

## **Beschluss des Landrates vom 13.09.2018**

Nr. 2195

### **14. Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (1. Lesung)** 2016/403; Protokoll: ble, pw, mko

**Urs Kaufmann** (SP), Präsident der BPK, führt aus: Im Jahr 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses zwingt die Kantone, eine Abgabe von mindestens 20 % auf Mehrwerte von Grundstücken zu erheben, welche durch Planungsänderungen entstehen. Das kantonale Recht muss mindestens eine entsprechende Abgabe bei neueingezonten Parzellen vorsehen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Die Kantone müssen die Vorgaben innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des RPG umsetzen, das heisst bis im Mai 2019. Tun sie das nicht, dürfen gemäss den Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes keine neuen Einzonungen mehr vorgenommen werden.

Das vom Regierungsrat vorgeschlagene Gesetz sieht vor, die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen auf 20 % des Bodenmehrwerts festzulegen – entsprechend den Minimalvorgaben des Bundes im Bereich von Neueinzonungen. Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % bei Um- oder Aufzonungen durch den Einwohnerrat oder die Gemeindeversammlung zu beschliessen und danach zu erheben. Der Kanton soll 75 % der Mehrwertabgabe aus Neueinzonungen erhalten, um allfällige Auszonungen entschädigen zu können. Dazu führt der Kanton einen Fonds. Das ist richtig, denn es kann sein, dass die Ein- und Auszonungen in Zukunft nicht in derselben Gemeinde erfolgen. 21 Kantone haben die Bundesvorgaben zur Mehrwertabgabe bereits umgesetzt. Es gibt kaum einen Kanton, der nur gerade das bundesrechtliche Minimum umgesetzt hat. Zwingende Mehrwertabgaben bei Um- oder Aufzonungen sind sehr verbreitet. Das Gleiche gilt für das Recht der Gemeinden, selbst Mehrwertabgaben zu erheben. Die Nachbarkantone gehen alle deutlich weiter als es der vorliegende Baselbieter Gesetzesvorschlag vorsieht.

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage an zwölf Sitzungen. Es haben verschiedene Anhörungen stattgefunden. Die Beratung in der Kommission hat verschiedene Wendungen genommen; der Kommissionsbericht widerspiegelt dies. In der ersten und dritten Lesung hat sich jeweils eine knappe Mehrheit durchgesetzt, welche den Gemeinden das Erheben von Mehrwertabgaben explizit verbieten will. Die Mehrheit argumentierte, keine Abgaben zu wollen, welche über das bundesrechtliche Minimum hinausgehen.

Die Finanzkommission wies in ihrem Mitbericht auf eine angemessene Berücksichtigung der Gemeindeautonomie entsprechend der Regierungsvorlage hin. Diese Empfehlung wurde im Rahmen der zweiten Lesung von einer knappen Mehrheit übernommen. Basierend auf diesem Entscheid entschied sich eine knappe Mehrheit in zweiter Lesung für ein kohärentes Gesetz, welches die Gemeindeautonomie wahrt.

Somit standen sich am Ende der zweiten Lesung zwei Gesetzesvarianten gegenüber. Die Mehrheitsvariante, welche nur die bundesrechtlichen Minimalvorgaben ohne Gemeindeautonomie beinhaltet, befindet sich in der Synopse in der linken Spalte. Die Minderheitsvariante (rechte Spalte) sieht für die Gemeinden eine gewisse Autonomie vor, um bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Die Kommission beschloss mit 7:6 Stimmen ein Rückkommen auf die Variante gemäss erster Lesung, welche nun dem Landrat zur Genehmigung vorgelegt wird (linke Spalte).

Der Kommissionsentscheid hat bei den Gemeinden keine Freude ausgelöst. Die Landratskolleginnen und -kollegen haben entsprechende Post – mindestens vom VBLG und von zwei Regionen – erhalten. Die Schreiben enthalten Forderungen, welche deutlich über die Fassung der Kommissi-

onsminderheit hinausgehen.

Es folgen einige Erläuterungen zu relevanten Diskussionen und Detailentscheiden.

§ 2 Abs. 1: Die Höhe der Mehrwertabgabe von 20 % bei Neueinzonungen war Gegenstand langer Diskussionen. Ein Antrag auf eine generelle Erhöhung der Abgabe auf 40 % bei Neueinzonungen, wie nun nochmals vom VBLG bekräftigt, hat die Kommission mit 8:5 Stimmen abgelehnt. Daher unterscheiden sich die vorliegenden Mehr- und Minderheitsfassungen in Bezug auf Neueinzonungen nicht. Es gilt nur gerade die bundesrechtlich sanktionierte Mehrwertabgabe von 20 %, zum Missfallen der Gemeinden.

§ 2 Abs. 2: Auch die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen führte in der Kommission zu intensiven Diskussionen. Hier gibt es keine bundesrechtliche Vorgabe. Gegner einer solchen Abgabe führten aus, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz nur eine Abgabe auf Neueinzonungen, nicht jedoch auf Um- und Aufzonungen vorschreibe. Das Anliegen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden könne mit Verdichtungen erreicht werden, und es sei nicht sinnvoll, diese zu besteuern. Weiter sei eine solche Abgabe investitionshemmend.

Die Befürworter hielten fest, dass der VBLG auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 40 % gefordert und nochmals bekräftigt hat. Den Gemeinden entstünden durch eine dichtere Nutzung Mehrkosten, da die Anforderungen an die Qualität des öffentlichen Raums steigen, gerade bei verdichtetem Bauen. Zudem würden fast alle Kantone eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erheben. Es wurde explizit auf die Respektierung der Gemeindeautonomie verwiesen.

Die Minderheit der Kommission vertrat die Meinung, dass es nicht sinnvoll sei, den Gemeinden in §2 Abs. 3 nur die Kompetenz zur Erhebung von Infrastrukturbeiträgen ausschliesslich bei Sondernutzungsplanungen zu erlauben; dies ist nun im Mehrheitsantrag der Fokus. Die Gemeinden sollen, wenn sie Quartierpläne machen oder Überbauungen nach einheitlichem Plan, mit einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage Infrastrukturbeiträge mit den Investoren vereinbaren können. Das ist den Gemeinden aber bereits heute erlaubt. Nun gibt es neu eine gesetzliche Grundlage dafür. Konkret würde dies dazu führen, dass mehr Sondernutzungsplanungen und Quartierpläne in den Gemeinden gemacht werden müssen. Eine Aufzonung einer Wohnzone von W2 auf W3 wäre nicht mehrwertabgabepflichtig, und es wäre den Gemeinden nicht möglich, Beiträge mit deutlich einfacheren Verfahren einzuziehen, um die bei zusätzlicher Verdichtung notwendigen Planungen und Anpassungen im öffentlichen Raum vornehmen zu können.

§ 2, Absatz 3: In §2, Abs. 3 hat die Kommission mit 7:6 Stimmen in der Mehrheitsfassung festgelegt, dass «die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben».

§ 4 Abs. 2: In der Kommission wurde der vom Regierungsrat vorgeschlagene Freibetrag in der Höhe von CHF 30'000 kontrovers diskutiert. Dieser Freibetrag wurde als Abzug von der Mehrwertabgabe vorgeschlagen. Ein Teil der Kommission wies darauf hin, dass die resultierende effektive Mehrwertabgabe teilweise deutlich unter 20 % liegen würde, wenn immer CHF 30'000 von der Mehrwertabgabe abgezogen werden können. Es müsse damit gerechnet werden, dass eine solche Freibetrags-Regelung vom Bundesgericht nicht akzeptiert würde.

Deshalb wurde in Anlehnung an die Regelungen in anderen Kantonen und der Beratung im eidgenössischen Parlament vorgeschlagen, auf einen Mehrwert unter einer Freigrenze von beispielsweise CHF 30'000 keine Abgabe zu erheben, da bei kleinen Mehrwerten der Aufwand zur Berechnung und zum Inkasso grösser sein könne als die effektiv zu leistende Abgabe. Eine Mehrheit hat dann beschlossen, diese Freigrenze auf CHF 50'000 zu erhöhen. Hintergrund ist, dass kleine Mehrwerte nicht besteuert werden sollen und das Verhältnis zwischen Mehrwert und Abgabe vernünftig sein soll. Die BUD hält einen solchen Betrag für bundesrechtskonform. Sie weist aber auch darauf hin, dass das Bundesgericht im Fall des Kantons Tessin eine Freigrenze von CHF 100'000 als nicht bundesrechtskonform bezeichnet hat.

§ 4 Abs. 5: Ein Kommissionsmitglied wies auf einige Spezialfälle von Verkäufen hin, bei denen die

Mehrwertabgabe nicht erhoben werden sollte. In Analogie zu einer Regelung im Steuergesetz im Zusammenhang mit der Fälligkeit der Grundstückgewinnsteuer wurde eine Formulierung erarbeitet, damit in erster Linie die Mehrwertabgabe in folgenden Fällen nicht erhoben werden muss: Erbvorbezug, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten... In diesen Fällen soll die Mehrwertabgabe erst später fällig werden, wenn wirklich eine Baubewilligung beantragt wird, das Grundstück effektiv verkauft wird etc.

Ein Mitglied schlug vor, auf diejenigen Tatbestände zu verweisen, bei denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird. «Nicht als die Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserungen gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 Steuergesetz, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.» Die Regelung ist am Ende der Synopse zu finden.

Es liegen also zwei vollständige, kohärente Gesetzesfassungen (Mehrheit, Minderheit) vor. In § 2 Abs. 2 wird der Grundsatzentscheid betreffend Gemeindeautonomie gefällt, indem den Gemeinden die Einführung von kommunalen Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen ermöglicht wird oder nicht. Wie die komplexe Gesetzesberatung in der Kommission gezeigt hat, hängen diverse weitere Bestimmungen im Gesetz von diesem Grundsatzentscheid ab. Aus diesem Grund sind in der beiliegenden Synopse zwei vollständige und kohärente Gesetzesfassungen zu finden. Die Minderheitsvariante ist grundsätzlich eine Minimalvariante. Es geht lediglich darum, den Gemeinden die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu erteilen. Andere Kantone gehen wesentlich weiter, u.a. mit zwingenden Mehrwertabgaben, gerade bei Auf- und Umzonungen usw.

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 7:6 Stimmen, die Mehrheitsfassung zu genehmigen.

**Roman Klausner** (SVP), Präsident der mitberichterstattenden Finanzkommission, sagt, die Finanzkommission habe die Empfehlung abgegeben, den Gemeinden die Autonomie zu lassen, einen Abgabesatz bestimmen zu können. In der Zwischenzeit haben aber wiederum zehn oder zwölf Sitzungen der Bau- und Planungskommission stattgefunden, in denen alles über den Haufen geworfen wurde. Die Empfehlung der Finanzkommission, die zu Beginn schon klar war, bleibt aber.

– *Eintretensdebatte*

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) fragt, ob Eintreten bestritten sei.

**Daniel Altermatt** (glp) stellt im Namen der glp den Antrag auf Nichteintreten. Die Begründung: Beide Fassungen, die Mehrheits- und die Minderheitsfassung, werden voraussichtlich durch ein Referendum bestritten werden. Die Mehrheit der Gemeinden ist gegen beide Varianten, da sie zu wenig weit gehen. Es ist sinnlos, ein Gesetz zu kreieren, welches von der Mehrheit der Gemeinden abgelehnt wird und mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht durch eine Volksabstimmung kommt.

**Markus Meier** (SVP) teilt mit, die SVP-Fraktion sei für Eintreten. Der Nichteintretensantrag wurde bereits in der Bau- und Planungskommission besprochen. Wie der Kommissionspräsident Urs Kaufmann erläutert hat, sind mit der Umsetzung des Gesetzes auch Fristen verbunden. Bei einer fehlenden gesetzlichen Regelung wird der Kanton Basel-Landschaft das Nachsehen haben. Der Kanton wird in diesem Bereich handlungsunfähig werden. Es geht nicht nur um Neueinzonungen, die hiervon betroffen sind, sondern auch um Auszonungen an einem Ort zugunsten von Einzonungen an einem anderen Ort. Nichteintreten macht kaum Sinn, eine erneute Diskussion würde in der Kommission zu den gleichen Mehrheitsverhältnissen führen. Die Frage ist zu entscheiden, falls nötig durch das Volk.

**Jan Kirchmayr** (SP) sagt, auch die SP-Fraktion sei für Eintreten, es werde aber noch ein Rückweisungsantrag gestellt.

**Thomas Eugster** (FDP) führt aus, die Kommission habe hinlänglich über die Planungsmehrwerte diskutiert und es gebe keine neuen Erkenntnisse. Ein Nichteintreten sowie eine Rückweisung sind entsprechend nicht sinnvoll. Die FDP-Fraktion unterstützt das Eintreten.

**Lotti Stokar** (Grüne) sagt, auch die Grüne/EVP-Fraktion sei für Eintreten. Die bundesrechtliche Frist läuft nächsten Mai ab. Der Kanton muss sich bewegen. Wenn er nichts tut, könnten die Gemeinden allenfalls etwas machen, wie dies in Münchenstein bereits geschehen ist. Dies kann aber nicht die Lösung sein. Es macht Sinn, dass der Kanton in Bezug auf Einzonungen und Auszonungen eine Regelung trifft. Denn die möglichen betroffenen Grundstücke werden über das ganze Kantonsgebiet verteilt sein.

**Felix Keller** (CVP) teilt mit, die CVP/BDP-Fraktion sei ebenfalls für Eintreten. Es kann natürlich darüber diskutiert werden, ob der Kanton überhaupt ein Gesetz braucht. Würde die Regelung aber den Gemeinden überlassen, gäbe es wahrscheinlich in etwa 50 verschiedene Versionen. Das ist aus der Sicht der CVP/BDP-Fraktion nicht der richtige Weg. Es braucht eine gesetzliche Grundlage, um abzuhandeln, wie gross der Mehrwert der Umzonungen ist und welche Berechtigungen die Gemeinden haben. Eine Rückweisung wird nicht unterstützt. Es gibt mittlerweile bereits drei Versionen, die Minderheits-, die Mehrheits- und die Regierungsversion. Es soll nicht noch eine vierte ausgearbeitet werden, denn auch diese wird nicht mehrheitsfähig sein. Die CVP/BDP-Fraktion unterstützt die Minderheitsversion, die auch beim Volk die besten Chancen hat.

**Jan Kirchmayr** (SP) begründet den Rückweisungsantrag der SP-Fraktion: Für Gemeinden fallen bei Neueinzonungen sowie auch Um- und Aufzonungen erhebliche Kosten für die Planung, die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Infrastruktur an. Es kann nicht sein, dass diese Kosten durch die Öffentlichkeit getragen werden, während Einzelne von der Um- oder Aufzonung profitieren. Die Mehrheitsvariante der Gesetzesvorlage ist wahrscheinlich nicht sehr partnerschaftlich, das heisst, gemeinsam mit den Gemeinden entstanden. Die Gemeinden wurden zwar in der Kommission angehört, dennoch werden sie von der Gesetzesvorlage enorm eingeschränkt. Im § 47a der Kantonsverfassung geht es um Subsidiarität, Gemeindeautonomie und Variabilität. Mit der Vorlage wird den Gemeinden die Kompetenz entzogen, gewisse Dinge zu entscheiden. Die Schreiben des VBLG, von Leimental Plus, von den Frenkentalern und von Liestal zeigen, den Gemeinden wird etwas verweigert. Dies verstösst ein Stück weit auch gegen die Kantonsverfassung, die vor ein- einhalb Jahren so beschlossen wurde. Der Rückweisungsantrag ist deshalb klar: In einem VAGS-Projekt sollen die Gemeinden zusammen einen neuen Gesetzesentwurf erarbeiten.

**Daniel Altermatt** (glp) begründet den Rückweisungsantrag der glp: Falls im Mai keine kantonale Lösung vorliegt, kann nicht mehr ein- und auch nicht mehr ausgezont werden. Vergleicht man aber die Um- und Aufzonungen mit Ein- und Auszonungen in Bezug auf die Menge, gibt es ein Missverhältnis. Deshalb ist es besser, im Mai keine Regelung zu haben, als eine, bei der die Gemeinden keinen Handlungsspielraum haben, ihre Kosten in einer sinnvollen Form zu decken. Es ist auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich, den Gemeinden die Zuständigkeit zu übertragen.

**Martin Rüegg** (SP) bittet, den Rückweisungsantrag zu unterstützen. Sowohl die Mehrheits- als auch die Minderheitsvarianten haben, wie die zahlreichen Schreiben zeigen, einen heftigen Sturm ausgelöst. Eine Volksabstimmung ist schwierig zu gewinnen, wenn die Gemeinden zusammenstehen. Die letzte Volksabstimmung haben die Gemeinden problemlos gewonnen. Es kann nicht sein, dass die Gemeinden mit ihren Anliegen jedes Mal vors Volk müssen. Die Bedenken sollen ernst

genommen und das Verfahren abgekürzt werden. Das Projekt soll an die Regierung zurückgeschickt werden. Diese soll zusammen mit den Gemeinden einen Vorschlag ausarbeiten, der alle ins Boot holt. So gibt es eine Chance auf eine vernünftige Lösung für den Kanton.

**Hanspeter Weibel** (SVP) wundert sich, ob er im richtigen Film sei. Es gibt in der Schweiz eine Eigentumsgarantie. Nun wird darüber diskutiert, wie Eigentum in irgendeiner Form belangt werden kann. Dabei wird vergessen, dass ein Grundeigentümer über Jahre hinweg Gelb gebunden investiert hat, ohne darauf Einfluss nehmen zu können, ob das Land jemals ein-, um- oder sonst wiegezont wird. Durch ein stabiles Rechtssystem und eine Eigentumsgarantie zeichnen sich aber stabile Staaten letztendlich aus. Nun wird hier von den Investitionen seitens des Gemeinwesens gesprochen, die bei Umzonungen getätigt werden. Dabei wird völlig vergessen, dass der Grundeigentümer vielleicht schon über Jahrzehnte hinweg investiert hat, ohne darüber befinden zu können, was er mit seinem Land irgendwann mal machen möchte. Der Redner hat jedoch gewisses Verständnis für den Vorschlag, dass die Gemeinden einen gewissen Mehrwert besteuern können sollten, wenn durch eine Umzonung ein solcher entsteht.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) hält zum Rückweisungsantrag fest: Die Grünen werden den Rückweisungsantrag nicht unterstützen. Es wurden mehr als genug Varianten diskutiert. In der Bau- und Planungskommission gab es drei Lesungen, die Finanzkommission hat mit einer knappen Mehrheit einen Kompromissvorschlag ausgearbeitet. Dieser Vorschlag fand in der BPK wiederum keine Zustimmung. Es ist ineffizient, das Ganze, in der Hoffnung auf einen Kompromiss des Kompromisses vom Kompromiss, an die gleiche Kommission zurückzuweisen. Die Grüne/EVP-Fraktion wird alles ablehnen, was weniger ist als die 40:40 Lösung, die der VBLG in seiner Vernehmlassung und den Schreiben festhält. Das Gesetz muss vors Volk gebracht werden. Bei einer Ablehnung durchs Volk bleibt immer noch die Lösung wie im Fall der Gemeinde Münchenstein. Gemäss Bundesgerichtsurteil kann eine Gemeinde legiferieren, wie sie es für richtig hält. Der Redner bedankt sich bei der Gemeinde Münchenstein für ihren Mut und ihre Ausdauer, in diesem Bereich Nägel mit Köpfen gemacht zu haben.

**Thomas Eugster** (FDP) ist auch der Ansicht, dass das Geschäft in den Kommissionen ausreichend diskutiert worden sei. Eine Rückweisung bringt nichts und führt lediglich zu Verzögerungen. Wenn es Differenzen zwischen den politischen Lagern gibt, muss das Volk entscheiden.

**Christof Hiltmann** (FDP) regt an, die Diskussion solle aufs Wesentliche zurückkommen. Es geht hier nicht um eine Steuervorlage, sonst wäre das Geschäft der Finanzkommission und nicht der Bau- und Planungskommission zugewiesen worden. Ziel ist es, das eidgenössische Raumplanungsgesetz umzusetzen. Dort steht als Hauptzielsetzung: *«Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.»* Weiter unten steht zudem: *«Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebung, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.»* Der Redner hat noch nie davon gehört, dass durch eine Steuer als unterstützende Massnahme eine lenkende Wirkung erzielt werden kann. Die Unterstützung müsste vielmehr eine Art Entlastung sein. Diejenigen, die die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, sollten von Abgaben entlastet werden. Die geführte Diskussion ist völlig sachfremd und geht am eidgenössischen Gesetz vorbei, welches die Innenverdichtung erleichtern und nicht durch zusätzliche Abgaben erschweren möchte. Der Rückweisungsantrag, bei dem es um eine Steuer geht, ist entsprechend falsch und soll abgelehnt werden.

**Thomas Noack** (SP) betont, es sei wichtig, dass es sich nicht um eine Steuer handle. Es geht um einen Planungsakt, den die Gemeinden hoheitlich vornehmen. Dieser Planungsakt hat einen

Mehrwert eines Grundstücks zur Folge. Das Ganze wird durch einen Volksentscheid abgesegnet. Die Rückweisung soll deshalb mit der Bitte an die Regierung verknüpft sein, ein VAGS-Projekt zu starten, die Gemeinden miteinzubeziehen, und so eine neue, mehrheitsfähige Lösung auszuarbeiten.

**Markus Meier** (SVP) fragt sich, was die Ehrenrunde bei einer Rückweisung bringe. Die Ausführungen von Thomas Noack könnten den Eindruck erwecken, dass bald der Zeitpunkt komme, an dem am Parlament und an den Kommissionen vorbeigearbeitet wird, indem die Regierung mit den Gemeinden ein Paket schnürt. Das ist nicht das System, so funktioniert die Politik auch im Baselbiet nicht.

In den von den Gemeinden erhaltenen Briefen steht, Planungsmehrwerte würden stets durch Investitionen der Öffentlichkeit geschaffen. Dem Redner stellen sich hier folgende Fragen: Wer investiert auf den Parzellen oder in die Gebäude, die nachher in den Zonen stehen? Wer ist der Liegenschaftseigentümer? Woher kommen die Mittel? Wer bezahlt die Anschlussgebühren und die Strassenanwenderbeiträge? Wer bezahlt alljährliche Steuern auf diese Vermögenswerte? Sicherlich nicht das öffentliche Gemeinwesen. Wenn man aber sagt, es gibt keinen Anspruch auf Planungsmehrwerte, dann gibt es als logische Folge auch keinen Anspruch auf Abgaben. Die Frage soll den Betroffenen, die am Ende zahlen müssen – den Einwohnern der Gemeinden – vorgelegt werden. Deshalb: Eintreten, keine Rückweisung, ausdiskutieren, Mehrheiten ausmehrten und danach ziemlich sicher eine Volksabstimmung durchführen – das ist der Weg.

Landratsvizepräsident **Peter Riebli** (SVP) macht einen juristischen Hinweis zur Eintretensdebatte beziehungsweise zur Frage, ob eine Rückweisungsdebatte eine separate Debatte sei: In einer Eintretensdebatte wird, nach Art. 64 des Dekrets zum Gesetz über die Organisation und Geschäftsführung des Landrats, die Frage geklärt, ob man auf eine Behandlung eingehen möchte, ob man eine Änderung oder Prüfung zurückweisen möchte oder eine Behandlung durch ein Nichteintreten erledigen möchte. Der Landrat befindet sich also in der Eintretensdebatte, insofern darf nur je zwei Mal das Wort ergriffen werden.

**Martin Rüegg** (SP) versteht, dass Markus Meier, als einer der höchsten Hauseigentümergebäudevertreter des Landes, die Anliegen der Hauseigentümer so vehement vertritt, wie er dies wahrscheinlich auch in der Wandelhalle in Bern tut. Dies ist sein Job. Aber den zahlreichen Fragen, die Markus Meier aufgeworfen hat, ist diese Frage zu entgegnen: Wer profitiert von den Geldern durch Um- oder Aufzonungen? Und wer erteilt die Planungsentscheide? Die öffentliche Hand erteilt die Planungsentscheide, deshalb soll sie auch einen Teil von den Mehrwerten erhalten.

Und nochmals, die Rückweisung geht nicht an die zerstrittenen Kommissionen, sondern die Gemeinden sollen mit ins Boot geholt werden. Die Gemeinden haben deutlich mitgeteilt, es werde zu einer Volksabstimmung kommen, wenn nicht sämtliche Vorschläge des VBLG übernommen werden.

**Adil Koller** (SP) sagt, er komme aus Münchenstein, aus einer Gemeinde, die schon lange verstanden habe, wie es mit den Planungsmehrwerten funktioniere. In Münchenstein wurde eine Abgabe von 40 Prozent gewählt, damit diejenigen Personen, die von Auf- und Einzonungen profitieren, auch etwas an die entsprechende Aufwertung der Umgebung dieser Grundstücke geben. Nur darum geht es. Die Investorinnen und Investoren erhalten den Mehrwert einzig und allein durch das Einverständnis seitens der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats. Von diesem doppelten, dreifachen oder vierfachen Wert des Grundstücks sollen die Investorinnen und Investoren etwas abgeben, damit die Umgebung auch entsprechend aufgewertet werden kann. Es geht nur darum und nicht um die Einfamilienhausbesitzerinnen und –besitzer. An den Gemeindeversammlungen in Münchenstein gab es bereits ähnliche Diskussionen. Aber es gibt einen Freibetrag von

50'000 Franken. Die meisten Leute, die an ihrem Haus etwas bauen, müssen also auch keine Abgaben leisten. Es geht nur um professionelle Grossinvestorinnen und Grossinvestoren, die etwas von dem, was sie aufgrund eines Gemeindeversammlungsbeschlusses einfach so erhalten, an die Umgebung abgeben sollen. Deshalb: Bitte zurückweisen, damit eine Lösung aufgegleist werden kann, die auch für die Gemeinden stimmt. Denn die Gemeinden tragen am Schluss die Kosten. Es geht auch um die Schonung der Steuerzahler, die letztlich weniger an die Aufwertungen bezahlen müssen.

**Lotti Stokar** (Grüne) hält es für wichtig, in Erinnerung zu rufen, worum es eigentlich geht. Es geht um eine raumplanerische Massnahme. Und Raumplanung hat es immer schwer. Sie muss alle möglichen Interessen, von rechts nach links, unter einen Hut bringen. Das ist schwierig.

Durch den ungebrochenen Bauboom und die an vielen Orten viel zu grossen Bauzonen konnte, trotz der Raumplanung in den letzten vierzig Jahren, die Zersiedlung nicht gestoppt werden. Das Resultat: Verlust von wertvollem Kulturland, dramatischer Rückgang der Biodiversität, ein zubetoniertes Mittelland von Schaffhausen bis Genf, anonyme Agglomerationen und verschandelte Tourismusorte. Die Rednerin weiss, dass dies alles Schlagworte sind. Es sind aber auch Tatsachen, die dazu geführt haben, dass der Landrat heute über dieses Gesetz berät. Mit grossem Mehr hat die schweizerische Bevölkerung aus diesen Gründen dem neuen Raumplanungsgesetz vor fünf Jahren zugestimmt: «nach innen verdichten statt weiter in die Landschaft bauen» heisst der damit erteilte Auftrag. Zudem sollen zu grosse Bauzonen ausgezont werden.

Beides ist nicht gratis zu haben: Rückzonen kann zu Entschädigungsforderungen der Grundeigentümer führen, denn es gibt eine Eigentumsgarantie. Die Entschädigungsforderungen kosten. Deshalb soll dort, wo jemand genau umgekehrt durch Neueinzonen einen grossen Gewinn macht, ein Teil davon in einen Topf fliessen, der dann an diese Entschädigung gegeben werden kann. Wie oft es im Kanton Basel-Landschaft zu einem solchen Fall kommen wird, weiss man nicht. Die Rednerin geht davon aus, dass dies eher selten sein wird.

Die Behauptung, dies sei eine neue Steuer, ist völlig falsch. Das Bundesgericht hat dies im Fall Münchenstein in aller Deutlichkeit gesagt: Geschuldet ist die Mehrwertabgabe nur von jenen Personen, welche durch eine Planung einen Vorteil erlangen. Es ist das Pendant zur Entschädigung bei einer materiellen Enteignung. Dies ist gerecht.

Wichtiger ist das andere Thema: das Verdichten nach Innen. In der Praxis, gerade in den Agglomerationsgemeinden, zeigt es sich nämlich, dass es nicht ganz simpel ist, näher zueinander zu rutschen, den Raum mit mehr Menschen zu teilen. Die Gemeinden sind gefordert. Und auch das kostet Geld. Es genügt nicht einfach, die Nutzungsziffern zu erhöhen. Aufwändige Planungsprozesse sind notwendig, damit ein Quartier gut wachsen kann. Es würde zu weit führen, die Details auszuführen. Es reicht doch, dass die Gemeinden in einem Brief an alle Landräte verlangen, dass sie das Recht haben wollen, selber über eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen bestimmen zu können. Auch die Gemeinden müssen dazu vor die Gemeindeversammlungen oder die Einwohnerräte gehen. Auch dort ist die Demokratie gewährleistet.

Eine Übersicht der kantonalen Regelungen in der Schweiz zeigt, dass fast alle Kantone eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen vorsehen respektive dies der Autonomie der Gemeinden überlassen. Die Rednerin zitiert den FDP-Nationalrat Kurt Fluri, der ihrer Ansicht nach überhaupt kein Linker ist, aus einem Gastkommentar in der NZZ vom 29.9.2016: «*Der Mehrwertausgleich ist ein entscheidender Schlüssel zu einer hochwertigen Innenentwicklung, wie sie das Raumplanungsgesetz fordert.*» Als Präsident des Schweizerischen Städteverbands verlangte er, dass mehr als die minimalen 20 Prozent bei Neueinzonungen und unbedingt ein Ausgleich bei Auf- oder Umzonungen nötig sind. «*Fortschrittliche Kantone haben das erkannt und unterstützen ihre Städte und Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung nach innen: Sie sehen kantonale Minimalregelungen vor und geben der kommunalen Ebene die Möglichkeit, darüber hinauszugehen –*

*und sie belassen die Erträge aus dem Mehrwertausgleich primär den Städten und Gemeinden.»*  
 Alle Vorlagen, welche diskutiert werden, so die Rednerin, sind mutlos und «Pflästerlipolitik». Deshalb werden in der anschliessenden Detailberatung Anträge gestellt respektive bereits gestellte Anträge unterstützt, die das Gesetz im Sinne des Auftrages der Bevölkerung verbessern und die Gemeindeautonomie respektieren.  
 Die Grüne/EVP-Fraktion ist für Eintreten.

**Rolf Blatter** (FDP) findet es schade, wenn eine ideologische Diskussion geführt wird. Darum geht es hier nicht. Zur erwähnten Übersicht über die die kantonalen Regelungen in der Schweiz: Es gibt noch nicht viele Kantone, die das bundesrechtliche Minimum erfüllen. Diese sollten aber als Beispiel genommen werden. Es geht primär darum, die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungs- und Baugesetzes umzusetzen. Das heisst, die Verdichtung von bestehendem und bereits eingezontem Bauland zu fördern. Viele Gemeinden haben nun Blut geleckt und sehen eine neue Geldquelle. Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, wie auch bei der Mehrheitsvariante ersichtlich ist, über Quartierpläne und Baueingaben für Bauten nach einheitlichem Plan mit individuellen privatrechtlichen Verträgen Einnahmen zu generieren. Der Bauverwalter einer Gemeinde muss dafür einen gangbaren Deal aushandeln und ausarbeiten. Dies kann mit Einschränkungen verbunden sein, ist aber eine sehr vernünftige Variante.  
 Bei den Gemeinden, wie in den Vernehmlassungen gesehen, gibt es auch solche, die 100 Prozent der Abgaben zugunsten der Gemeinden verlangen. Dies ist weit weg von einer vernünftigen Lösung. Deshalb soll der Rückweisungsantrag nicht unterstützt werden, sondern in die Diskussion eingestiegen werden.

**Christoph Buser** (FDP) sagt, die Diskussion sei mitten in der Klischeewelt angekommen und zeige Züge einer Neiddebatte. Zudem wird auch die Deep-Pocket-Strategie ersichtlich – denjenigen, die Geld haben, soll man es nehmen. Dies zielt am Thema vorbei. Die Wohneigentümer benennt man, wenn es wieder mal um eine neue Belastung geht, gerne etwas abwertend als «Hüslisitzer». Aber genau diese haben mit dem Erwerb von Wohneigentum mit persönlichem Einsatz etwas erschaffen, das die Voraussetzung dafür ist, dass überhaupt das Ziel des Raumplanungsgesetzes, das Verdichten, umgesetzt werden kann. Die Eigentümer der Liegenschaften müssen mit im Boot sein, um das Ziel zu erreichen. Es ist ein Fakt, dass die Mehrwertabgaben zu einer latenten Belastung eines Eigentums führen und, je nach Belastung der Liegenschaft, auch Folgen für den Hypothekarzins haben können. In diesem Zusammenhang werden gerne Kraut und Rüben verwechselt. Lotti Stokar hat beispielsweise von den aufwändigen Planungsverfahren bei Neueinzonungen gesprochen. Neueinzonungen werden aber gemäss allen vorliegenden Vorschlägen belastet. Nur die Aufzonungen sind hier das Thema.

Fakt ist: Die Liegenschaftsbesitzer haben heute schon Belastungen, seien es die Bodensteuern oder andere Abgaben. Bei Aufzonungen durch eine Gemeinde ist es zudem so, dass die Anschlussgebühr nochmals fällig wird. Es braucht Investoren, die überhaupt bereit sind, Verdichtungen zu machen und neueingezonte Gebiete gut zu entwickeln. Deshalb soll es keine Rückweisung geben. Es prallen zwei Welten aufeinander – der VBLG und die Hauseigentümer – die wohl nicht zusammengebracht werden können. Deshalb wird es wahrscheinlich einen Volksentscheid geben, bei dem diejenigen gefragt werden, die es letztendlich auch bezahlen und mit latenten Belastungen des Eigentums rechnen müssen. Dann wird man sehen, ob es tatsächlich so ist, dass die Gemeinden jede Abstimmungen gewinnen.

**Saskia Schenker** (FDP) fragt sich, was die Regierung noch anderes bringen soll. Erst brachte sie eine nach der Vernehmlassung bereits völlig abgeänderte Vorlage. Damit ging es dann für zwei Jahre in die Kommission, wo x Varianten durchdiskutiert wurden. Deshalb ist die Votantin derselben Meinung wie ihr Vorredner. An Klaus Kirchmayr sei gesagt, dass es immerhin noch eine

Mehrheits- und eine Minderheitsvariante gibt, worüber sich inhaltlich gut diskutieren lässt. Er hingegen kommt bereits wieder mit hohen Forderungen und droht mit einer Volksabstimmung. In den Kommissionen suchte man nach einer Lösung. Diese liegt nun da – und man sollte darüber auch diskutieren. Derartig extreme Rückzüge sind schade.

**Rolf Richterich** (FDP) findet es kaum möglich, noch faktenfreier über das Thema zu sprechen wie das Jan Kirchmayr und Adil Koller getan haben. Sie haben offenbar gar keine Ahnung, wie das mit den Planungsmehrwerten, den Um- und Aufzonungen funktioniert und welches die Möglichkeiten der Grundeigentümer und der öffentlichen Hand sind. Am Schluss zahlt immer, immer einer – das ist der Grundeigentümer. Sei es ein Planungsmehrwert, eine Anschlussgebühr, er zahlt (liebe Lotti Stokar) sogar die Planungskosten mit. Der Votant hat dies alles mit der Umzonung des Grundstücks, auf dem sein Geschäft steht, durchgespielt. Es waren dort die Grundeigentümer, die mit der Stadt zusammen den ganzen Planungsprozess bezahlten. Dies ist bereits mit der heutigen gesetzlichen Grundlage der Fall. Man rede doch nicht davon, dass die armen Gemeinden keinen Franken erhalten, sondern nur bezahlen müssten und mit Steuern belastet würden. Wer bezahlt denn die Steuern? Das ist doch ebenfalls der Grundeigentümer: Er zahlt doppelt, denn er hat auch ein Interesse daran, dass der Verursacher daran zahlt. Es wurde bewiesen, dass das funktioniert. Dafür braucht es keine neue gesetzliche Regelung.

Und dann wurde davon gesprochen, dass die 50'000 Franken grosszügig bemessen seien. Hat dies jemand durchgerechnet? Was ist die durchschnittliche Grösse eines Grundstücks? Man nehme 500 Quadratmeter und einen Bodenwert von 100 Franken pro Quadratmeter. Wenn eine Aufzonung einen Mehrwert von über 100 Franken ergibt, dann zahlt man die 50'000 Franken. Im Unteren Baselbiet – denn nur dort kommt es zu Aufzonungen – beträgt der Mehrwert mit Sicherheit bedeutend mehr als die 100 Franken. Die 50'000 Franken kommen also immer zum Tragen, sie werden nie unterschritten. Somit sind die 50'000 Franken nicht grosszügig, sondern zu wenig. Aber scheinbar hat das Bundesgericht hier bereits eine Regelung vorgegeben.

Der Artikel, in dem es um die Freigrenze von 50'000 Franken geht, trifft vor Neid, denn wer mehrere Grundstücke hat, darf maximal einmal von den 50'000 Franken profitieren. Hier geht es wirklich darum, den Grundeigentümer zu schröpfen, und nicht darum, eine Planungsmehrwertabgabe hereinzuholen. Hier werden, triefend vor Neid, faktenfreie Sachen behauptet, die katastrophal sind. Das heutige System funktioniert. Man braucht nur das zu regeln, was der Bund vorgegeben hat, damit man weiterfahren kann. Der Linken geht es offenbar nur um Obstruktion, sie möchte ohnehin nichts bauen, sich gar nicht entwickeln; man erinnere sich an Martin Rüegg, dem die 2 Prozent Bevölkerungswachstum, die im Richtplan angegeben sind, schon viel zu viel sind. Das ist der herrschende Geist jener, die dies bekämpfen.

**Béatrix von Sury d'Aspremont** (CVP) möchte einige seitens der FDP geäusserten Informationen bezüglich privatrechtlicher Verträge etwas zurechtrücken. Es ist zwar etwas Schönes, wenn man zwischen Gemeinde und Investor einen Vertrag macht. Aber wo bleibt dann die Rechtssicherheit? Mit dem einen Investor gibt es einen Planungswert von 10, mit dem anderen sind es 20 Prozent. Es muss doch klar vorgegeben sein, wie es in einer Gemeinde abzulaufen hat. Ausserdem stellt sich die Frage, wer für die Qualität bei der Aufzonung bezahlt? Dafür sorgt dann eben die Gemeinde: Spielplätze müssen her, Freiraum muss geschaffen werden, es gibt innere Verdichtung. In Reinach funktioniert das mit der Mehrwertabgabe bestens, die teilweise in solche Sachen investiert wird. Noch zu sagen ist, dass es am Ende in den Gemeinden vors Volk kommt. Die Bevölkerung kann selber bestimmen, ob es ein Reglement dazu geben soll oder nicht. Jene Gemeinden, die das nicht wollen, lehnen es ab.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) möchte auf einige Punkte replizieren. Insbesondere möchte er sich dagegen verwahren, wenn die Gemeinden – wie Rolf Blatter das getan hatte – als geldgierig hinge-

stellt werden. Das ist grenzwertig. Was er auch nicht wirklich versteht: Mit dieser Regelung wird niemand zu etwas gezwungen, es handelt sich lediglich um eine Kompetenzerteilung an die Gemeinden. Und wie in jeder Gemeinde wird ein entsprechendes Reglement vor die Gemeindeversammlung kommen, wo sich die ach so gestraften Häuslebesitzer immer noch wehren können. Dass das in einer Gemeinde wie Rickenbach anders abläuft als in Münchenstein, scheint ihm nur stufengerecht und angebracht. Es macht die Stärke der Gemeindeautonomie aus, dass es dadurch möglich wird, basisdemokratisch massgeschneiderte Lösungen zu finden. Die Gegenseite möchte aber gerade eben diese Kompetenz den Gemeinden verwehren. Das enttäuscht ihn. Es wurde in den Raum gestellt, dass eine Mehrwertabgabe die Entwicklung behindern würde. In Kantonen mit entsprechender Regelung zeigt sich ganz klar, dass es zu keinen Behinderungen kommt. Es gibt sogar langfristig – wissenschaftlich nachgewiesen – positive Effekte dadurch, dass die Qualität der Entwicklung verbessert wird und die Planungssicherheit auch für die Investoren steigt, weil sie wissen, dass die Gemeinde entsprechende Mittel erhält, um die Umgebung der zu entwickelnden Grundstücke zu verbessern. Dass die Argumente, die auch für die Investoren sprechen, nicht entsprechend gewichtet werden, kann der Votant nach wie vor nicht verstehen. Er hält die Vorschläge des VBLG (also jener Praktiker, die täglich mit den Problemen konfrontiert werden) für zielführend. Entsprechend wird die Grüne/EVP-Fraktion die vom VBLG vorgeschlagenen Eckwerte in der Detailberatung auf den Tisch legen und zur Abstimmung bringen. Der Votant kann wirklich nicht verstehen, weshalb man dies nicht der Gemeinde – und damit der Bevölkerung in den Gemeinden – zutraut und die entsprechende Kompetenz zu geben bereit ist.

**Andrea Heger** (EVP) möchte auf das Votum von Christoph Buser replizieren. Sie appelliert, keine Mauern hochzuziehen, wo es gar keine gibt. Er hatte gesagt, dass seine Seite die Bedürfnisse des Eigentümers voll im Blick habe – die anderen hingegen nicht. In ihrer Fraktion sind von 10 Personen 7 Eigentümer. Es ist also nicht so, dass die Grüne/EVP-Fraktion von Tuten und Blasen keine Ahnung hätte.

**Christof Hiltmann** (FDP) schwirren viele Themen im Kopf herum. Zuerst: Es herrschen in diesem Saal offenbar grundsätzliche Missverständnisse. Die Fachleute, die Bauverwalter oder Raumplanungsexperten, seien gebeten, hier einmal darzulegen, wie die Realität aussieht. Als Vorsteher einer Gemeinde erlebt der Votant Folgendes: Es besteht eine extreme Schwierigkeit, Verdichtung in der Agglomeration umzusetzen. Verdichten im Gesetz hört sich gut an. Sobald aber bei einem selber verdichtet werden soll, wird es schwierig. Das ist der heutige Zustand.

Haben die Fachleute schon einmal erlebt, dass mit einer generellen Aufzoning Qualitäten geschaffen wurden? Seiner Meinung nach nicht. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz fordert eine Verdichtung mit Qualität. Diese wird heute eigentlich nur noch mit Quartierplänen erreicht. Alles andere ist illusorisch. Wenn man schon verdichtet, geht es darum, den Umschwung, den Fussabdruck der Verdichtung, zu verkleinern und mehr Boden zu schaffen. Nur so wird man bei der Bevölkerung noch eine Mehrheit für eine Verdichtung finden. Generelle Aufzonungen werden, auch in Reinach, nie mehr stattfinden. Die Umwandlung einer W3 in eine W4-Zone wird es nie mehr geben. Von diesem Thema muss man sich verabschieden.

Das nächste Thema sind die Umzonungen: Münchenstein hatte es vorgemacht, sie hatten das so geregelt, okay. Heute geschieht eine Umzoning aber nur noch in Form eines Quartierplans. Bei Umzonungen macht die Bevölkerung gar nicht mit. Soll z.B. ein Industriequartier in ein Wohnquartier umgenutzt werden, wird heute ein Quartierplan verlangt, bei dem die Bevölkerung mitreden kann und dadurch Qualitäten entstehen. Es entsteht nie ein Spielplatz, wenn von einer W2 auf eine W3 erhöht wird. Das ist die fachliche Realität. Man soll also keine Politik an der Realität vorbei machen.

Quartierpläne sind Instrumente, die dazu dienen, die geforderte Innenentwicklung umzusetzen. Alle Gemeinden, die mit Quartierplänen zu tun haben, wissen, wie unglaublich schwierig es ist, sie

durchzubringen. Wieso? Weil die Leute nicht verdichten wollen. Punkt. Vor diesem Fakt darf man die Augen nicht verschliessen. Es ist völlig unrealistisch zu glauben, dass die Gemeinden bei einer Umzonung Geld erhalten, mit dem sich tolle Spielplätze bauen lässt. Man höre auf mit diesen Luftschlössern. Es gibt nur Quartierpläne. Und in der Agglomeration sind diese enorm schwierig zu realisieren, denn verdichten ist nicht gewollt, auch wenn es im Gesetz steht. Qualität und Verdichten gibt es – noch einmal – nur über Quartierpläne. Dass die Bauverwalterkonferenz und ein paar Gemeinden das nicht so toll finden, liegt auf der Hand. Ein Quartierplan entzieht sich dem direkten Zugriff der Verwaltung. Wenn er steht, lassen sich darüber keine Zonenrevisionen mehr machen. Das ist grosse Angst der Fachleute.

Es gibt also keinen Grund, zu denken, dass es Aufzonungen geben wird. Es wird nicht stattfinden. Keine Gemeinde wird auch nur eine einzige Zone aufzonen und damit an der Gemeindeversammlung durchkommen. Das ist jenen, die damit zu tun haben, heute schon bekannt. Es bleibt nur, über einen Quartierplan mit den Eigentümern eine Abgabe, eine Qualitätsverbesserung (Spielplatz, verkehrsberuhigte Strasse) auszuhandeln. Das ist das Instrument, das es zur Umsetzung braucht. Eine wahllose Verdichtung ist nicht einmal vom Raumplanungsgesetz gefordert. Das will niemand. Dafür eine Verdichtung mit Qualität. Wird ein Quartier mit verkehrsberuhigter Strasse und Spielplatz aufgezont und daraus Einnahmen generiert, was möchte man dann mit der Strasse tun? Die ist und bleibt schon da. Mit den zusätzlichen Steuereinnahmen ist die bestehende Strasse zu pflegen. Es gibt keinen Zusatzaufwand für Gemeinden, wenn eine W2 zu einer W3 aufgezont wird. Ein gewaltiger Zusatzaufwand ist es jedoch, Quartierpläne zu machen. Dies gilt es zu begleiten und abzugelten. Man nehme das bitte zur Kenntnis.

Regierungsrätin **Sabine Pegoraro** (FDP) hofft, dass ihr Votum die Landrätinnen und Landräte zur Überzeugung bringt, dass die Eintretensdebatte abgeschlossen werden kann. Die Meinungen sind ohnehin schon gemacht.

Es gibt wie gehört zahlreiche Varianten, wie die Planungsmehrwertabgabe aussehen könnte. Gerade in Bezug auf deren Höhe wurde im Verlauf der Vernehmlassung eine Bandbreite zwischen 0 und 100 Prozent registriert. Jeder hatte seine eigene Meinung dazu. Bei solch unterschiedlichen Meinungen kommt es einer Quadratur des Kreises gleich, eine Lösung zu finden. Die Regierung schaute deshalb, wo ungefähr die Mitte zwischen den vielen Stellungnahmen liegt und entschied sich, für Neueinzonungen 20 Prozent (das gesetzliche Minimum) und einen Aufteilungsschlüssel Kanton/Gemeinde von 25/75 Prozent festzulegen. Bei den Um- und Aufzonungen entschied sich die Regierung zu einer Abgabe von maximal 30 Prozent zugunsten der Gemeinde. Damit liegt man in der Mitte, was sowohl der Meinung der Kommissionsminderheit der BPK und der Meinung der Finanzkommission entspricht. Die Regierungsrätin empfiehlt dem Landrat wärmstens, diesem Kompromiss zuzustimmen. Eine Rückweisung an Regierung oder Kommission ist unnötig, denn es lagen alle Varianten auf dem Tisch und wurden diskutiert. Es ist kaum vorstellbar, dass noch irgendein neuer Aspekt aufkommt, der noch nicht besprochen wurde. Der Landrat muss sich zu einer Lösung zusammenraufen, weil sonst dem Kanton die Zeit davon läuft. Es ist Fakt: Wenn er bis zum 1. Mai 2019 die Mehrheitsabgabe nicht eingeführt hat, folgt eine bundesrechtliche Sanktion in Form eines Verbots von Neueinzonungen. Damit ist wirklich niemandem gedient, denn es gibt einige Gemeinden, die sich weiterentwickeln wollen und dann in ihrem Bestreben blockiert wären.

Zum zeitlichen Ablauf: Der Kanton begann 2014 mit der Arbeit am Gesetzesentwurf. Schon damals wurden Gemeinden und Verbände angehört und Meinungen eingeholt. Die Regierung überwies das Geschäft am 13. Dezember 2016. BPK und die Finanzkommission beschäftigten sich 1 ¾ Jahre lang mit der Vorlage. Sie war umstritten, aber schliesslich konnte in beiden Kommissionen eine Lösung ausgearbeitet werden. Wenn es jetzt nicht gelingt, eine mehrheitsfähige Lösung zu finden – bzw. wenn die Planungsmehrwertabgabe in der Volksabstimmung scheitern sollte – dann

werden wohl im nächsten Jahr die Sanktionen vom Bund zum Zug kommen. Das kann nicht das Ziel sein.

Die Votantin bittet, einzutreten und die Vorlage jetzt zu behandeln. Der Landrat soll sich einen Ruck geben und aufeinander zu gehen. Es ist nicht im Sinne der Sache, eine extreme Lösung zu finden, weil dann das Ganze in der Volksabstimmung scheitern würde.

**Hans-Jürgen Ringgenberg** (SVP) macht beliebt, auf das Geschäft einzutreten und sich auf die Variante der Kommission einzuschiessen. Es macht den Eindruck, als hätten die bösen Eigentümer, die zu Land gekommen sind, nur Geld erhalten, ohne dass sie dafür etwas zu tun brauchten. Ein Beispiel aus Therwil hierzu: Dort wurde im Rahmen eines Quartierplans ein Stück Land eingezont, die ganze Erschliessung musste selber bezahlt werden. Rolf Richterich hatte bereits darauf hingewiesen, dass am Schluss stets der Eigentümer bezahlt. In Therwil musste Land für einen Spielplatz freigelassen werden, es wurden sogar die Strassen mit versetzten Steinen verziert. Was ist im Endeffekt daraus resultiert? An dieser Strasse, an welcher der Votant wohnt, kommt keine Kehrriichtabfuhr, im Winter wird der Schnee nicht weggeräumt, nicht einmal gewischt wird. Gar nichts. Die Eigentümer zahlen alles selber. Damit soll das Bild zurechtgerückt werden, dass die Landeigentümer nur profitieren würden.

Ein Wort zum Votum Lotti Stokar, die geklagt hatte, dass immer mehr gebaut werde. Gleichzeitig jammern die Grünen stets, es gäbe auf dem Wohnungsmarkt zu wenig freie Wohnungen etc. Diese beiden Haltungen stimmen nicht miteinander überein.

Zum Schluss möchte er zu bedenken geben, dass alles, was man abliefern muss, dem Markt entzogen wird. Man benötigt mehr Eigenkapital, die Baulandpreise werden steigen und damit aufgrund höherer Abgaben auch die Mieten – auch wenn das Adil Koller nicht so haben möchte. Investitionen werden gehemmt, der Zuzug von jungen Menschen in ein Quartier wird ausbleiben. Im Übrigen sei der Hinweis von Christof Hiltmann bezüglich der Verdichtung bestätigt. Man stelle sich vor, wenn der Nachbar plötzlich einen zusätzlichen Stock auf sein Haus bauen darf, dann würde das nicht ohne Widerstand hingenommen.

Man bleibe also moderat und somit bei der von der Kommission vorgeschlagenen Lösung.

**Rolf Blatter** (FDP) möchte zwei, drei Repliken anbringen: Die von Béatrix von Sury erwähnte Geschichte mit den privatrechtlichen Verträgen würde natürlich die Qualität des Verhandlers widerspiegeln, denn letztlich ist jeder Vertrag auszuhandeln – und er ist dann gut, wenn beide Parteien gleichermassen unzufrieden sind. Ziel ist nicht, dass aus diesen Vertragsverhandlungen heraus Planungssicherheiten entstehen. Ziel ist, dass die Gemeinde für jene Aufwendungen entschädigt würde, die ein Investor mit sich bringt, wenn er denn baut. Zweitens ist auch die genannte Termin-Geschichte nicht so schwerwiegend, denn Neueinzonungen dort, wo Agrar- in Bauland umgewandelt wird, kommen nicht sehr häufig vor. Das würde einem nicht wirklich das Genick brechen. Weiter wurde eingewendet, dass man die Umgebung zu gestalten habe. Jeder, der schon einmal gebaut hat, weiss, dass man nicht wie im Elsass ein Haus baut, während rings ums Haus alles Acker bleibt. Hierzulande wird die Umgebung bereitgestellt, während der Anschluss an die neue Strasse ebenfalls der Investor zahlt. Auch dieser Punkt stimmt also nicht.

Hans-Jürgen Ringgenberg hat absolut Recht, was die Teuerung angeht. Eine Mehrwertabgabe verteuert Bauland, Bauland verteuert Investitionskosten, was wiederum über eine Umlage in die Miete eingepreist wird, die aufgrund solcher zusätzlicher Abgaben zwangsläufig steigt. Das will grundsätzlich niemand.

**Rolf Richterich** (FDP) mit einem Wort zu den Voten von Lotti Stokar und Klaus Kirchmayr. Sie entpuppen sich hier einerseits als Etatisten, andererseits als Sprachrohr eines Lobbyisten – nämlich eines Städteverbandspräsidenten und des VBLG. Offensichtlich will man nicht das Grundsystem ändern, sondern selektiv Subsidiarität umsetzen, was allerdings eine Frage des Interesses ist.

Wollte man das Grundsystem ändern, müsste man das extrem zentralistische Baugesetz des Kantons Baselland aufteilen und gewisse Aufgaben den Gemeinden zuschieben. Das steht heute aber nicht zur Diskussion. Heute geht es nur um ein ganz kleines Segment des gesamten Bauwesens. Eine einzige von 86 Gemeinden erledigt die Baubewilligungen selber. Alle anderen lassen dies durch das Bauinspektorat des Kantons tun. Und jetzt den armen Gemeinden zu versprechen, dass Manna vom Himmel falle und erst noch die Forderungen des VBLG übernehmen... Die Musik der Politik spielt aber in diesem Saal, und nicht beim VBLG.

**Matthias Häuptli** (glp) erinnert daran, dass die glp/GU-Fraktion den Antrag auf Nicht-Eintreten gestellt hatte, weil ihr die Vorlage viel zu wenig weit gehe. Es wurden nun ganz viele Argumente gegen die Abgabe vernommen. Jene, die auf die Vorlage eintreten möchten, möchten die Abgabe also eigentlich gar nicht. Nun bastelte die Kommissionmehrheit eine Vorlage, die nur einen einzigen Zweck hat, nämlich den, zu verhindern, dass die Gemeinden bei der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes über das absolute vom Bund vorgegebene Minimum hinausgehen. Das ist der allereinzige Zweck des Gesetzes. Der Votant lädt ein, einen Blick in die Kantonsverfassung zu werfen. Dort gibt es einen § 116, der bemerkenswerte Weise in der Regierungsvorlage gar nicht angesprochen wurde. Dort heisst es in Abs. 1 sinngemäss, dass Raumplanung Sache von Kanton und Gemeinden sei. In Abs. 4 steht: «Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planung entstehen, werden im Rahmen des Gesetzes angemessen ausgeglichen.» Das ist geltendes Recht, es steht so seit Jahren in der Kantonsverfassung und ist bis heute nicht umgesetzt. Es gibt einen Bundesgerichtsentscheid vom 16. November 2016 im Fall Münchenstein, gemäss dem es den Gemeinden nicht verwehrt werden kann, die Aufgabe in eigener Kompetenz wahrzunehmen, weil sie eng mit «der ihnen obliegenden Ortsplanung verknüpft ist». Die Gemeinden dürfen also die Mehrwertabgabe in eigener Regie einführen, was Münchenstein gemacht hatte.

Jetzt kommt die Kommissionmehrheit daher und will den Gemeinden diese Kompetenz entziehen. Nicht, weil der Kanton sie flächendeckend einführen möchte, sondern weil man sie daran hindern möchte. Denn darum geht es eigentlich bei dieser Mehrheitsvorlage. Entgegen dem Auftrag des Volks, das dem RPG mit grosser Mehrheit – in Baselland sogar mit über 70 Prozent – zugestimmt hatte, entgegen wie zitiert der Kantonsverfassung, entgegen dem Verfassungsprinzip der Gemeindeautonomie und auch entgegen jeder politischen Vernunft, die sagt, dass wenn es lokal unterschiedliche Verhältnisse und politische Haltungen gibt, ein solcher Entscheid letztlich auf lokaler Ebene zu treffen ist. In der Tat sind hier die Bedürfnisse und Haltungen sehr unterschiedlich. Es sind vor allem die grossen Agglomerationsgemeinden, die darauf pochen, das Instrument der Mehrwertabgabe zu gebrauchen. Es ist ein absolutes Unding, wenn die Kommissionmehrheit ein Gesetz macht mit dem einzigen Zweck, den Gemeinden die Kompetenz wegzunehmen und zu verhindern, dass die Stimmbürger in einer Gemeinde etwas beschliessen können, was der Mehrheit in diesem Saal nicht passt. Es ist ein absoluter Machtmissbrauch, geradezu unverschämt.

Als Bauverwalter der Stadt Liestal gehört **Thomas Noack** (SP) zu den Leuten, die ab und zu mit Quartierplänen zu tun haben. Verdichten ist schwierig, das ist bekannt. Das Thema ist aber, dass Quartierpläne gemacht werden können, und dass dafür eine gute Rechtsgrundlage besteht. Die Variante mit den Verhandlungen und den Infrastrukturbeiträgen ist gangbar, aber es handelt sich um einen ganz schwierigen Weg. Die Investoren danach gefragt, sagen, dass man sich die Verhandlungen mit einer klaren Regelung auch etwas einfacher machen könnte. Eine solche Regelung gibt eine gewisse Rechtssicherheit, so dass man von Anfang an weiss, auf was man sich einlässt. Würde die Gemeinde eine 40-prozentige Mehrwertabschöpfung festlegen, dann wüssten die Investoren in der Gemeinde, worauf sie sich einstellen müssten. Es ist wichtig, dass am Schluss die Gemeinden bestimmen können. Es entscheidet immer noch die Gemeinde, wie sie auftritt, ob sie mehr oder weniger nehmen möchte.

Was nicht stimmt ist, dass damit der Grundeigentümer geschöpft wird. Auch mit einer Aufzonung und einem Quartierplan wird für ihn primär ein Mehrwert geschaffen, indem der Landpreis später höher ist als er davor war. Dass er davon etwas abgeben muss, ist der Kern der Diskussion, die hier geführt wird.

*://:* Der Landrat tritt mit 76:5 Stimmen auf die Vorlage ein.

– *Rückweisungsantrag*

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) sagt, dass ein Antrag auf Rückweisung vorliegt, mit dem Auftrag, ein VAGS-Projekt zu erarbeiten. VAGS ist eine Abkürzung und bedeutet «Verfassungsauftrag Gemeindestärkung».

*://:* Der Landrat lehnt den Rückweisungsantrag mit 60:25 Stimmen ab.

– *Erste Lesung Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten*

*Titel und Ingress*

Keine Wortbegehren.

*I.*

Laut **Felix Keller** (CVP) liegen drei Varianten vor und es stellt sich für ihn die Frage, auf welche man sich beziehen soll. Am 9. Februar 2017 wurde in diesem Rat einstimmig eine Änderung der Kantonsverfassung mit folgendem Wortlaut beschlossen (§ 45): «Alle kantonalen Organe achten und schützen die Selbständigkeit der Gemeinden» und in § 47 lit a Abs. 2: «Sie gewähren den Gemeinden grösstmögliche Regelungs- und Vollzugsfreiheit (Gemeindeautonomie) und können für sie unterschiedliche Regelungen vorsehen (Variabilität)». Dieser Kantonsverfassung stimmte der Stimmbürger im Mai 2017 (Wahlbeteiligung 41%) mit 83% zu. Deshalb ist die CVP/BDP-Fraktion klar der Auffassung, dass es verfassungswidrig ist, wenn es in § 2 Abs. 2 heisst: «Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgabe zu erheben». Man muss den Gemeinden die Kompetenz überlassen, ob man nun für oder gegen eine Planungsmehrwertabgabe ist. Die CVP/BDP-Fraktion beantragt, dass den Gemeinden diese Kompetenz erteilt wird und somit als Grundlage die Fassung der Kommissionsminderheit gelesen werden soll.

**Thomas Eugster** (FDP) sieht es anders als Felix Keller. Es geht bei diesem Gesetz um die Umsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Das Bundesgesetz schreibt vor, dass Ein- und Auszonung mit einem Planungsmehrwert von mindestens 20 Prozent abgegolten werden müssen. Dies macht der Entwurf. Bei der ursprünglichen Forderung geht es nicht um Planungsmehrwert durch Umzonungen. Das Minimum, das vom Bundesgesetz gefordert wird, ist der Mehrwert bei Einzonungen. Das ist soweit gesetzeskonform. Das Argument ist also haltlos. Und auch in der Sache: Wenn verdichtet wird (worum es bei der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes geht), geschieht dies nicht mit flächendeckenden Aufzonungen. Das ist völlig utopisch. In einem Quartier wird nicht von W2 auf W3 aufgezonnt, wie Hans-Jürgen Ringgenberg bereits erläutert hat. So etwas wird nie durchkommen, weil sich die Eigentümer dagegen wehren werden. Wenn verdichtet wird, dann geht das nur mit Quartierplänen. Notabene ist das der einzige Weg, qualitativ hochstehend zu verdichten. Möchte man also dem Bundesgesetz nachkommen, braucht es Quartierpläne. Dies, wie auch Bauen nach einheitlichen Vorgaben, ist im Entwurf explizit enthalten; die Gemeinde kann frei bestimmen, wie sie es regeln möchte. Deshalb ist die FDP-Fraktion klar der Meinung, dass die Version der Kommissionsmehrheit beraten werden soll.

**Oskar Kämpfer** (SVP) findet die Bemerkung von Felix Keller nach dieser langen Diskussion relativ schwierig einzuordnen. Es ist ein Problem, wenn man sagt, die Gemeinden seien gemäss § 2 nicht berechtigt, etwas zu machen, und es dann ergänzt dadurch, dass sie etwas machen dürfen, das nach oben begrenzt ist – man ihnen dann aber doch nicht die Freiheit gibt, die Felix Keller gerne zitiert. Der Votant hat deshalb kein Problem, sich zu entscheiden, bei der Version der Kommissionsmehrheit zu bleiben. Dies entspricht auch dem, was verfassungskonform umsetzbar ist.

**Matthias Häuptli** (glp) schickt voraus, dass die glp/GU-Fraktion den Antrag der CVP unterstützt, der Lesung die Fassung der Kommissionsminderheit zugrunde zu legen. Man kann nun lange darüber diskutieren, ob die Mehrwertabgabe an sich eine gute Sache sei, ob aufgrund alleine von Neueinzonungen oder auch aufgrund von Um- und Aufzonungen. Diese Diskussion ist aber sinnlos, weil man weiss, dass solche Abgaben im Kanton aufgrund der Mehrheitsverhältnisse eingerichtet werden. Hier geht es nur darum, ob man den Gemeinden den Spielraum lässt. Es geht dabei um die Verfassung – und um nichts anderes. Der Votant ist überzeugt, dass wenn das Gesetz so, wie es die Mehrheit will, angenommen wird, es spätestens vor dem Bundesgericht scheitern wird – wenn es nicht das Volk vorher erledigt. Es sei auf die Reitschule-Initiative der Jungen SVP Bern verwiesen, die etwas Ähnliches anstrebte. Durch eine kantonale Initiative wollte sie die Stadt Bern daran hindern, die Reitschule, die ihr ein Dorn im Auge war, weiter zu finanzieren. Das Bundesgericht erklärte die Initiative für ungültig, weil sie die Gemeindeautonomie verletze. Das geht einfach nicht. Man kann nicht ein Gesetz machen, das nur das Ziel hat, den Gemeinden Kompetenzen wegzunehmen, die ihnen zustehen.

**Felix Keller** (CVP) gibt Thomas Eugster Recht: Das Bundesgesetz gibt tatsächlich nur vor, dass man mindestens 20 Prozent Planungsmehrwert einfordern muss. Was aber im Bundesgesetz nicht steht, ist, dass die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitere Abgeltungen einzufordern. Auch Oskar Kämpfer ist Recht zu geben: Es braucht gar keine Deckelung, die Gemeinden sollen selber entscheiden, ob sie dies einführen wollen oder nicht. Es werden vielleicht fünf oder sechs Gemeinden sein, die das tun werden. Das ganze Oberbaselbiet aber interessiert das nicht, denn eine Aufzoning ist auch mit viel Aufwand für die Verwaltung verbunden. Da müssen erstmal alle Parzellen durchgerechnet werden, es gilt die 50'000 Franken-Grenze zu beachten, dann braucht es viele Verfügungen, es muss verbrieft werden und so weiter. Das ist ein riesiger Aufwand, den zu unternehmen sich die Gemeinde gut überlegen wird. Man soll diese Entscheidung doch aber den Gemeinden überlassen – und nicht den 90 Schnäuzen in diesem Saal. Deshalb soll der Lesung die Variante der Kommissionsminderheit zugrunde gelegt werden.

**Martin Rüegg** (SP) zu Oskar Kämpfer: Es geht nicht um die Nennung einer bestimmten Prozentzahl oder darum, es nach oben offen zu lassen. Der VBLG selber schlägt ja eine Begrenzung von 40 Prozent vor. Was ist daran falsch?

Für **Jan Kirchmayr** (SP) ist der Antrag der Kommissionsminderheit ganz im Sinne der Gemeindeautonomie. Natürlich lässt sich die Deckelung auch streichen, aber das war der Kompromiss. Schliesslich soll man an den Gemeindeversammlungen oder im Einwohnerrat entscheiden können, ob man das will oder nicht. Die Gemeinden werden es sich überlegen müssen. Wenn man hier nun ein Verbot beschliesst, damit die Gemeinden nicht einzonen können, ist das überheblich, insofern die Anliegen der Gemeinden ignoriert werden. Es kann nicht sein, dass in diesem Saal über die Gemeinden hinweg Entscheide gefällt werden.

**Andrea Heger** (EVP) plädiert dafür, dem Antrag von Felix Keller, der Kommissionsminderheit zu folgen, zuzustimmen. Gewisse Voten, wie jene von Thomas Eugster oder Oskar Kämpfer, ärgern sie mega. Das passt nicht zusammen. Sie sind sehr scheinheilig, doppelzüngig, teilweise heuchle-

risch. Heute Morgen hiess es bei der Abstimmung über die Staatsverträge, dass man eine Lösung möchte, die für alle Beteiligten stimmt. Man möchte die Gemeindeautonomie – aber nur, wenn es einem selber in den Kram passt – dann nämlich, wenn man denkt, dass die Gemeinden so handeln, wie man selber möchte, dass sie es tun. Wenn aber ein Risiko besteht, dass sie anders handeln, dann votiert man gegen die Gemeindeautonomie. Vor demselben Problem stand man damals, als es um die Frage ging, in welchem Alter man stimmen können soll. Die Votantin damals gegen eine Herabsetzung des Stimmalters war, war sie der Meinung, dass, wenn man sich schon für die Gemeindeautonomie stark macht, ihnen die Bestimmung in dieser Frage auch zugestehen muss. Dasselbe bei den Planungsmehrwerten. Jede Gemeinde soll das Recht haben, selber zu entscheiden. Wenn einem das nicht passt, dann kann man immer noch an der Gemeindeversammlung seine Meinung deponieren. Dieses Hin & Her aber ist keine Haltung.

**Markus Meier** (SVP) kommt das Hin & Her bekannt vor. Er fragt sich aber, wieso man sich denn so vehement für eine Abgabe einsetzt, wenn sie offenbar gar nie zur Anwendung kommt? Wenn sie gar nicht für Einfamilienhausbesitzer ist? Wenn gar niemand baut? Wieso braucht es denn überhaupt eine solche Abgabe? Jenen, die von Verfassungsbruch und Ähnlichem reden, sei gesagt: Besieht man sich den Absatz 2 in § 2, so steht dort nur, dass keine Mehrwertabgabe erhoben werden darf, weil keine Abgaben unter diesem Titel erhoben werden sollen. Wer aber etwas weiter blickt und den Absatz 3 in den Blick nimmt, sieht, dass dort Abgaben vorgesehen sind. Dort finden die Entwicklungen wie Quartierplan, bauen nach einheitlichem Plan etc. statt, dort werden auch die institutionellen Investoren erwähnt. Es geht nicht um den Einfamilienhausbesitzer. Wenn einem das so am Herzen liegt, dann nehme man doch die Variante der Kommissionsmehrheit, denn genau dort hat die Gemeinde den Spielraum. Alles andere ist ja sowieso offenbar nur ein schlechter Tagtraum. Wozu denn überhaupt noch streiten?

**Rolf Richterich** (FDP) ist zwar kein Verfassungsrechtler, hat aber etwas gesunden Menschenverstand. Und er weiss, dass die Bundesverfassung über der Kantonsverfassung steht. Im Raumplanungsgesetz des Bundes steht bei der Zielsetzung, dass man haushälterisch mit dem Boden umzugehen hat. Das steht über allem. Es geht nicht darum, Gemeinden einzuschränken. Das ist die Lesart, die Interpretation der Gegenseite, die das den anderen als Zielsetzung unterschieben möchte. Hiltmann und Eugster haben die Wichtigkeit des haushälterischen Umgangs aber stets betont. Es geht nicht um zusätzliche Abgaben. Es funktioniert nur mit Fördergeldern (wenn überhaupt) oder mit Vergünstigungen – aber nicht mit einem Penalty für jene, die etwas machen können und wollen. Es ist ein Denkfehler, zu sagen, dass es um eine Verhinderung der Gemeinden und der Subsidiarität gehe. Nein – es wird nur das Raumplanungsgesetz umgesetzt. Das ist das Ziel. Deshalb hat der Votant, anders als Felix Keller, keine Angst, dass damit die Kantonsverfassung verletzt wird.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) stellt einen Ordnungsantrag. Offenbar diskutiert man immer noch darüber, ob die Mehrheits- oder die Minderheitsvariante gelesen werden soll. Dies hat relativ weit reichende Auswirkungen auf die ganze Debatte. Seine Fraktion hat diesbezüglich einen klaren Diskussionsbedarf, weshalb er ein Timeout von 5 Minuten beantragen möchte.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) sagt, dass sich die folgenden Wortmeldungen auf den Ordnungsantrag zu beziehen haben.

**Rolf Richterich** (FDP) schlägt vor, nach dem Nachtessen, das gemäss Fahrplan für 17:30 Uhr anberaumt ist, mit der Diskussion weiterzufahren. Fünf Minuten nützen nicht viel.

**Felix Keller** (CVP) glaubt, dass die Meinungen gemacht sind. Es geht nur noch darum, welche Variante gelesen werden soll. Er versteht nicht, weshalb es dazu ein Timeout braucht. Eigentlich weiss ja jeder schon, hinter welcher Version er stehen kann.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) gibt zu bedenken, dass nach einer Pause einige Personen nicht mehr anwesend sein werden. Mit der Festlegung auf eine Variante wird am Ende darüber entschieden, welche Variante durchkommen wird. Deshalb sollte man sich jetzt entscheiden, statt sich einem schwierigen Variantenmix auszuliefern. Der Votant würde gerne sich mit der Fraktion beraten, wie sie sich in dieser Situation verhalten soll. Wird das Timeout zugunsten einer Beratung nicht genehmigt, wird es einen Zufallsentscheid geben.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) schlägt als Gegenantrag zum Ordnungsantrag vor, das Essen um eine halbe Stunde vorzuziehen. Es ist erwiesen, dass jede Minute, die das Nachtessen früher im Magen landet, gesundheitsfördernd ist. *[Heiterkeit]*

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) ist mit dem Gegenantrag einverstanden.

://: Der Landrat stimmt mit 48:28 Stimmen bei fünf Enthaltungen dem von Hannes Schweizer modifizierten Ordnungsantrag zu.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) wünscht guten Appetit.

*[Die Sitzung wird für 35 Minuten unterbrochen.]*

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) begrüsst die Landratsmitglieder zur Abendsitzung. Zur Diskussion steht der Antrag von Felix Keller, dass die Detailberatung auf Basis der Fassung der Kommissionsminderheit zu erfolgen habe.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) sagt, dass die Grüne/EVP-Fraktion in der Pause den eher ungewöhnlichen Antrag intensiv beraten habe. Sie hat dazu grundsätzliche Vorgehensbedenken. Obwohl ihr der Minderheitsantrag näher steht, wird sie sich, um keine Präjudizien zu schaffen, grossmehrheitlich enthalten.

**Christof Hiltmann** (FDP) kann sich Klaus Kirchmayr bis zu einem gewissen Grad anschliessen. Die Beratung über Minderheits- und Mehrheitsbericht scheint ihm relativ unglücklich aufgesetzt. In der Eintretensdebatte wurde mehr Zeit dafür aufgewendet, die Minderheitslösung vorzustellen. Eine Beratung scheint ihm unter diesen Umständen nicht ganz einfach, da die einzelnen Paragraphen der jeweiligen Version miteinander zusammenhängen und es nicht möglich ist, sich beliebig mal bei der Minderheits-, mal bei der Mehrheitsvariante zu bedienen. Es geht nur ein Entweder-Oder. Es wäre deshalb besser, es gäbe nur eine Version zu besprechen. Inhaltlich zum Antrag der CVP: Es gilt das Thema der Gemeindeautonomie erneut anzusprechen. Andrea Heger hatte es bereits erwähnt und wurde relativ emotional dabei – was bei diesem Thema schnell passieren kann. Denn einmal liegt man auf der richtigen Seite, einmal auf der falschen. Davon kann der Votant ein Lied singen: Als damals das Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG) beraten wurde, setzte er sich für mehr Gemeindeautonomie ein und erlitt Schiffbruch. Das muss man aushalten. Bei diesem Thema aber verhält es sich nun etwas anders. Hier geht es um die Raumplanung, um eine eidgenössische Vorgabe – und somit um eine Top-down-Gesetzgebung, und nicht um ein Bottom-up-Vorgehen. Somit ist es (an Matthias Häuptli gerichtet) legitim, dass über die Souveränität resp. Autorität der Gemeinden nachgedacht resp. gestritten wird. Auch lässt sich die FDP nicht in den Schmutzlecken stellen, wenn ihr vorgeworfen wird, sie

wolle Abgaben zugunsten der Gemeinden verhindern. Im Gegenteil, die FDP ist der Meinung, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz umgesetzt werden soll und dazu gehört nicht, eine Verdichtung zu bestrafen. Aus diesem Grund möchte man dies top-down für den ganzen Kanton festgehalten haben. Sie ist überzeugt, dass eine Verdichtung mit Qualität nur mit der Mehrheitsvariante der Kommission erreicht werden kann. Deshalb wird der Antrag der CVP abgelehnt, Absatz 2 zu streichen.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) erläutert noch einmal den Antrag der CVP: Sie möchte, dass die Lesung gemäss der Fassung der Kommissionsminderheit erfolgt, damit nicht bei jedem Paragraphen zwischen den Versionen hin- und hergewechselt wird.

**Daniel Altermatt** (glp) fragt sich als Münchensteiner Gemeinderat, ob Münchenstein im Baselbiet liegt – oder wie lange es das noch tut. Obsiegt nämlich die Kommissionsmehrheit, werden zwei Gemeindeversammlungen durch eine knappe Mehrheit in diesem Rat rückgängig gemacht. Es fragt sich, wie sich das begründen lässt. Bekanntlich hatte die Gemeinde Münchenstein vor Bundesgericht Recht bekommen, und somit war ihre Lösung top-down. Wird nun argumentiert, dass ein Entzug der Autonomie in dieser Frage top-down sei, ist das nicht nachvollziehbar. Der Votant bittet, der Minderheitslösung den Vorzug zu geben.

**Jan Kirchmayr** (SP) kann die Enthaltung der Grünen nicht ganz verstehen. Es gilt nun, einen Variantenentscheid zu treffen, und nicht, die Haltung, die man in der Kommission eingenommen hatte, zu vergessen und Fähnchen im Wind zu spielen. Man muss nun zusammen für die Minderheitsvariante einstehen. An Christof Hiltmann sei gesagt, dass es ohne Minderheitsvariante einen Minderheitsbericht gegeben hätte. Es kommt auf dasselbe heraus.

**Matthias Häuptli** (glp) sagt, dass sich die BPK sehr wohl etwas überlegt hatte, und dass das nicht nur die Mehrheit, sondern auch die Minderheit betrifft, und somit die Gesamtkommission. Der Entscheid, ob man auf den Um- und Aufzonungen Mehrwertabgabe erheben soll, zieht sich durch das ganze Gesetz hindurch. Deshalb sind es zwei Varianten. Und deshalb muss man nun entscheiden, auf welcher Basis man weiterdiskutieren möchte.

An die Adresse der Grüne/EVP-Fraktion sei gesagt, dass man jetzt Farbe bekennen muss. Es geht nicht um einen Schönheitswettbewerb, wo man sich mit weitergehenden Forderungen schmückt (die hier ohnehin nicht durchgebracht werden) oder darum, dem VBLG das Wort zu reden. Jetzt geht es einzig und alleine darum, ob ein Spielraum für die Gemeinden geschaffen werden soll oder nicht. Dazu muss man Ja oder Nein sagen. Das kann so schwierig nicht sein.

Für **Hanspeter Weibel** (SVP) stellt sich hier die grundsätzliche Frage, ob im Rat inskünftig Minderheiten oder Mehrheiten berücksichtigt werden sollen. Wenn hier damit angefangen wird, die Meinung von Minderheiten zu diskutieren und jene der Mehrheit beiseite zu lassen, wäre das ein schlechtes Zeichen. Zweitens geht es um ein Raumplanungsgesetz – und nicht um ein Räumchenplanungsgesetz. Der Bund setzte gewisse Rahmenbedingungen. Die nächste Stufe ist der Kanton, der die Rahmenbedingungen vorgibt. Am Schluss können sich die Gemeinden innerhalb dieses Rahmens entscheiden. An Kollege Altermatt, der das Bundesgericht angesprochen hatte, sei gesagt: Soweit bekannt ist das Bundesgericht Recht anwendend, und nicht Recht setzend. In diesem Sinne kann der Landrat durchaus etwas definieren, auch wenn dies der aktuellen Bundesgerichtsrechtsprechung widersprechen sollte – und sich auf die Fassung der Kommissionsmehrheit stützen.

**Oskar Kämpfer** (SVP) ist der Meinung, dass nun, da die ideologischen Positionen über Gebühr ausgetauscht worden sind, zur Abstimmung geschritten werden kann. Es ist ja selbstverständlich,

dass der Fassung der Kommissionsmehrheit der Vorzug gegeben werden soll. Es kann ja nicht sein, dass jedes Mal, wenn im Rat eine Fraktion nicht zufrieden ist, eine Minderheitsfassung gezückt und darüber diskutiert wird. Der Votant beantragt deshalb die Schliessung der Rednerliste. Anschliessend sollte zur Abstimmung über den CVP-Antrag geschritten werden. Es ist anschliessend immer noch jedem möglich, einzelne Änderungsanträge zu stellen.

**://:** Der Landrat stimmt dem Ordnungsantrag auf Schliessung der Rednerliste mit 54:27 Stimmen bei einer Enthaltung zu.

**Klaus Kirchmayr** (Grüne) zu Verdeutlichung an die Kollegen Häuptli und Kirchmayr: Aus Sicht der Grüne/EVP-Fraktion ist die Minderheitslösung ganz klar ungenügend, desgleichen der VBLG-Vorschlag. Die Grünen/EVP haben es satt, wenn immer nur der Kompromiss vom Kompromiss gemacht wird. Für die Raumentwicklung, für das Kulturland, für alles sind die vorliegenden Lösungen einfach nur schlecht. Deshalb ist es nichts als konsequent, das Volk zu befragen. Dieses wäre gut beraten, eine solch ungenügende Lösung abzulehnen.

**Marc Schinzel** (FDP) muss Kollega Weibel völlig Recht geben: Es liegt hier ein Mehrheitsbericht vor, welcher der Beratung zugrunde zu liegen hat. Das ist das normale Vorgehen. Es ist nicht so wichtig, ob Klaus Kirchmayr dies ungenügend findet oder nicht. Darüber lässt sich im Detail streiten.

Eine Äusserung zum Verfahren: Es liesse sich eine Abwägung vornehmen, ob die Gemeindeautonomie sakrosankt ist. Man weiss, dass es bei jedem Grundrecht – wozu die Gemeindeautonomie gehört – auch Abwägungen gibt. Im vorliegenden Fall wäre es eine Abwägung zu sagen, dass das Recht der Eigentümer gilt und die Verdichtungen nicht behindert werden. Rechtlich gesehen hatte das Bundesgericht gut entschieden: Es hatte damals der Gemeinde Münchenstein Recht gegeben, weil der Kanton keine Lösung hatte. Das ist die Ausgangslage. Das heisst aber nicht, dass es heute nicht möglich ist, per kantonalem Gesetz eine Lösung zu finden, die derogierend (einem anderen Recht vorgehend) ist. Man muss nicht immer alles vermischen.

**Andreas Dürr** (FDP) mit einem Wort zum Verfahren, das etwas speziell ist. Im Landratsdekret ist ein klarer Ablauf vorgesehen: Es wird eine Vorlage der Regierung an die Kommission überwiesen, diese berät die Vorlage vor und erstellt einen Bericht. Die Variante der Kommission wird im Landrat behandelt und gelesen. Es gibt die Möglichkeit eines Minderheitsberichts mit einer separaten Berichterstattung. Nicht vorgesehen ist aber, dass dieser zur Lese-Grundlage gemacht wird. Gelesen wird nur die von der Kommission verabschiedete Variante. Ansonsten braucht es gar keine Kommissionsvorbereitungen mehr, denn dann kann der Landrat machen, was er will. Diese Regelung ist im § 62 des Dekrets nachzulesen, während § 63 die redaktionelle Bereinigung vorsieht. (Nebenbei gesprochen ist der Votant nicht sicher, ob von dieser beide Varianten bereinigt wurden.) Anschliessend kommt es zur Eintretensdebatte, dann zur Detailberatung. Ein klarer Ablauf und eine klare Vorgabe. Wenn der Landrat mit der Mehrheitsvariante nicht einverstanden ist, muss er eben «switchen». Es geht aber nicht an, dass hier ein Minderheitsbericht gelesen wird.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) verweist als Begründung, weshalb er sich gegen das Verfahren nicht zur Wehr setzt, auf § 78 der Geschäftsordnung des Landrats, welcher die Sachanträge auflistet. Es heisst dort: «Sachanträge haben die Annahme, Änderung oder Verwerfung einer Vorlage oder einzelner Teile einer Vorlage zum Gegenstand». Es liegt kein Minderheitsbericht vor, sondern es handelt sich um einen Antrag auf Gesetzesänderung.

**Urs Kaufmann** (SP) ist bewusst, dass es sich bei der Synopse, die den Minderheitsvorschlag berücksichtigt, um ein spezielles Vorgehen handelt. Es wurde dies aber bewusst so gewählt, denn

eigentlich muss man sich nur für eine der beiden Fassungen von § 2 Abs. 2 entscheiden. Bei einem Entscheid für die Minderheitslösung würden folgerichtig alle weiteren Unterschiede auf dem Recht der Gemeinden aufbauen, Abgaben erheben zu können. Nachdem diese Entscheidung getroffen ist, macht es Sinn, die entsprechende Variante weiterzubehandeln, weil der grundsätzliche Entscheid in § 2 Abs. 2 zu kleineren Anpassungen im weiteren Verlauf führt. Alles andere macht keinen Sinn und führt zu Widersprüchlichkeiten.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) informiert, dass gemäss dem angenommenen Ordnungsantrag von Oskar Kämpfer die Liste der Redenden nun erschöpft ist.

**Rolf Richterich** (FDP) stellt einen weiteren Ordnungsantrag. Er gibt Urs Kaufmann Recht, dass man nun mit der Lösung anfangen könne und bei § 2 Abs. 2 die Weiche gestellt wird, auf welcher Schiene weitergefahren wird. Somit lässt sich nun mit der Lesung des Kommissionsmehrheitsberichts beginnen – bis an genannter Stelle über die Weichenstellung entschieden wird.

Landratspräsident Hannes Schweizer hat den Ordnungsantrag von Rolf Richterich offenbar überhört... Felix Keller sei gebeten, den Antrag so abzuändern, dass die Weichenstellung erst bei § 2 erfolgt.

Gemäss **Felix Keller** (CVP) liesse sich die Weichenstellung bereits bei § 1 Abs. 1 vornehmen. So what?

Da § 1 keine Abweichungen aufweist, macht es laut Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) Sinn, wenn die Weiche bei § 2 gestellt wird.

## § 1

Keine Wortbegehren.

## § 2 *Abgabepflicht*

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) lässt über den Antrag von Felix Keller abstimmen, ab jetzt die Fassung der Kommissionsminderheit zur Grundlage für die Lesung zu nehmen.

://: Der Landrat lehnt den Antrag von Felix Keller mit 44:32 Stimmen bei 8 Enthaltungen ab.

Landratspräsident **Hannes Schweizer** (SP) informiert, dass somit die Lesung auf Basis der Kommissionsmehrheit erfolgt.

**Lotti Stokar** (Grüne) stellt zu Abs. 1 folgenden Antrag:

<sup>1</sup> Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von ~~20%~~ 40% des Bodenmehrerts erhoben.

Für seine Fraktion gibt es laut **Thomas Eugster** (FDP) keinen Grund, weshalb hier über das Minimum des Bundes hinausgegangen werden soll. Dieser schreibt 20 Prozent vor, was ausreichend ist. Der Antrag wird deshalb abgelehnt.

**Markus Meier** (SVP) sagt, dass sich seine Fraktion den Worten seines Vorredners anschliessen wird. Die 20% sind genügend. Der Antrag wird abgelehnt.

**Jan Kirchmayr** (SP) sagt, dass der Antrag von der SP-Fraktion unterstützt wird. Er ist ganz im Sinne des VBLG.

://: Der Antrag von Lotti Stokar wird mit 49:34 Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

§§ 2 – 5

Keine Wortbegehren.

://: Die erste Lesung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist abgeschlossen.

---