinden, weil im Unterschied zu den Infrastrukturabgaben für Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Mehrwertabgaben nicht verhandelt werden müssen. Weiter müssen diese auch nicht mehr zwingend projektspezifisch eingesetzt werden. Die Gemeinden können somit die vereinnahmten Mehrwertabgaben im Rahmen der rechtlichen Grundlagen zweckgerichtet, nach ihren Überlegungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung einsetzen. Auch unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bzw. im Lichte der Rechtssicherheit ist eine solch klar definierte Regelung für die Erhebung von Mehrwertabgaben wünschens- und begrüßenswert. Für die Gemeinden bedeutet dies letztlich, wie schon dargelegt, dass gerade bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan das Aushandeln von Infrastrukturbeiträgen entfällt. Für Investoren bedeutet dies umgekehrt, dass transparent erkennbar wird, mit welchen Mehrwertabgaben sie auf Grund ihrer Planungen rechnen müssen.

Anstelle von Mehrwertabgaben kann es für die Gemeinden bei Quartierplanungen oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan interessant sein, Sach- oder Dienstleistungen mit den

Investoren zu vereinbaren, die diese im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Projekt für die Gemeinde erbringen. Dies soll weiterhin möglich sein. Allerdings wird der Gegenwert für solche ausgehandelten Sach- oder Dienstleistungen auf maximal 75 % der Mehrwertabgaben beschränkt. Der Grund liegt darin, dass die Gemeinden auch im Falle von Quartierplanungen bzw. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan dem Kanton einen Teil der Mehrwertabgabe abzugeben haben werden (vgl. 1.2. Ziel der Vorlage und § 5 Abs. 1 Bst. b. Rev-GAP).

## **§ 2a Bodenpreise (Rev-GAP)**

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

<sup>2</sup> *Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.*

Zu Absatz 1:

Der Kanton verfügt über eine umfangreiche Datensammlung der Bodenpreise im Kanton. Auswertungen dieser Daten mit statistischen Methoden haben gezeigt, dass relativ genaue Bodenwertdaten pro Gemeinde generiert werden können. Den Gemeinden sollen diese zur Verfügung gestellt werden. Sofern die Gemeinden dies wünschen, können diese Werte auch für die Ermittlung der Mehrwertabgabe verwendet werden, sie sind aber in jedem Fall eine Orientierungshilfe, die es den Gemeinden ermöglicht, die durch sie allenfalls selbst ermittelten Bodenwerte zu plausibilisieren.

Zu Absatz 2:

Der Regierungsrat legt fest, welche Parameter für die Ermittlung der Bodenpreise bei der statistischen Methode zu berücksichtigen sind sowie wo und in welchem Rhythmus die Bodenpreisdaten publiziert werden. Dadurch wird die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der ermittelten Bodenpreise erhöht.

## **§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe (Rev-GAP)**

<sup>1</sup> *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 m<sup>2</sup> Boden vorliegt.*

<sup>2</sup> *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.*

<sup>3</sup> *Der Bodenmehrert bemisst sich:*

- a. *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. *bei Aufzonungen, der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit sowie bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichen Plan nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung.*

<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>2)</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt und ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen.

<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950<sup>3)</sup> Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

#### Zu Absatz 1:

Absatz 1 entspricht wörtlich dem bisherigen Absatz 2 vom § 3 GAP. Aus gesetzessystematischen Gründen wird er neu als Absatz 1 aufgeführt. Die Gemeinden ermitteln also den Bodenmehrwert und die darauf basierende Bruttomehrwertabgabe. Ob sie sich dabei auf die vom Kanton publizierten Bodenpreise abstützen oder eigene Bodenpreisermittlungen vornehmen, ist ihrem Ermessen überlassen.

#### Zu Absatz 2:

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 3 Abs. 3 GAP. Da gemäss der vorgeschlagenen Revision des GAP künftig auch für Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaben zu erheben sein werden, wird die Möglichkeit der verhältnismässigen Pauschalisierung zur Ermittlung des Bodenmehrerts auch auf diese beiden Sachverhalte erweitert. Um alle Sachverhalte zu erfassen, die zu Bodenmehrerten führen können, wird diesbezüglich auf § 2 Abs. 1 des Gesetzes verwiesen.

#### Zu Absatz 3:

Bei Ein- und Umzonungen ist die Ermittlung des Bodenmehrerts verhältnismässig einfach. Ergibt sich dieser doch aus der Differenz zwischen dem Wert vor der Ein- oder Umzonung und jenem danach.

Die Ermittlung des Bodenmehrerts, aus dem sich die Mehrwertabgabe letztlich berechnet, ist bei Planungsmassnahmen im Sinne von Aufzonungen etwas anspruchsvoller. Zu berücksichtigen sind dabei der Bodenpreis vor der Planung und die Nutzungserhöhung. Als Ausgangswert dient ebenfalls der Bodenpreis bezogen auf die maximal mögliche bauliche Nutzung eines Grundstücks vor der Planungsmassnahme. Beispielsweise liegt der ermittelte Bodenpreis eines Grundstücks in der Wohnzone bei CHF 800.-/m<sup>2</sup>. Bezogen auf die maximal mögliche Nutzung des Grundstücks ergibt dies, wenn im Beispiel von einer Grundstücksfläche von 1000 m<sup>2</sup> und einer maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 400 m<sup>2</sup> ausgegangen wird, einen auf diese Nutzung bezogenen Wert von CHF 2000.-/m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup> \* CHF 800.-/m<sup>2</sup>: 400 m<sup>2</sup>). Wird die maximal mögliche Nutzung bei der Aufzonung um 200 m<sup>2</sup> auf eine BGF von 600 m<sup>2</sup> erhöht, beträgt der Mehrwert CHF 400'000.- (600 m<sup>2</sup> \* 2000.-/m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup> \* 2000.-/m<sup>2</sup>). Bezogen auf die Grundstückfläche beträgt der Mehrwert wiederum CHF 400.-/m<sup>2</sup>.

---

2) [SGS 400](#)

3) [SGS 410](#)

*Zu Absatz 4:*

Das verfügen des ermittelten Bodenmehrerts gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss ist nicht praktikabel. Die eigentliche Verfügung des Planungsmehrerts soll deshalb erst nach dem Planungsbeschluss erfolgen. Dies ändert nichts am Umstand, dass die Gemeinde den Bodenmehrert und die Bruttomehrwertabgabe auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme ermitteln muss. Dies wird in § 3 Abs. 1 Rev-GAP geregelt.

*Buchstabe b.:*

Ausnahmeüberbauungen stellen einen Spezialfall dar. Diese werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat gestattet (vgl. dazu § 50 Abs. 1 RBG). Somit wird ein Mehrwert an sich erst im Baubewilligungsverfahren generiert. Deshalb muss geregelt werden, wie in diesem Fall der Bodenmehrert gegenüber der Bauherrschaft verfügt wird. § 3 Abs. 4 Bst. b. regelt diesen Sachverhalt.

*Zu Absatz 5:*

Gegenüber der bisherigen Version des GAP erhält auch der Kanton ausdrücklich die Möglichkeit, gegen verfügte Bodenmehrerte Beschwerde erheben zu können. Der Grund liegt darin, dass der Kanton von der Bodenmehrertschätzung ebenfalls betroffen ist, zumal ihm ein Teil der Mehrwertabgaben für die zweckgebundene Verwendung gemäss § 5 Abs. 3 Rev-GAP zusteht (vgl. nachfolgend). Ein nicht korrekt ermittelter bzw. verfügter Planungsmehrert kann zu empfindlichen Einbussen der Mehrwertabgabeerträge führen, die dann beim zweckbestimmten Einsatz dieser Mittel, die gerade bei anfallenden Entschädigungen auf Grund von Planungsmassnahmen den Gemeinden zugutekommen, fehlen. Der Zweck der postulierten Beschwerdemöglichkeit des Kantons ist es nicht, in die Gemeindeautonomie einzugreifen. Vielmehr geht es darum, überall im Kanton reelle Bodenmehrerte im Fall von Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert schaffen, sicherstellen zu können. Deshalb erscheint es sachgerecht, dass der Kanton eben auch beschwerdeberechtigt ist, wenn die Bodenmehrerte verfügt werden. Aus diesem Grund ist die Verfügung, mit der der ermittelte Planungsmehrert vom Gemeinderat eröffnet wird, auch dem Regierungsrat zu Kenntnis zu bringen.

#### **§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe (Rev-GAP)**

*<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald*

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

*<sup>2</sup> 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.*

*Zu Absatz 1:*

Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung, wurde aber neu dargestellt. Damit kommen die beiden Sachverhalte, zu welchem Zeitpunkt eine Mehrwertabgabe individuell-konkret erhoben wird, deutlicher zum Ausdruck. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird mit Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG verbindlich vorgegeben.

*Zu Absatz 2:*

Im erwähnten Bundesgerichtsurteil (BGE 1C\_245/2019 bzw. [147 I 225](#)) erachtete das Bundesgericht eine Mehrwertfreigrenze von CHF 50'000.00, wie sie im ursprünglichen Mehrwertabgabegesetz vorgesehen ist, als zu hoch und kassierte diese Bestimmung ebenfalls. Als adäquat wird vom Bundesgericht ein Freibetrag von CHF 30'000.00 erachtet.

## **§ 5 Verteilung und Verwendung der Erträge (Rev-GAP)**

<sup>1</sup>*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 % der Standortgemeinde des Bodens zu.*

<sup>3</sup>*Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden:*

*a. primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt sowie*

*b. für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Raumplanungsgesetz sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung<sup>4</sup> den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen und subsidiär*

*c. für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>5</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie*

*d. für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.*

<sup>4</sup>*Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.*

<sup>5</sup>*Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.*

*Zu Absatz 1:*

Da neu auch Planungsmehrwerte aus Um- und Aufzonungen der Mehrwertabgabepflicht unterliegen sollen, ist zu regeln, welches Gemeinwesen in welchem Umfang Anspruch auf die Mehrwertabgaben hat. Keine Änderung erfährt die Verteilung zwischen Kanton und der Standortgemeinde des Bodens bei Einzonungen, wonach 75 % der Mehrwertabgabe dem Kanton und 25 % der Standortgemeinde des Bodens zufallen werden. Umgekehrt dazu sollen Mehrwertabgaben aus Auf- und Umzonungen zu Dreivierteln bei den Gemeinden verbleiben und lediglich zu einem Viertel an den Kanton gehen.

Der Grund weshalb auch für Um- und Aufzonungen, inkl. Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und Nutzungserhöhungen dem Kanton ein Teil der dafür erhobenen Mehrwertabgaben abzugeben ist, wurde vorstehend unter Ziffer 1.2. Ziel der Vorlage darge-

---

<sup>4</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700

<sup>5</sup> SGS 100

legt. Es geht also darum, dass mit dem an den Kanton abzutretenden Anteil der von den Gemeinden vereinnahmten Mehrwertabgaben primär ein gewisser finanzieller Ausgleich geschaffen werden kann, zwischen Gemeinden, die Mehrwertabgaben generieren, zu jenen, bei denen Planungsmaßnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen und die dadurch entschädigungspflichtig werden. Mit diesem Modell, wird dem als Postulat überwiesenen parlamentarische Vorstoss [2021/20](#) von Markus Meier betreffend "Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar" entsprochen.

*Zu Absatz 3:*

*Buchstabe a.*

Die Verwendung der Mehrwertabgaben werden vom Kanton in erster Linie für Entschädigungen aus Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen verwendet.

*Buchstabe b.*

Mit der 2. Etappe der Revision des RPG beschlossen die eidgenössischen Räte in Art. 5 Abs. 2<sup>bis</sup> folgende eine Abrissprämie für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets, die von den Kantonen primär über die Mehrwertabgaben zu finanzieren sind. Nur wenn diese nicht ausreichen sollten, erfolgt die Finanzierung der Abbruchprämien durch allgemeine Finanzmittel, sprich Steuergelder. Diese Ergänzung im Rahmen von RPG2 wird mit der vorliegenden Revision des GAP rezipiert.

*Buchstabe c.*

Entspricht der bisherigen Regelung.

*Buchstabe d.*

Die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets dient einerseits der Verbesserung der Wohnqualität, andererseits der Aufwertung von Naturräumen. Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG schreibt vor, dass der Ertrag aus den Mehrwertabgaben abgesehen von der Verwendung für die Entschädigung von Planungsmaßnahmen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, für weitere Massnahmen gemäss Art. 3 RPG zu verwenden ist. Die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets entspricht einer solchen Massnahme.

*Zu Absatz 4:*

Im bisherigen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist vorgesehen, dass die dem Kanton zustehenden Mehrwertabgaben in einen Fonds einfließen. Die Mehrwertabgabefonds entspricht aber der Definition einer Spezialfinanzierung gemäss § 54 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; SGS 310). Mit der vorliegenden Revision des GAP wird die Gelegenheit wahrgenommen und im Sinne des FHG die Bestimmung von § 5 Absatz 4 angepasst.

*Zu Absatz 5:*

Da bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan neu Mehrwertabgaben erhoben werden und mit der vorgesehenen Verteilung der Mehrwertabgaben zwischen Gemeinden und Kanton bei Um- und Aufzonungen, erübrigt sich die Regelung, die vorsieht, wem Infrastrukturbeiträge zustehen und wie sie zu verwenden sind. Die Mehrwertabgaben sind gemäss § 22 Abs. 2 lit. c. der Gemeinderechnungsverordnung (SGS 180.10) als Fonds zu führen. Damit

fließen die den Gemeinden zustehenden Einnahmen aus den Mehrwertabgaben in einen Mehrwertabgabefonds, den jede Gemeinde zu führen hat. Die Regelung betreffend die Verwendung der Infrastrukturbeiträge wird entsprechend gestrichen. Stattdessen wird hier geregelt, dass der Regierungsrat die Details von Absatz 3 in einer Verordnung zu regeln hat.

*Zu Absatz 6:*

Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung regelt, wofür der Ertrag aus den Mehrwertabgaben zu verwenden ist. Abgesehen von Zahlungen für Planungsmassnahmen die zu Eigentumsbeschränkungen führen, sind die Mehrwertabgaben zweckgebunden im Sinne von Art. 3 RPG zu verwenden.

## **§ 6 Publikation**

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

*Zu Absatz 1:*

Es wird erforderlich sein, zu kontrollieren und nachzuvollziehen, für welche Grundstücke Planungsmehrwerte anfallen und für welche diese bereits beglichen wurden. Dazu bietet sich der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) an, auch wenn es sich bei Mehrwertabgaben nicht eigentlich um solche handelt. Der ÖREB-Kataster ist im Kanton erfolgreich eingeführt. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird es möglich, dass die rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht, die ein Grundstück betreffen können, im Kataster dargestellt werden können. Dies soll letztlich für die Gemeinden ein Hilfsmittel bei der Umsetzung der Mehrwertabgaben sein.

## **§ 7 Übergangsbestimmungen (Rev-GAP)**

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

*<sup>2</sup> Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.*

*Zu Absatz 1:*

Da künftig gemäss dem Revisionsentwurf für alle Planungen nur noch Mehrwertabgaben erhoben werden, also auch für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, ist zu regeln, was bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision gilt, wenn solche Planungen erlassen und bereits ein Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt. Insbesondere bei Quartierplanungen, die, damit sie rechtskräftig werden, noch der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen, ist es angezeigt, dies klar zu regeln. Deshalb gilt für von der Gemeindeversammlung oder vom Einwohnerrat beschlossene Quartierplanungen das alte Recht.

*Zu Absatz 2:*

Ebenfalls zu regeln ist, wie die bereits vereinnahmten Infrastrukturbeiträge zu verwenden sind. Da ihnen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zu Grunde liegt, ist der darin geregelte Verwendungszweck der Infrastrukturabgabe dafür massgebend.

#### **1.4. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm**

Die Revision des GAP ist eine Folge des Bundesgerichtsurteils BGE 1C\_245/2019 bzw. [147 I 225](#). Eine strategische Verankerung und das Verhältnis zum Regierungsprogramm sind somit nicht gegeben, sondern sind dem Nachvollzug der bundesrechtlichen Rahmengesetzgebung geschuldet.

#### **1.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum**

Die Rechtsgrundlagen zur Erhebung von Planungsmehrwertabgaben finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung in den Art. 5 Abs. 1 und 1<sup>bis</sup>, welche vorsehen, dass das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, regelt.

#### **1.6. Finanzielle Auswirkungen**

Gegenüber der Vorlage aus dem Jahr 2016 (LRV [2016/403](#)) haben sich in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen keine grundlegenden Änderungen ergeben. Nach wie vor ist davon auszugehen, dass bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung und längerfristig (bis ins Jahr 2035) das Siedlungsgebiet rund 8'500 ha umfassen wird. So sieht es die Ausgangslage zum aktuellen Richtplan vor. Nur bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung bedarf es zusätzlicher Siedlungsflächen, wobei die neuen Bauzonen in Nutzungsplanungsverfahren ausgeschieden werden können. Mit grösseren Einzonungen ist allerdings kurz und mittelfristig nicht zu rechnen. Dies wird durch den Umstand belegt, dass seit dem Inkrafttreten des GAP nur ein paar wenige Quadratmeter Fläche eingezont wurden. In einer Gemeinde wurden Bauernhofzonen zu Wohnbauzonen umgezont. Der dadurch generierte Bodenmehrwert wurde zu einem verhältnismässig tiefen Preis ausgewiesen. Mehrwertabgaben wurden aber noch nicht erhoben.

In Bezug auf Auszonungen ist es äusserst schwierig, eine Prognose darüber abzugeben, welche finanziellen Folgen dies für die auszonungspflichtigen Gemeinden haben wird. Wird vom Auszonungspotential von rund 180'000 m<sup>2</sup> Bauland ausgegangen (vgl. Ziffer 1.2. Ziel der Vorlage) und ein Bodenpreis von CHF 500<sup>6</sup>./m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, würden dies eine Entschädigungssumme von 90 Millionen Franken. bedeuten. Die Entschädigungspflicht ist aber immer auch davon abhängig, ob eingezontes Land auch erschlossen ist und mit einer Überbauung in nächster Zeit zu rechnen war. Somit dürften die geschätzten 90 Millionen Franken eher am oberen Limit liegen.

Ebenso schwierig ist es abzuschätzen, in welchem Umfang in den kommenden Jahren Um- und Aufzonungen stattfinden werden. Tendenziell ist in den letzten dreissig Jahren eine Zunahme an Sondernutzungsplanungen festzustellen, die in der Regel eine Form der Aufzonung darstellen. Während in den Siebziger- und Achtzigerjahren des zwanzigsten Jahrhunderts die Anzahl der Sondernutzungsplanungen insgesamt pro Jahrzehnt bei 26 bzw. 16 lag, kann in den Neunzigerjahren und im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends eine Zunahme auf 83 bzw. 95 Quartierplanungen festgestellt werden. Und nochmals ein Sprung nach oben ist zwischen 2010 und 2020 zu verzeichnen, wo insgesamt 159 Sondernutzungsplanungen beschlossen wurden<sup>7</sup>. Aus den Daten der von 2010 bis 2018 erlassenen Quartierplanungen kann retrospektiv eine sehr grobe Abschätzung des potentiellen Mehrwerts infolge dieser Planungen oder Aufzonungen auf der Basis von § 3 Abs. 1 Bst. b. Rev-GAP gemacht werden. Dabei wird angenommen, dass es sich bei den Quartierplanungen, was die Regel ist, um solche in Wohnzonen handelt und es wird der Mittelwert der Jahre 2010 bis 2018, der vom Amt für Daten und Statistik publizierten, mittleren Bodenpreise über den ganzen Kanton für die reine Wohnzone der Schätzung zu Grunde gelegt.

<sup>6</sup> Abgerundeter Mittelwert der [durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnbauland 2023](#) in den Bezirken Sissach und Waldenburg.

<sup>7</sup> Auswertung des Amtes für Raumplanung für die Jahre 2010 - 2018.

	Insgesamt <sup>8</sup>	CHF pro m <sup>2</sup>	Wert total
Fläche QP Grundstücke	611'000 m <sup>2</sup>	CHF 958.- <sup>9</sup>	
BGF vor QP	438'000 m <sup>2</sup>	CHF 1336.- <sup>10</sup>	CHF 585'168'000.-
BGF nach QP	661'000 m <sup>2</sup>	CHF 1337.-	CHF 883'096'000.-
<b>Geschätzter Planungsmehrwert</b>		<b>CHF 488.-<sup>11</sup></b>	<b>CHF 297'928'000.-</b>

Bei einem Mehrwertabgabesatz von 20 % wären bei diesen Sondernutzungsplanungen nach dem vorliegenden Revisionsvorschlag insgesamt also rund CHF 59'585'600.- Mehrwertabgaben fällig gewesen. Davon wären 75 % oder rund CHF 44'700'000.- durch die Gemeinden und 25% oder CHF 14'900'000.- durch den Kanton vereinnahmt worden.

Wie sich die Situation betreffend den durch planerische Massnahmen generierten Mehrwerten und den daraus folgenden Mehrwertabgaben entwickeln wird, ist äusserst schwierig abzuschätzen. Dies begründet sich damit, dass sich gegenwärtig zur Summe der künftigen Ein-, Auf- und Umzonungen und zu den dadurch entstehenden Mehrwerten keine auch nur einigermaßen verlässlichen Angaben machen lassen. Insbesondere ist auch der Zeitpunkt der Abschöpfung des Mehrwertes völlig offen, weil dieser erst mit der Erteilung einer Baubewilligung oder der Veräusserung etc. des Grundstücks zur Zahlung fällig wird. Aus diesen Gründen ist es gegenwärtig nicht opportun im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) im Zusammenhang mit den Mehrwertabgaben Mittel einzustellen. In Zukunft ist es jedoch denkbar, dass auf Grund von Erfahrungswerten im Zusammenhang mit Mehrwertabgaben im AFP die entsprechenden Mittel budgetiert bzw. ausgewiesen werden.

Unverändert bleibt die Bestimmung des GAP, dass bei der Berechnung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich in Abzug zu bringen sein wird. Diese Regelung hat ihre Grundlage in Art. 5 Abs. 1<sup>sexies</sup> RPG. Dies wird auf Kantonsebene zu Ausfällen bei den Steuereinnahmen aus den Grundstücksgewinnen führen. Diese frei einsetzbaren Steuermittel werden auf der Ebene des Kantons substituiert durch zweckgebundene Gelder, insbesondere für Massnahmen der Raumplanung. Bei den Mehrwertabgabenanteilen, die bei den Gemeinden anfallen, verliert der Kanton Einnahmen aus Grundstücksgewinnen. Gleichwohl erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, dass den Gemeinden aus von ihnen durchzuführenden und zu beschliessenden Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaben zukommen, wobei der gesetzlich vorgesehene Mindestsatz von 20 % auch für Um- und Aufzonungen als massvoll erscheint.

In personeller Hinsicht ist nicht zu erwarten, dass sich infolge der Gesetzesanpassung finanzielle Auswirkungen ergeben werden. Die vom Kanton gemäss § 2a Rev-GAP zu publizierenden Bodenpreise basieren auf den schon heute vom Kanton erfasst Bodenpreisdaten, die mit einem standardisierten, EDV-basierten Prozess so aufbereitet werden, dass sie für die Ermittlung der Mehrwertabgaben durch die Gemeinden verwendet werden können, wenn die Gemeinden dies wollen. Der Personalaufwand für die Aufbereitung der Bodenpreise wird sich nach heutigem Wissensstand in einem Rahmen bewegen, der durch die vorhandenen Personalressourcen abgedeckt werden kann.

<sup>8</sup> Sämtlich Zahlen in der Tabelle sind gerundet.

<sup>9</sup> Mittelwert der vom Amt Daten und Statistik publizierten [Quadratmeterpreise für Wohnbauland von 2010 bis 2018](#) (bereinigter Kantonsdurchschnitt).

<sup>10</sup> Quadratmeterpreis bezogen auf die BGF.

<sup>11</sup> Wert bezogen auf die Grundstücksfläche.

## 1.7. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

## 1.8. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e<sup>bis</sup> Geschäftsordnung Landrat](#))

Die vorgeschlagene Revision des GAP, mit der die Abgeltung von Planungsmehrwerten auch bei Um- und Aufzonungen geregelt wird, hat insoweit eine spezifische KMU-Relevanz, als Verdichtungen (Auf- und Umzonungen bzw. Mehrnutzungen) in Gewerbezononen eine Mehrwertabgabepflicht auslösen können, welche die ansässigen KMU in finanzieller Hinsicht belasten kann. Auch bei Umzonungen bzw. Transformationen von Gewerbe- und Industriezonen in höherwertige Wohn- oder Wohn- und Geschäftszonen kann das in der Gewerbezone ansässige KMU abgabepflichtig werden. Dem steht eine Wertsteigerung des Grundstücks auf Grund der Planungsmassnahme gegenüber, die nach Abzug der Mehrwertabgabe von 20% mindestens 80% des Planungsmehrwerts entspricht. Dieser lässt sich entweder über die neue bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks oder durch seinen Verkauf realisieren. Selbst wenn eine Gemeinde einen höheren Abgabesatz vorsehen würde, verbliebe eine auf die Planungsmassnahme zurückzuführende Wertsteigerung des Grundstücks. Sonstige Folgen sind aus der Teilrevision des GAP für KMU nicht zu erwarten oder absehbar.

## 1.9. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

Zum Revisionsentwurf zum Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten sind von folgende Stellungnahmen eingegangen:

*Gemeinden:* Allschwil, Binningen, Gelterkinden, Liestal, Münchenstein, Oberdorf, Therwil

Folgende Gemeinden schliessen sich der Stellungnahme des Baselbieter Bauverwalter Konferenz an: Lausen, Muttenz, Oberwil

Folgende Gemeinden schliessen sich der Stellungnahme des VBLG an: Bottmingen, Bretzwil, Dittingen, Duggingen, Nenzlingen, Pfeffingen, Titterten und diejenigen Gemeinden, die sich nicht haben vernehmen lassen

*Gemeindeorganisationen:* Baselbieter Bauverwalter Konferenz, Verband Baselbieter Gemeinden, Birstadt, Liestal Frankentäler Plus, Regio Leimental Plus

*Parteien:* FDP, Grüne, Mitte, SP, SVP

*Verbände:* Handelskammer beider Basel, Liga der Baselbieter Steuerzahler, Wirtschaftskammer Baselland, Hauseigentümergeverband Baselland, Fachverband Schweizer Raumplaner

*Private:* Planungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, eine Privatperson

### 1.9.1. Allgemeines

In verschiedenen Vernehmlassungen wurde gefordert, die Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes abzuwarten, bevor die Revision des GAP dem Landrat überwiesen wird. Dem Anliegen wurde entsprochen. Inzwischen haben National- und Ständerat die Revision zum RPG2 verabschiedet. Darunter auch den Aspekt betreffend die Mindestanforderung, was bezüglich der Mehrwertabgaben in der kantonalen Gesetzgebung zu regeln ist.

In gewissen Stellungnahmen zur Revision des GAP wird die Mehrwertabgabe grundsätzlich kritisiert, da sie die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die innere Entwicklung behindern würde. Beispiele von Kantonen, die die Mehrwertabgabe bereits seit längerem kennen, zeigen, dass sich diese These nicht belegen lässt.

### 1.9.2. *Spezifisches zum Vernehmlassungsentwurf*

Neben einzelnen befürwortenden Rückmeldungen wurde mehrheitlich die Erhebung einer Mehrwertabgabe von 30% für Einzonungen kritisiert. Dem wurde Rechnung getragen, indem für Einzonungen nach wie vor ein Mehrwertabgabesatz von 20% gelten soll.

Die verpflichtende Erhebung von Planungsmehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen mit einem Abgabesatz von mindestens 30% auf der Grundlage von statistischen Bodenpreisdaten des Kantons wurde fast durchwegs abgelehnt. Den Gemeinden soll es überlassen werden, ob sie Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen erheben wollen. Dem letzten Anliegen wurde nicht Rechnung getragen (vgl. dazu Ziffer 1.2. Ziel der Vorlage). Der Rahmen des Mehrwertabgabesatzes wird mit der aktuellen Vorlage verbindlich für alle Gemeinden bei 20% auch für Um- und Aufzonungen festgelegt. Die Gemeinden können diesen Satz in einem Reglement auf maximal 40% erhöhen. Weiter können die Gemeinden die massgebenden Bodenpreise für die Ermittlung der Mehrwertabgabe jedoch selbst ermitteln. Der Kanton publiziert lediglich Bodenpreise für Wohnbauzonen, soweit diese vorhanden sind, die für die Ermittlung der Mehrwertabgaben verwendet werden können, aber nicht müssen.

Auf wenig Gegenliebe stiess auch die Streichung der Infrastrukturbeiträge, die bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags vereinbart werden können. Diesem Anliegen wurde insofern Rechnung getragen, als dass die Gemeinden gemäss dem aktuellen Revisionsentwurf zum GAP Sach- und Dienstleistungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag bis zum Gegenwert von 75% der Mehrwertabgabe vereinbaren können.

Die Herabsetzung der Freigrenze bis zu der keine Mehrwertabgabe zu leisten ist, wurde grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Die Verteilung der Mehrwertabgaben zwischen Gemeinden und Kanton wurde namentlich von den Gemeinden in Frage gestellt und insbesondere im Falle von Um- und Aufzonungen geltend gemacht, der Planungsaufwand würde bei den Gemeinden liegen, weshalb sie auch auf den ganzen Mehrwertabgabebetrag, so sie eine solche erheben, Anspruch erheben. Diesem Anliegen wurde im vorliegenden Entwurf nicht Rechnung getragen. Es wird dazu auf die Begründung in Ziffer 1.2. Ziel der Vorlage verwiesen.

In einzelnen Vernehmlassungen wurde gefordert, dass die Einnahmen aus dem Mehrwertabgaben (beim Kanton) nur für Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen infolge von Planung verwendet werden sollen. Der mögliche Verwendungszweck für Mehrwertabgaben wird im Raumplanungsgesetz definiert. Die vorgeschlagene Revision des GAP orientiert sich an diesen Vorgaben.

### 1.9.3. *Weitere Begehren aus den Vernehmlassungen*

Verschiedentlich wurde beantragt, die Erteilung von Baubewilligungen von der Bezahlung der Mehrwertabgaben abhängig zu machen. Der vorliegende Entwurf verzichtet auf eine solche Verknüpfung, weil sachfremd. Geschuldete Mehrwertabgaben müssen nötigenfalls auf dem Weg der Betreibung geltend gemacht werden.

Weiter wurde in gewissen Vernehmlassungen beantragt, der Kanton solle die Mehrwertabgabe bei Einzonungen verfügen. Darauf wurde nicht eingegangen, weil damit das Prinzip der "Einheit der Materie" durchbrochen würde.

Auch wurde vorgeschlagen, dass die Einnahmen aus Mehrwertabgaben im Zusammenhang mit der Ermittlung der Mehrwertabgabe eingesetzt werden dürfen. Dies würde allerdings Bundesrecht widersprechen, das klar regelt, wofür die Mehrwertabgaben verwendet werden dürfen.

Ein Begehren fordert, dass die vom Kanton vereinnahmten Mehrwertabgaben, wenn sie nicht verwendet werden, den Gemeinden nach 10 Jahren zurückzuerstatten seien. Diese Forderung wurde in der Revision nicht berücksichtigt. Die Rückerstattung von Mehrwertabgaben an die Gemeinden dürfte mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein. So stellt sich z.B. die Frage, welche Gemeinden in welchem Umfang welchen Rückerstattungsanspruch hätten und ab welchem Zeitpunkt die Frist von 10 Jahren zu laufen beginnen würde.

### **1.10. Vorstösse des Landrats**

Mit der Revision des GAP kann der am 24. Februar 2022 als Postulat überwiesene parlamentarische Vorstoss von Markus Meier [2021/20](#) betreffend "Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar" beschrieben werden. Mit dem Vorstoss wurde gefordert, dass der Kanton an den für Auf- und Umzonungen erhobenen Mehrwertabgaben substantiell partizipieren soll und mit diesen Geldern ein innerkantonaler Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen können, ausgeglichen werde. Mit dem vorliegenden Vorschlag zur Revision des GAP wird diesem Anliegen entsprochen.

## **2. Anträge**

### **2.1. Beschluss**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird gemäss Beilage geändert.

### **2.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrats**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung des folgenden Vorstoss' mit entsprechender Begründung:

Das Postulat 2021/20 «Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar» wird abgeschrieben.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin:

## **3. Anhang**

- Landratsbeschluss
- Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten
- Kommentierte Synopse zur Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

## **Landratsbeschluss**

### **über die Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404)**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird gemäss Beilage geändert.
2. Das Postulat 2021/20 «Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar» wird abgeschrieben.

Liestal, 25. Juni 2024

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich