



Gemeinde Münchenstein

Abstimmungsvorlage für die kommunale Volksabstimmung vom 22. Oktober 2023

Änderung Zonenreglement Siedlung § 52 (bisher § 49) Mehrwertabgabe



Die Gemeindeversammlung hat am 19. Dezember 2022 die Änderung von § 52 Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung und das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben mit 95 Ja- zu 22 Nein-Stimmen beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb am 22. Oktober 2023 die Urnenabstimmung durchgeführt wird.



A. In Kürze

ARGUMENTE des Gemeinderates:

- Die Mehrwertabgabe als Folge von Ein-, Um- und Aufzonungen ist in Anbetracht der grossen Areale, die raumplanerischen Veränderungen unterliegen, für die Gemeinde von grosser Bedeutung.
- Die je hälftige Teilung des Mehrwerts – also des Gewinns auf dem Landwert - zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde ist nach Ansicht des Gemeinderates eine faire Lösung.
- Die Neuregelungen entsprechen dem Bundesgesetz über die Raumplanung und auch dem kantonalen Mehrwertabgabegesetz, sie schaffen keine Widersprüche.
- Das neue Reglement stellt sicher, dass die Einnahmen zweckgebunden für die Schaffung oder Aufwertung von Erschliessungsanlagen, Aufenthaltsorten, die Erweiterung von Schulen, Kindergärten oder Freizeitanlagen investiert werden. Sie kommen direkt und indirekt den betroffenen Arealen zugute.
- Aus den Arealentwicklungen Spenglerpark und Dychrain Ost hätte die Mehrwertabschöpfung mit Einnahmen von CHF 4 Mio. auf Einnahmen von CHF 8 Mio. erhöht werden können.
- Die heutige Eigentümerschaft von Ein- oder Mehrfamilienhäusern oder Stockwerkeigentumseinheiten in den Zonen W1 bis W3+ sind von der Mehrwertabgabe nicht betroffen, sofern sie gemäss geltendem Zonenplan ihre Liegenschaften neu bauen oder umbauen.

ARGUMENTE des Referendungskomitees:

- Mit dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember, die Mehrwertabgabe auf übertriebene 50 % festzulegen, riskiert die Gemeinde einen weiteren kostspieligen Rechtsstreit zulasten der Steuerzahler*innen.
- Die Gemeinde nimmt mit einer Erhöhung der aktuellen Mehrwertabgabe bei Auf-, Umzonungen und Quartierplanungen von 25 % auf 50 % eine Verteuerung von künftigen Bauprojekten in Kauf und damit eine Kostenerhöhung für das Wohnen, welches auch Mieter*innen betrifft.
- Es wird versucht mit einem Automatismus zusätzliche Einnahmen zu generieren, um strukturelle Mehrausgaben der Gemeinde zu decken, die gar nichts mit der Zonenänderung zu tun haben. So sollen diese zusätzlich abgeschöpften Gelder nicht nur dort eingesetzt werden wo eine Zonenänderung stattfindet, sondern können im gesamten Gemeindegebiet für die «Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden, sofern diese der Erholung, der Natur, der Mobilität, der Gesundheit, der Kultur, der Begegnung oder der Bildung dienen und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen».
- Eine alles regulierende und regelnde Gemeinde ist für die Bautätigkeit nicht die Lösung, sondern das Problem.

B. Abstimmungsgegenstand

Inhalt der Regelungen

Die Gemeindeversammlung hat im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie im September 2013 die Erhebung einer Mehrwertabgabe in Münchenstein beschlossen. Die Autonomie der Gemeinde in Bezug auf diese Mehrwertabgabe wurde zweimal bis vor Bundesgericht erfolgreich verteidigt. Die Entscheide des Bundesgerichts haben schweizweit Beachtung gefunden.

Seither hat die Gemeinde bei Überbauungen mit den Investoren Infrastrukturverträge abgeschlossen, welche Umfang und Verwendung der Mehrwertabgabe regeln.

Im Dezember 2021 hat die Grüne Partei Münchenstein beantragt, die im Jahr 2013 erlassenen Regelungen zu überarbeiten und die Verwendung der Erträge aus dieser Abgabe in einem Reglement zu regeln.

In der Folge hat die Gemeindeversammlung am 19. Dezember 2022 die Mutation von § 52 Mehrwertabgabe zum Zonenreglement Siedlung und das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben mit 95 Ja-Stimmen zu 22 Nein-Stimmen beschlossen.

Die vorgenommenen Änderungen von § 52 Mehrwertabgabe umfassen folgende wesentlichen Inhalte:

- Einheitlicher Abgabesatz von 50 % bei Ein-, Auf- und Umzonungen und Quartierplänen.
- Die Anpassung der Mehrwertabgabe an die Teuerung.
- Die Erhebung der Mehrwertabgabe mittels einer anfechtbaren Verfügung.
- Den Erlass des Reglements über den Fonds für Mehrwertabgaben, worin festgeschrieben wird, dass die Gelder für die Schaffung neuer oder die Aufwertung bestehender öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden müssen.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 2022 hat ein Komitee die nötige Anzahl Unterschriften gesammelt und das Referendum ergriffen. Der Gemeinderat hat die Referendumsabstimmung auf den 22. Oktober 2023 angesetzt.

Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?

Der Landwert in der Bauzone ist direkt abhängig von der möglichen Nutzung, wie Bebauungsziffer, der Anzahl möglicher Stockwerke, etc. Mit Einzonungen und Umzonungen (z.B. in die Bauzone) oder Aufzonungen (z.B. Erhöhung der Bebauungsziffer oder der Anzahl möglicher Stockwerke) wird in der Regel der Landwert stark erhöht und es entstehen daraus erhebliche finanzielle Mehrwerte zu Gunsten der Landeigentümerschaft.

Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil dieser finanziellen Mehrwerte zu Gunsten der Öffentlichkeit abgeschöpft, um damit für die Öffentlichkeit nutzbare Freiräume und Infrastrukturen zu finanzieren. Das Bundesgesetz über die Raumplanung schreibt die Erhebung einer Mehrwertabgabe vor.

Die Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn die Mehrnutzung realisiert oder das betroffene Grundstück verkauft wird.

Durch die Mehrwertabgabe werden die Steuerzahlenden entlastet. Ohne Mehrwertabgaben müssen die nötigen Infrastrukturen und Planungskosten durch Steuereinnahmen finanziert werden.

Welche Gebiete sind von einer Mehrwertabgabe nicht betroffen?

Die heutigen Wohnzonen W1, W2, W3+ in Münchenstein sind im Zonenplan rechtsverbindlich festgelegt. Es wird für diese Wohnzonen keine generelle Um-, oder Aufzoning vorgenommen.

Solange also in diesen Gebieten in Regelbauweise (gemäss geltendem Zonenplan) gebaut wird, werden die Eigentümerschaften in diesen Wohnzonen auch nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen sein.



Abb. 1:
Zeigt die Wohnzonen der
Gemeinde Münchenstein
(gelb =W1 und W2; orange = W3+)

Die heutige Eigentümerschaft von Ein- oder Mehrfamilienhäusern oder Stockwerkeigentumseinheiten in den gelb und orange eingefärbten Gebieten sind von der Mehrwertabgabe nicht betroffen, solange sie in Regelbauweise (gemäss geltendem Zonenplan) ihre Liegenschaften neu bauen oder umbauen.

In welchen Gebieten kann in Münchenstein eine Mehrwertabgabe anfallen?

Die Zonenplanung in Münchenstein ist im Wesentlichen abgeschlossen. Eine Mehrwertabgabe kann also nur in Arealen (Entwicklungsgebieten) anfallen, welche durch Änderung der Zonenvorschriften eine zusätzliche Nutzung (Quartierplan, bauen nach einheitlichem Plan, etc.) erfahren.



Abb. 2:
Zeigt die heutigen und künftigen
Entwicklungsgebiete der
Gemeinde.

Finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde?

Bei grösseren Planungsmassnahmen können der Gemeinde hohe Folgekosten anfallen. Hierzu zählen u.a. die neue Schaffung oder Aufwertung von Erschliessungsanlagen, Aufenthaltsorten wie Quartierplätzen oder Freiräumen, sowie die Erweiterung von Schulen, Kindergärten oder Freizeitanlagen.

Diese Folgekosten können sich auf mehrere Millionen Franken belaufen. Ohne oder mit einer zu geringen Mehrwertabgabe müssen diese Ausgaben durch Steuereinnahmen finanziert werden. Es ist deshalb wichtig, einen Teil der erzielten Gewinne für diese Investitionen zu verwenden.

Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht?

Die Neuregelungen, über die es abzustimmen gilt, entsprechen dem Inhalt und den Zielvorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Das kantonale Mehrwertabgabegesetz wurde vom Bundesgericht aufgrund der Intervention der Gemeinde Münchenstein teilweise aufgehoben. Die Neuregelungen entsprechen dem noch geltenden Teil des kantonalen Gesetzes.

C. Standpunkte des Referendumskomitees

Die Gemeinde Münchenstein hat seit der Gemeindeversammlung vom 13.09.2017 eine geltende Gesetzgebung bezüglich Mehrwertabgabe, nämlich 40 % bei Einzonungen und 25 % bei Auf-, Umzonungen und Quartierplänen. Das war dem Gemeinderat nicht genug und er hat der Gemeindeversammlung vom 19.12.2022 eine Mutation zur Mehrwertabgabe vorgelegt, welche einen einheitlichen Satz von 50 % forderte.

Mit dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember, die Mehrwertabgabe auf übertriebene 50 % festzulegen, riskiert die Gemeinde einen weiteren kostspieligen Rechtsstreit zulasten der Steuerzahler*innen.

Erst vor vier Jahren hat das Stimmvolk entschieden, dass im Baselbiet bei der Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen grundsätzlich das Bundesrechts-Minimum gelten soll. Gemäss geltendem, kantonalen Recht sind die Gemeinden demnach nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben von über 20 % des Bodenmehrwertes zu erheben. Das wäre mit dieser Vorlage eindeutig nicht der Fall und dürfte unweigerlich zu einem weiteren Rechtsstreit führen.

Vor dem Hintergrund, dass sich sowohl das Bundesparlament wie auch der Baseltbieter Landrat ohnehin in laufenden Beratungen von Revisionen der jeweiligen Raumplanungsgesetze befinden und die Leitplanken für Mehrwertabgaben damit neu setzen, ist das Vorpreschen der Gemeinde unverständlich. Richtig wäre, diese neuen Gesetze abzuwarten und dann ohne Rechtsstreitrisiko eine gute Lösung zu finden.

Weiter nimmt die Gemeinde mit einer Erhöhung der aktuellen Mehrwertabgabe bei Auf-, Umzonungen und Quartierplanungen von 25 % auf 50 % eine Verteuerung von künftigen Bauprojekten in Kauf und damit eine Kostenerhöhung für das Wohnen, welches auch Mieter*innen betrifft.

Das Motiv ist offenkundig: Man versucht mit einem Automatismus zusätzliche Einnahmen zu generieren, um strukturelle Mehrausgaben der Gemeinde zu decken, die gar nichts mit der Zonenänderung zu tun haben. Dies wird offensichtlich, wenn man das Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben liest. Geht es nach dem Gemeinderat, sollen diese zusätzlich abgeschöpften Gelder nicht nur dort eingesetzt werden wo eine Zonenänderung stattfindet, sondern können im gesamten Gemeindegebiet für die «Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden, sofern diese der Erholung, der Natur, der Mobilität, der Gesundheit, der Kultur, der Begegnung oder der Bildung dienen und einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen» eingesetzt werden.

Dieses Vorhaben ist aus zwei Gründen stossend: Einerseits wäre dieser sehr weite Verwendungszweck eine Umgehung des Willens des Gesetzgebers, steht doch im Artikel 5 des Bundesgesetzes klipp und klar, dass die Mehrwertabgaben primär zur Entschädigung allfälliger Auszonungen und sekundär für weitere

raumplanerische Massnahmen zu verwenden sind. Andererseits haben Mehrwertabgaben den Charakter von Sondereinnahmen, weil man nie weiss, wann mit diesen Erträgen gerechnet werden kann. Die Aufwertung von bestehenden öffentlichen Infrastrukturen wären somit schlecht planbar.

Zu guter Letzt sollten in Zeiten der Wohnungsknappheit die politischen Weichen so gestellt werden, dass günstiger Wohnraum entstehen kann. Bekanntlich sorgt aktuell die Gleichzeitigkeit von Inflation, Zinsanstieg, Lieferengpässen und Zuwanderung dafür, dass sich der Wohnraum merklich verteuert. Eine hohe Mehrwertabgabe würde die Verteuerung weiter verschärfen. Eine alles regulierende und regelnde Gemeinde ist für die Bautätigkeit nicht die Lösung, sondern das Problem.

Legen Sie deshalb ein Nein zu dieser Vorlage in die Urne, damit die Gemeinde Münchenstein

- aufhört mit dem Alleingang und die laufenden Gesetzesberatungen von Bund und Kanton abwartet,
- nicht erneut einen kostspieligen, mit Steuergeldern finanzierten Rechtsstreit riskiert,
- keinen Automatismus zur Abschöpfung von Mehrwerten einführt,
- die Kosten für das Bauen und das Wohnen nicht in die Höhe treibt mit der übertriebenen Erhöhung der Mehrwertabgabe

Für das Referendumskomitee:

Christine Frey
Präsidentin HEV Münchenstein
Gruthweg 53, 4142 Münchenstein

Sven Cattelan
Vizepräsident HEV Münchenstein
Merkurstrasse 9, 4142 Münchenstein

Thomas Wälchli
Vorstandsmitglied HEV Münchenstein
Fichtenwaldstrasse 27, 4142 Münchenstein

D. Standpunkte des Gemeinderates

Die Mehrwertabgabe ist in Anbetracht der grossen Areale, die raumplanerischen Veränderungen unterliegen, für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

Dank der kommunalen Mehrwertabgabe konnte die Gemeinde vom Mehrwert von rund CHF 16 Mio. aus den Arealentwicklungen Spenglerpark und Dychrain Ost (Läckerli Huus) eine Abschöpfung von 25% bzw. rund CHF 4 Mio. zu Gunsten der Öffentlichkeit vertraglich vereinbaren. In Anwendung der neuen Regelungen hätte diese Abschöpfung der Gemeinde Einnahmen von CHF 8 Mio. eingebracht.

Mit der Mehrwertabgabe werden nicht die Preise für den Wohnraum erhöht, sondern die Gewinne der Grundeigentümerschaft aus der raumplanerischen Aufwertung des Bodens mit der Öffentlichkeit geteilt. Der Anteil zu Gunsten der Öffentlichkeit soll bei Um- und Aufzonungen von 25% auf 50% bzw. bei Einzonungen von 40% auf 50% erhöht werden; denn die Gemeinde veranlasst mit Steuergeldern die raumplanerische Aufwertung und trägt auch die Folgekosten für die Anpassung von Infrastrukturen und für die Aufwertung des Freiraums.

Die je hälftige Teilung des Mehrwerts zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde ist, nach Ansicht des Gemeinderates, eine faire Lösung.

Mit der neuen Regelung wird auch die Gemeinde selbst die Hälfte des Mehrwertes gemäss den Vorgaben des Reglements zweckgebunden in den Mehrwertabgabefonds einlegen, wenn sie als Grundeigentümerin von einer raumplanerischen Aufwertung des Bodens profitiert. So wird sichergestellt, dass diese Gelder zweckgebunden für die Schaffung oder Aufwertung von Erschliessungsanlagen, Aufenthaltsorten wie Quartierplätzen oder Freiräumen sowie die Erweiterung von Schulen und Kindergärten oder Freizeitanlagen investiert werden.

Die Mutation von § 52 Mehrwertabgabe sowie das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben entsprechen den Zielen und dem Inhalt des Bundesrechtes und den Regelungen des heute geltenden kantonalen Mehrwertabgabegesetzes. Die Mutation von § 52 und das neue Reglement über die Verwendung der Mehrwertabgabe entsprechen ebenso vollumfänglich dem vom Regierungsrat im Dezember 2022 publizierten Gesetzesentwurf zum überarbeiteten kantonalen Mehrwertabgabegesetz.

Mit den Neuregelungen wird die Rechtssicherheit für alle beteiligten Parteien deutlich verbessert. Die Mehrwertabgabe kann neu nur noch mittels einer beschwerdefähigen Verfügung, die dem übergeordneten Recht entsprechen muss, erhoben werden und kann nicht mehr gemäss den bisherigen Regelungen in einem nicht klar definierten Verfahren in Infrastrukturverträgen ausgehandelt werden.

Das heute noch geltende Mehrwertabgabegesetz des Kantons Basel-Landschaft sieht für Einzonungen einen maximalen Abgabesatz von 20% vor. Die bisherige Regelung der Gemeinde Münchenstein sieht für Einzonungen einen Abgabesatz von 40% vor und steht somit im Widerspruch zur kantonalen Regelung. Der aktuelle Gesetzesentwurf des Kantons wurde den Gemeinden am 13. Dezember 2022 zur Vernehmlassung zugestellt. Darin ist ein minimaler Abgabesatz von 30% vorgesehen, wobei es den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht wird in einem Reglement einen höheren Abgabesatz vorzusehen. Die Gemeindeversammlung hat am 19. Dezember 2022 beschlossen, dass der Abgabesatz neu auf 50% erhöht wird. Falls der Kanton nun wider Erwarten den maximalen Abgabesatz tiefer ansetzt, hat die Gemeinderversammlung festgelegt, dass dann der tiefere kantonale Abgabesatz gelten wird. Die Gemeindeversammlung hat damit dafür gesorgt, dass die grösstmögliche Rechtssicherheit in Bezug auf die aktuell geltenden kantonalen Regeln geschaffen wird und gleichzeitig eine allfällige kantonale Rechtsänderung mitberücksichtigt ist.

Es wird somit aufgrund der Neuregelungen der Gemeinde keine neuen Gerichtsverfahren gegen die kantonalen Regelungen geben.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die von der Gemeindeversammlung beschlossene Mutation von § 52 (bisher § 49) Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung und das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben mit einem JA zur Abstimmungsfrage zu bestätigen.

E. Parolen der politischen Parteien in Münchenstein

Folgende politischen Parteien empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Beschluss der Gemeindeversammlung mit einem JA zur Abstimmungsfrage zu bestätigen:



Folgende politischen Parteien empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Beschluss der Gemeindeversammlung mit einem NEIN zur Abstimmungsfrage abzulehnen:



E. Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Mutation von § 52 (bisher § 49) Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung und dem Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben, die von der Gemeindeversammlung am 19. Dezember 2022 mit 95 Ja- zu 22 Nein- Stimmen beschlossen wurden, zustimmen?

Was bewirkt ein JA?

Bei einem Ja werden die Mutation von § 52 Mehrwertabgabe (bisher § 49) des Zonenreglements Siedlung und das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben bestätigt und das öffentliche Auflage- und Einspracheverfahren wird durchgeführt. Mit allen Einsprechenden werden Verständigungsverhandlungen durchgeführt. Anschliessend wird die Mutation des Zonenreglements Siedlung inklusive aller Einsprachen dem Regierungsrat zur Beurteilung vorgelegt. Bei einem positiven Beschluss des Regierungsrats werden die Bestimmungen in Kraft gesetzt.

Was bewirkt ein NEIN?

Bei einem Nein wird der Beschluss der Gemeindeversammlung abgelehnt und die vorliegende Mutation von § 52 Mehrwertabgabe des Zonenreglement Siedlung sowie das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben werden gegenstandslos. Der heute gültige § 49 Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung Münchenstein bleibt in Kraft.

BEILAGE I:

- kommentierte Reglementsbestimmung § 52 Zonenreglement Siedlung

BEILAGE II:

- Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben