

Beschluss des Landrats vom 23.04.2026

Nr. 1693

12. **Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»** 2025/414; Protokoll: gs, ps, cr

Der Landrat hat die 1. Lesung an seiner letzten Sitzung mit einer Änderung abgeschlossen, sagt Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP).

– *Zweite Lesung Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Gegenvorschlag)*
Titel und Ingress, I, Neuer Titel, § 1 Absatz 2, § 2 Absatz 1 Bst. a

Keine Wortmeldungen.

§ 2 Absatz 1 Bst. b

Wie **Alain Bai** (FDP) an der letzten Sitzung bereits angekündigt hat, stellt die FDP-Fraktion noch einmal den Antrag zur Streichung der Aufzonungen in diesem und zwei weiteren Paragraphen.

§ 2 Abs. 1 Bst. b: können bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 30% auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

§ 3 Abs. 3 Bst. b: Bei Aufzonungen und der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;

§ 5 Abs. 1 Bst. b: Für Auf- und Umzonungen und im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;

Das Ziel ist klar: Bei Aufzonungen soll keine Mehrwertabgabe geschuldet sein. Aufzonungen sind kein Randthema, sondern das wesentliche Instrument für die Verdichtung, die – hier dürften sich alle einig sein – von zentralem öffentlichem Interesse ist. Nun soll genau bei diesem Instrument der Verdichtung eine zusätzliche Abgabe eingeführt werden, womit die Verdichtung weniger attraktiv gestaltet wird. Diesen Widerspruch will die FDP-Fraktion nicht hinnehmen. Es soll mehr bezahlbaren Wohnraum geben – aber gleichzeitig wird das Bauen verteuert. Das überzeugt die Fraktion nicht – und ebenso wenig die Gemeinden, die vorab den Aufwand scheuen, den eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen mit sich bringen würde. Nötig sind dafür unzählige Berechnungen, die anschliessend nicht alle genutzt werden können, weil der Mehrwert nicht überall realisiert wird. In der ersten Lesung wurde unter anderem gesagt, dass Aufzonungen gleich behandelt werden müssen wie Umzonungen. Das ist eine rein politische Entscheidung und weder von Gesetzes wegen noch aus anderen zwingenden Gründen notwendig. Dabei vergisst der Landrat auch den Entschluss des Stimmvolks, das 2019 letztmals entschieden hat, dass bei Aufzonungen keine Abgabe geschuldet sein soll. Die FDP-Fraktion versteht nicht, warum das Risiko eingegangen werden soll, dass dieser Gegenvorschlag in einer Volksabstimmung wegen einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen scheitert. Die Fraktion ist der Meinung, dass bei Aufzonungen keine Mehrwertabgabe geschuldet sein soll.

In der ersten Lesung wurde auch mehrmals gesagt, dass eine Mehrwertabgabe das Bauen oder das Wohnen nicht verteuere. Wenn eine Gemeindeversammlung einen Zonenplan beschliesst und eine W2-Zone eine höhere Ausnützungsziffer bekommt oder eine W2-Zone in eine W3-Zone um-

gewandelt wird, dann kommt es zu einer Aufzoning. Der Einfamilienhausbesitzer, der in einer W2-Zone durchaus zufrieden lebt, wird dann mit dieser Mehrwertabgabe belastet. Wenn er das Haus verkaufen will, ist der Mehrwert geschuldet – unabhängig davon, ob der Käufer die höhere Nutzungsziffer realisieren will. Sind der Käufer und seine vierköpfige Familie mit dem Haus ebenfalls zufrieden und will er dieses zumindest auf absehbare Zeit nicht anders nutzen bzw. aufstocken, führt dies infolge der Mehrwertabgabe bei Aufzoning zu einer Erhöhung der Preise auf dem Markt. Es ist eine Illusion, dass eine Mehrwertabgabe nicht auf den Kaufpreis überwältzt wird. Bleibt diese Bestimmung im Gesetz, wird es schwierig, dass Gemeindeversammlungen solchen Aufzoning überhaupt noch zustimmen, denn die Eigentümer und Eigentümerinnen wissen: Nur schon bei einer Aufzoning – selbst wenn sie nicht höher bauen und die Nutzung erhöhen – wird die Mehrwertabgabe geschuldet. Die FDP-Fraktion will keine Verteuerung der Preise für Eigentum. Deshalb bittet sie die anderen Fraktionen, den Antrag zu unterstützen.

Urs Kaufmann (SP) möchte noch einmal erläutern, weshalb die Argumente von Alain Bai seltsam sind. Mit der Teilrevision erhalten die Gemeinden einen Handlungsspielraum. Was sie damit tun, ist völlig offen. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Gemeinden gar nie ein Reglement bezüglich Planungsmehrwertabgaben erlassen werden. Für diese ist das Gesetz so oder so Makulatur, ungeachtet des damit vom Landrat gewährten Spielraums. Andere Gemeinden kennen auch bei Aufzoning Mehrwertabgaben von 30 oder 50 %. Diesen sollte nicht mit der Streichung der Aufzoning im Nachhinein im Handlungsspielraum eingeschränkt werden. Wollen Gemeinden neu ein Reglement für Planungsmehrwertabgaben erlassen, können sie selber überlegen, ob die von Alain Bai vorgebrachten Argumente für sie relevant sind und sie eine Mehrwertabgabe bei Aufzoning einführen wollen oder nicht.

Es sei auch noch einmal auf die Kantonsverfassung verwiesen: Es ist die Aufgabe des Landrats, den Gemeinden den grösstmöglichen Handlungsspielraum zu geben – das ist genau das Ziel dieses Kompromisses, der in der Kommission erarbeitet wurde. Mit dieser Revision geschieht aber vorerst gar nichts. Die Gemeinden müssen aktiv werden, damit bezüglich Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzoning oder Quartierplanungen etwas geschieht. Es ist unverständlich, dass der Landrat nun bestimmen soll, was die Gemeinden tun dürfen. Das soll in der Kompetenz der Gemeinden liegen. Alain Bai hat gesagt, das Volk solle entscheiden. Nun, das Volk wird bei dieser Frage letztlich an der Gemeindeversammlung oder im Einwohnerrat darüber entscheiden. Der Redner plädiert dafür, diese Bestimmung so zu belassen, wie sie im Kompromissvorschlag der Kommission vorgesehen ist.

Die SVP-Fraktion unterstützt grossmehrheitlich den Antrag auf Streichung der Aufzoning, sagt **Indre Steinemann** (SVP). Bereits in der ersten Lesung konnte man hören, dass Aufzoning einen Mehrwert darstellten und gleich behandelt werden müssten wie Umzoning. Das stimmt nicht. Es besteht ein Spielraum, der genutzt werden sollte. Wie es der Landrat schon 2018 beschlossen hat, sollte die Abgabe bei Aufzoning wieder gestrichen werden. Zum Votum betreffend Übersteuerung der Gemeinden: Mit der Streichung erhalten die Gemeinden einen grösseren Spielraum. Sie sind freier in der Gestaltung und können entscheiden, was für sie am besten ist. Die Gemeindeautonomie wird gestärkt und nicht geschwächt.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) fühlt sich wie auf einer Irrfahrt. An der letzten Landratssitzung stellte die FDP-Fraktion den Antrag auf eine Abgabe von 30 %. Das Volk hat 2019 auf 0 % entschieden, wird immer wieder gesagt. Dann konnten die Gemeinden dennoch eine Abgabe einführen, die in Münchenstein bei 50 % und in Arlesheim bei 30 % liegt. In der vorberatenden Kommission wurde über 40 % gesprochen. Anstatt 30 % verlangt die FDP-Fraktion nun 0 %. Der Redner hat die FDP schon an der letzten Landratssitzung gebeten, ihren Antrag zurückzuziehen – und wiederholt dies

nun hier. Der Redner hat ein anderes Demokratieverständnis. Die Mehrwertabgabe ist – auch in der Bau- und Planungskommission – seit Jahren ein Thema. So ist die Schweizer Demokratie: Es gibt verschiedene Positionen – und dann versucht man in der Fachkommission, einen Kompromiss zu erarbeiten. Dies geschah mit dieser Gesetzesvorlage. Es ist schade, dass nun weiterhin auf Extrempositionen verhartet wird. Der Redner ist froh, bei den Grünen zu sein, denn diese können die Extremposition verlassen – nicht aber die andere Seite – und sind Teil des Kompromisses. Der Redner fände eine höhere Mehrwertabgabe viel besser. Der Antrag der FDP-Fraktion ist ganz und gar unverständlich.

Wenn der Antrag angenommen wird, müssen Arlesheim, Münchenstein und andere Gemeinden ihre Reglemente überarbeiten – und sie haben keinen Spielraum mehr. Somit gibt es keine Autonomie mehr für die Gemeinden. Der Antrag soll nicht unterstützt werden.

Die Replik von Urs Kaufmann auf die «seltsamen» Argumente sei letztlich doch ausgeblieben, sagt **Rolf Blatter** (FDP): Vielleicht gibt es dagegen gar nicht so viele Argumente. Zum Argument, dass die Gemeinden höchstwahrscheinlich kein Reglement erarbeiten und somit keine Mehrwertabgabe auf Aufzonungen einführen würden: Viele Gemeinden sind klamm und streichen sogar Neuzuzüger-Apéros zu CHF 10 000. Wenn die Gemeinden nach Einnahmen suchen – und hier sind solche im Spiel –, werden sie nicht auf die Erarbeitung von Reglementen und die Abschöpfung der Abgabe verzichten (von einzelnen Ausnahmen abgesehen). Die Argumente von Alain Bai müssen nicht wiederholt werden.

Margareta Bringold (GLP) sagt, die GLP-Fraktion sei gegen den Antrag von Alain Bai. Das Gesetz stellt – wie Urs Kaufmann es gesagt hat – einen Rahmen dar. Die Gemeinden können innerhalb dieses kantonalen Rahmens entscheiden, was sie tun wollen. Wenn eine Gemeinde will, kann sie eine Abgabe auf Aufzonungen erheben. Gemeinden, welche dies nicht wollen, können ihr Reglement in diesem Sinne beschliessen. Es ist liberal, wenn der Rahmen möglichst gross gehalten wird. An Rolf Blatter: Es ist klar, dass es um Geld geht. Woher aber sollen klamme Gemeinden das Geld sonst nehmen? Der Vorredner will auch keine Steuererhöhungen, weshalb er sagen müsste: Wo ein Mehrwert generiert wird, ist es legitim, ihn abzuschöpfen. Das erfolgt erst bei einem Verkauf, also wenn ein Mehrwert effektiv generiert wird. Der Besitzer eines Einfamilienhauses wird bei einer Aufzonung nicht zur Kasse gebeten. Aus diesen Gründen lehnt die Fraktion den Antrag ab.

Andrea Heger (EVP) bekommt Hitzewallungen, wenn sie Rolf Blatter zuhört. Er hat gesagt, die Gemeinden seien klamm und brauchten Geld. Dann sollten sie aber selber über eine Mehrwertabgabe entscheiden können. Wer höher bauen kann, erhält einen Mehrwert für die Liegenschaft; die Eigentümer können dies in die Mietzinsen einfließen lassen. Gleichzeitig hat die Gemeinde bzw. die benachbarte Bevölkerung dieser Liegenschaft allenfalls einen Minderwert – weil die Liegenschaft vielleicht höher wird. Für diesen Minderwert soll sie einen Ausgleich erhalten. Man darf nicht nur an die Investoren denken. Der Landrat muss für die ganze Bevölkerung denken. Dazu gehören die Gemeinden und der Kanton, die vor Ort für die Bevölkerung da sind. Wenn einzelne Personen oder Institutionen, die ihre Gebäude erweitern können, einen Mehrwert erhalten, soll die Bevölkerung nicht darunter leiden. Es darf ein Teil abgeschöpft werden, welcher der Gesamtbevölkerung zugute kommt – für den Minderwert, den sie erdulden muss. Eine Abgabe ist deshalb nichts als fair. Der liberalste Weg wäre, gar keine Obergrenze vorzugeben, sodass die Gemeinden selber entscheiden können, was sie gut dünkt. Wenn man eine Deckelung vornimmt, soll sie möglichst zurückhaltend sein – damit die Gemeinde einen möglichst grossen Gestaltungsspielraum hat. Die Rednerin ist bereit zum Kompromiss, lehnt aber den vorliegenden Antrag ab.

Peter Hartmann (Grüne) nimmt Kenntnis von den Ausführungen von Alain Bai und Rolf Blatter. Immerhin behauptet die FDP-Fraktion nicht mehr – wie sie das noch an der letzten Sitzung getan hat –, dass bei einer Aufzoning kein Mehrwert entsteht. Die Gemeindeversammlungen wurden erwähnt. Warum soll eine Gemeindeversammlung einer Aufzoning zustimmen, wenn keine Mehrwertabgabe zu Händen der Gemeinde erfolgt und die Rendite vollumfänglich an die privaten Investoren geht? Für die Gemeinde und die Bevölkerung ergibt sich dann in keiner Art und Weise ein Mehrwert. Das Fazit: Es wird keine Aufzonungen mehr geben. Ohne Aufzonungen aber gibt es keinen zusätzlichen Wohnraum und das Wohnen wird erst recht teuer.

Christine Frey (FDP) antwortet auf Urs Kaufmanns Vorwurf, die FDP-Fraktion habe seltsame Argumente eingebracht, dass der Vorredner einen blinden Fleck habe. Die Gemeinden haben jetzt schon die grösstmögliche Freiheit, situativ mit Investoren Quartierpläne zu erarbeiten und Infrastrukturbeiträge auszuhandeln. Die FDP-Fraktion will keine allgemeinverbindlichen Regeln, sondern für jeden Fall soll mit den Investoren verhandelt werden. .

Es ist speziell, dass Margareta Bringold der FDP-Fraktion erklärt, was liberal sei. Die Erklärung bedarf aber einer Korrektur: Liberal ist, wenn der Staat möglichst wenig von den Bürgern nimmt.

Gemäss Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) geht es nicht um einen Beschluss für eine Abgabe. Es geht um den Spielraum für die Erhebung von Abgaben und ob er den Gemeinden zugestanden werden soll. Wenn Aufzonungen nicht geregelt würden, steuert man ungewollt in Richtung der Quartierpläne. Dies ist jedoch kein gutes Motiv für einen Quartierplan. Der Redner wiederholt den wichtigsten Punkt bzw. die Essenz der Diskussion: Es geht um den Spielraum, den die Gemeinden haben sollen. Werden die Aufzonungen gestrichen, wird den Gemeinden der Spielraum genommen. Das Gleiche gilt bei der Frage, ob die Grenze bei 20, 30, 50 oder gar 100 % liegen soll. Es geht immer nur um den Spielraum, den die Gemeinden ausschöpfen können, wenn sie dies wollen. Sie müssen dies aber nicht tun.

Auch wenn es immer wieder anders dargestellt wird: Es geht um einen Mehrwert. Niemandem wird etwas weggenommen. Es gilt nur die Frage zu diskutieren, wie der Mehrwert verteilt werden soll – ob die öffentliche Hand auch einen Teil oder gar nichts erhalten soll. .

Auch wenn der Landrat dem Antrag folgen würde und den Spielraum der Gemeinden entsprechend einengt, sei daran erinnert: Das Experiment wurde bereits einmal durchgeführt – und es ging schief. Die Gemeinde Münchenstein klagte vor Bundesgericht, weil sie sich den Spielraum nicht nehmen lassen wollte. Das ist auch richtig. Es wäre falsch, den Spielraum immer weiter einzuschränken. Darum soll der Antrag abgelehnt werden.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) sagt, es solle über die Streichung des Wortes «Aufzonungen» in den §§ 2, 3 und 5 abgestimmt werden.

://: Mit 47:35 Stimmen bei 1 Enthaltung wird der Antrag von Alain Bai abgelehnt.

Urs Kaufmann (SP) erinnert erneut an die Vorgabe der Kantonsverfassung, den Gemeinden den grösstmöglichen Handlungsspielraum zu gewähren. Die Teilrevision des Gesetzes gibt den Gemeinden nur einen Spielraum für das, was sie vor Ort machen können. Eine grössere Anzahl an – wohl kleineren – Gemeinden wird, wie bereits gesagt, nicht aktiv werden, weil Um- oder Aufzonungen mit grösseren Planungsmehrwerten kein Thema sind. Dank dem Kompromiss der Kommission sind viele Gemeinden wahrscheinlich gar nicht vom gewährten Spielraum betroffen. Für gewisse Gemeinden ist es aber wichtig, bei grösseren Um- und Aufzonungen sowie Quartierplanungen einen angemessenen Spielraum für ihr Reglement zu erhalten. In Münchenstein und Arlesheim gibt es bereits entsprechende Reglemente. Der Landrat muss dafür besorgt sein, dass die Gemeinden den Spielraum haben, wenn sie das Thema bei Zonenplanrevisionen als wichtig erachten

und den aus ihrer Sicht angemessenen Abgabesatz festlegen.

Darum erachtet die SP-Fraktion den in der ersten Lesung beschlossenen Wert von 30 % als zu tief. Dieser entspricht auch nicht dem grösstmöglichen Handlungsspielraum für die Gemeinden gemäss Kantonsverfassung. Die SP-Fraktion stellt den folgenden Antrag:

b. können bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 30% ~~35%~~ 20% auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert

Der Antrag wird als Kompromiss des Kompromisses gestellt, in die Mitte zwischen 40 % (Kommission) und 30 % (erste Lesung) zu gehen. Um den Spielraum nicht unnötig einzuschränken, soll den Gemeinden 35 % des Mehrwerts zugestanden werden. Es sei wiederholt: Auch wenn 35 % oder ein höherer Satz festgelegt wird, geschieht noch gar nichts. Die Gemeindeversammlung oder die Bevölkerung an einer Urnenabstimmung müssten eine Mehrwertabgabe beschliessen.

Zum gleichen Paragraphen liegt ein Gegenantrag vor, sagt Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP).

Mit jeder Abgabe und Steuer, die eingeführt werde, steigen die Preise für den Wohnraum, sagt **Indre Steinemann** (SVP). Dessen muss man sich bewusst sein. Etwa die Hälfte der Kantone bleibt beim minimalen Abgabesatz von 20 %. Der Landrat hat in der ersten Lesung 30 % beschlossen. Nun liegt ein Antrag für 35 % vor. Angesichts der Preise für Wohneigentum oder Mieten kommt dies nicht in Frage. Darum wird der folgende Antrag auf 20 % als Maximalsatz gestellt.

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

Für **Pascal Ryf** (Die Mitte) ist es etwas schwierig, dass nach 13 Kommissionssitzungen nun in der zweiten Lesung im Landrat nochmals eine Kommissionssitzung abgehalten werde. Als Replik an Rolf Blatter: Der Redner ist im Oberwiler Gemeinderat für Bau und Raumplanung zuständig. Der Neujahrsapéro wurde tatsächlich aus finanziellen Gründen abgeschafft. Der Gemeinderat hat aber entschieden, für Aufzonungen nichts zu verlangen – weil er im Sinne von Alain Bai befürchtet, dass damit das Bauen noch mehr verteuert würde. Trotzdem sollte es hier einen Kompromiss geben. Die Initiative des Hauseigentümerversands (HEV) enthält die Aufzonungen nicht. Es stellt sich die Frage, ob das juristisch korrekt ist. Es braucht aber einen Kompromiss, der die Kantonsverfassung berücksichtigt und den Gemeinden einen Spielraum gibt.

Es gab am Morgen auf bürgerlicher Seite nochmals intensive Diskussionen. Es wurde gesagt, dass der Kompromiss, den die Mitte-Fraktion aufgezeigt hat, ein guter Weg gewesen wäre. Es ist schade, dass dies nicht zustande gekommen ist. In der Hoffnung, dass die Aufzonungen im Gesetz bleiben, wurden die 30 % unterstützt. Die Linke und die GLP-Fraktion wollen das Gesetz aber ablehnen, wenn der Satz bei 30 % bleibt. Auf der anderen Seite ist ebenfalls die Rede von einer Ablehnung, weil es die HEV-Initiative gibt. Es kann nicht der Weg sein, dass die Mitte-Fraktion plötzlich mit dem Kompromissvorschlag alleine dasteht. Würde das Gesetz abgelehnt, bleibt in Münchenstein eine Abgabe von 50 %. Das möchte die Mitte-Fraktion auch nicht unbedingt. Die Mitte-Fraktion unterstützt den 35-%-Kompromiss, um das Gesetz durchzubringen – auch wenn sie inhaltlich mit diesem Wert nicht glücklich ist. Das Volk soll über beide Varianten entscheiden. Schlussendlich soll das Stimmvolk entscheiden können, ob es die Aufzonungen im Gesetz will, ob es eine Abgabe von 35 % will und ob das Geld auf der Parzelle oder anderswo investiert werden darf.

Rolf Blatter (FDP) weist darauf hin, dass es vor zwei Wochen eine lange Diskussion wie auf einem persischen Markt gegeben habe. Der Landrat einigte sich dann auf den Vorschlag der FDP-Fraktion von 30 %. Für die FDP-Fraktion liegt die rote Linie bei 30 %. Was darüber liegt, kann die Fraktion nicht unterstützen. Mathematisch betrachtet sind 20 % nicht jenseits dieser roten Linie. Die Fraktion würde den Antrag von Indre Steinemann mittragen.

Die Situation wird immer verwirrlicher, sagt **Karl-Heinz Zeller** (Grüne), der Pascal Ryf für sein Votum dankt. Es ist gut, dass die Mitte-Fraktion sich wieder bewegt. Es erscheint wichtig, sich zu bewegen und nicht bloss rote Linien zu haben. Kompromisse sind immer dann gut, wenn sie allen etwas weh tun, ansonsten freut sich nur die eine Seite. Eigentlich wird hier eine Kommissionssitzung abgehalten. Der Redner wohnt nicht in Münchenstein, ist aber dort aufgewachsen. Würde er als Vertreter seiner früheren Wohngemeinde den Antrag auf 50 % stellen, würde die Sache noch komplizierter. Deshalb unterlässt er dies, obwohl er dies eigentlich tun müsste, damit die Gemeinde den nötigen Spielraum behält, den die Gemeindeversammlung im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie unterstützt hat. Aktuell wird die Münchensteiner Gemeindeautonomie beschnitten. Dazu ist der Redner bereit.

Jacqueline Bader (FDP) ist erstaunt über die Ratslinke. Vor zwei Tagen gab es einen Zeitungsartikel, wonach die Jungen sich wahrscheinlich kein Wohneigentum mehr leisten können. Es geht nicht um Häuschen. Dies kann (als Hinweis an Ronja Jansen) nachgelesen werden. Nun werden die Preise bei vollem Bewusstsein weiter erhöht. Auf der Tribüne sitzen Schülerinnen und Schüler. Es wird sich zeigen, wie es sein wird, wenn sie eine Familie haben und eine eigene oder eine grössere Wohnung wollen – etwa eine Fünf-Zimmer-Wohnung, die CHF 4000.- kostet. Der Abgabesatz (dies an Karl-Heinz Zeller) kann auch auf 100 % festgesetzt werden. Aber dann soll die Linke sich nicht beklagen und Wohnungen mit Mietzinszuschüssen subventionieren wollen. Der Landrat soll den Jungen die Möglichkeit geben, ihre Zukunft dank vernünftigen Gesetzen so zu gestalten, dass sie sich ein Häuschen leisten können, auch wenn das Privateigentum bei den Linken nicht populär erscheint.

Markus Meier (SVP) teilt ausnahmsweise die Meinung der linken Seite, dass mit dem vorherigen Punkt keine Rechtssicherheit geschaffen worden wäre. Die Regelung hätte wie das aktuell geltende Gesetz vor Bundesgericht nicht standgehalten. Der Redner hat sich bereits an der letzten Sitzung zur Höhe der Abgabe geäussert: Das Wohnen wird durch alle zusätzlichen Kosten, die in den Wohnmarkt gepumpt werden, verteuert. Jacqueline Bader hat die Folgen von Auflagen sehr gut aufgezeigt – ob einem das gefällt oder nicht. Alles wird teurer, sei es eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder eine Mietwohnung. Deshalb plädiert der Redner für eine moderate, vernünftige Abgabe, wenn diese schon kraft der eidgenössischen Gesetzgebung gefordert wird. Das Maximum der Abgabe soll möglichst tief gehalten werden. «Möglichst tief» bedeutet nicht 0 %, sondern 20 %. Der Redner bittet um Unterstützung des 20 %-Antrags.

Margareta Bringold (GLP) sagt, es störe die Fraktion, dass mit dem Prozentsatz von 35 % der Handlungsspielraum der Gemeinden einschränkt werde. Dieser könnte höher sein. Münchenstein hat zum Beispiel eine Mehrwertabgabe von 50 %, die von der Bevölkerung angenommen wurde. Trotzdem ist die Fraktion mit 35 % einverstanden, damit das Geschäft endlich zu einem Abschluss gebracht werden kann.

Die Bau- und Immobilienpreise unterliegen dem Markt. Die Grundstückgewinnsteuer kann abgezogen werden, ebenso die Mehrwertabgabe. Während die Grundstückgewinnsteuer dem Kanton zusteht, soll die Mehrwertabgabe den Gemeinden zustehen. Aus Sicht der Gemeinden ist eine Mehrwertabgabe wichtig, denn so erhalten sie einen Teil des generierten Mehrwerts. Der Mehr-

wert wird nur generiert, wenn er realisiert wird. Es kann nicht sein, dass die Allgemeinheit die Kosten für Infrastrukturen etc. tragen muss, der Investor oder Spekulant hingegen den Gewinn hat.

Stephan Ackermann (Grüne) reagiert auf das Votum, das zum Wahlkampf passt und Emotionen schürt. Liebe Schülerinnen und Schüler auf der Tribüne: Man kann die politische Ansicht vertreten, dass der Staat möglichst wenig Geld zur Verfügung haben soll, um wichtige und richtige Sachen realisieren zu können, von denen alle profitieren: von guten Schulen, Strassen, dem ÖV etc. Dieses Geld muss von den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern bereitgestellt werden. Geld herzugeben tut einem im Herzen oder hinten rechts, wo das Portemonnaie ist, immer weh, auch wenn dieses an den Staat geht und guten Zwecken dient. Jedoch müssen die Ausgaben gestemmt werden. Die Erschliessung weiterer Quellen ist eine Entlastung für die einfachen Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Eine solche Quelle wäre zum Beispiel eine Mehrwertabgabe. Für einen Mehrwert hat niemand etwas geleistet. Deshalb stellt sich die Frage, wem dieser Mehrwert zur Verfügung steht. Dieser soll geteilt werden zwischen dem Staat und dem Privaten. Wie bereits an der letzten Landratssitzung streitet sich der Landrat nun um die Höher der Abgabe, aber eigentlich sind die Meinungen gemacht. Die Abgabe müsste eigentlich 50 % betragen wie in Münchenstein. Nun liegt ein Antrag der SVP-Fraktion für 20 % vor. Die Bau- und Planungskommission hat lange an einem Kompromiss gearbeitet. Der Redner findet es schwierig, wenn dieser Kompromiss, der allen weh getan hat, nun im Landrat erneut infrage gestellt wird und Anträge gestellt werden. Davon sollte Abstand genommen werden, denn damit wird die Kommissionsarbeit stark geschwächt. So kommt man nicht ans Ziel. Die Kompromissbereitschaft in der Schweiz ist ein wesentlicher politisch-kultureller Beitrag und eine Stärke der Schweiz. In den Kommissionen werden Kompromisse gefunden. Es ist sehr schade und bedauerlich, dass der Kompromiss hier im Landrat über den Haufen geworfen wird – gerade auch von der bürgerlichen Seite, die sich als liberal und staatstragend sieht und der linken Seite unterstellt, sie wolle nur Geld abschöpfen und leiste keinen Beitrag. Karl-Heinz Zeller sagte vorhin, die Linke würde gerne eine höhere Mehrwertabgabe festlegen, sei jedoch kompromissbereit. Der Redner bittet alle, Hand zu bieten zu einem Kompromiss. Die Grüne/EVP-Fraktion trägt die von der SP-Fraktion vorgeschlagenen 35 % mit. Der Redner hat auch von der Mitte-Fraktion gehört, diese sei mehrheitlich – nicht aber die Vorstandsmitglieder des Hauseigentümerversbands – bereit, den Kompromiss mitzutragen, und bittet den Landrat, den Antrag von 35 % zu unterstützen.

Thomas Noack (SP) stellt nochmals klar, dass das Land durch eine Aufzoning zuerst einmal mehr Wert erhalte. Der einzelne Grundeigentümer kann sein Land teurer verkaufen und vermieten, weil es mehr Wert hat. Die Mehrwertabgabe muss er abgeben. Es geht nicht darum, dass gewisse Personen dann kein Land mehr kaufen können. Der Mehrwert entsteht durch eine Um- oder Aufzoning – aber auch durch alle Investitionen des Staates in Strassen, in die ÖV-Infrastruktur, in Schulen etc., wovon übrigens auch alle profitieren.

Jan Kirchmayr (SP) sagt, Jacqueline Bader habe ein interessantes Märchen erzählt, aber dieses werde nicht umso wahrer, je öfter es erzählt wird. Mit dem Beschluss des Gesetzes wird noch kein einziger Mehrwert zusätzlich abgeschöpft, sondern nur die Möglichkeit geschaffen, dies tun zu können.

Zur Verteuerung des Wohnraums: Punkt 1: Beschliesst eine Gemeinde wirklich eine Mehrwertabgabe und bringt diese durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat und ein allfälliges Referendum, kann diese von der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden. Punkt 2: Ein Blick in andere Kantone zeigt, dass beispielsweise der Kanton Neuburg einen fixen Satz von 30 % auf Auf- und Umzonungen hat. Der Kanton Neuburg ist nicht bekannt als Wohnungsmiet-Hölle, in der man sich keine Wohnungen mehr leisten kann, weil die Preise explodieren. Man sollte bei der

Wahrheit bleiben. Der dritte Punkt: Das einfachste Rezept gegen die Wohnungsnot ist eine Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete, das würde den Leuten wirklich helfen. Damit müsste man beginnen.

Urs Kaufmann (SP) sagt, Jacqueline Baders Märchen beruhe auf der Meinung, dass jemand eine zusätzliche Wohnung baut und diese zu den effektiven Kosten an junge Leute verkauft. Die Realität ist eine völlig andere. Wer eine weitere Wohnung bauen kann, holt auf dem Markt den maximal möglichen Preis heraus. Deshalb ist sein Gewinn etwas geringer, wenn er eine Mehrwertabgabe zahlen muss. Das Märchen kann immer wieder wiederholt werden, es stimmt jedoch nicht. Die Mehrwertabgabe wird nicht zu höheren Kosten führen, denn der Verkäufer wird ohnehin sowohl bei der Miete, wie von Jan Kirchmayr erwähnt, als auch bei einem Verkauf immer den maximalen Preis herausholen. Die Preise sind leider sehr hoch.

Alain Bai (FDP) sagt, die heutige Diskussion bringe im Vergleich zu jener vor den Ferien einen Mehrwert, denn der Redner nimmt zwei durchaus entlarvende Erkenntnisse mit. Einerseits war von Andrea Heger zu vernehmen, dass die Mehrwertabgabe in die Mietzinse einfließt. Die linke Seite sieht es somit zum Teil also auch so, dass die Mehrwertabgabe für höhere Mietzinsen sorgt. Urs Kaufmann hat ausgeführt, weshalb die Abgabe zu höheren Preisen führt. Auf der linken Seite ist noch nicht angekommen, weshalb die Mehrwertabgabe so tief als möglich sein sollte.

Die zweite Erkenntnis ist, dass sich die linke Seite hinter der Gemeindeautonomie versteckt. Die Gemeinden würden nur die Möglichkeit erhalten, eine Mehrwertabgabe zu erheben und gewisse Gemeinden würden davon absehen. Der Redner stellt fest – und dies war zum Glück in den Voten von Karl-Heinz Zeller und Stephan Ackermann auch zu hören –, dass die Abgabe eigentlich noch viel höher sein sollte. Hinter dem Argument der Gemeindeautonomie versteckt sich letztlich der Wunsch, bei Privateigentümern eine möglichst hohe Abgabe abzuschöpfen.

Oft wurde der Kompromiss erwähnt, an dem nun geschraubt wird, und es wurde gefragt, weshalb dieser nicht akzeptiert werden kann. Der Kompromiss wurde in der Kommission mit 9:3 Stimmen verabschiedet, weshalb eine erneute Diskussion zu erwarten war. Ein Kompromiss heisst, dass letztlich alle etwas geben oder nehmen müssen, um dahinter stehen zu können. Deshalb versteht der Redner das Votum nicht, dass man keinen Beitrag zur politischen Kultur leistet, wenn man solche Diskussionen führt.

Zu guter Letzt versteht der Redner für einmal auch die Mitte-Fraktion nicht, die den vorliegenden Antrag auf 35 % unterstützt und nicht den vor den Ferien ausgehandelten Kompromiss mit den 30 % bei Umzonungen, den auch die FDP-Fraktion mittragen und dem sie mit knifendem Auge zustimmen kann. Die Erhöhung auf 35 % trägt zu einer Erhöhung der Miet- und Kaufpreise bei. Die FDP-Fraktion kann einen Satz bis 30 % unterstützen und sieht die Notwendigkeit einer Erhöhung auf 35 % nicht.

Marc Schinzel (FDP) sagt, es sei eine angeregte Debatte mit vielen Zahlen. Aber zurück zum Grundsatz: Alain Bai und viele andere haben den Eindruck erhalten, dass der Investor auf der linksgrünen Seite ein Feindbild ist und von diesem möglichst viel abgeschöpft werden müssen. Markus Meier hat richtigerweise geraten, moderat zu bleiben, denn guter Wohnraum ist knapp und es muss mehr davon geschaffen werden. Die Diskussion über die Mehrwertabgabe dauert bereits lange. Es entsteht der Eindruck, also ob vor dieser Mehrwertabgabe nichts mehr investiert worden wäre. Dies erfolgte jedoch bereits, weil Investoren ein Interesse daran haben, die Gemeinden zu entwickeln und Wohnraum zu schaffen. Verschiedene Aussagen sind schwierig, etwa dass eine Erhöhung der Abgabe keine Auswirkungen auf die Preise und das Angebot hat. Es braucht mehr Wohnraum und den Investoren müssen nicht noch weitere Abgaben auferlegt werden. Margareta Bringold sagte, der Kanton erhalte die Grundstückgewinnsteuer, nun sollten die Gemeinden die

Mehrwertabgabe erhalten. Diese Logik stimmt aus einer liberalen, freisinnigen Sicht nicht. Alle sollten ein Interesse daran haben, mehr guten, günstigen Wohnraum zu schaffen. Das erfolgt nicht, indem die Investoren vergrault werden. Wie Christine Frey bereits gesagt hat, haben Gemeinden bei Quartierplänen die Möglichkeit, mit Investoren zusammensitzend und zu verhandeln. So können die Gemeinden entwickelt werden. Die Entwicklung ist falsch, dass immer mehr abgeschöpft werden soll. So wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, und dieser wird nicht günstiger. Für die FDP-Fraktion sind 30 % das Maximum.

Manuel Ballmer (GLP) fragt die FDP-Fraktion, wo ihre Ökonomen seien. Es werden Dinge behauptet wie etwa, dass eine Mehrwertabgabe zu höheren Mietpreisen führe. Der Redner möchte die entsprechenden Studien oder die wissenschaftliche Evidenz dafür sehen. Es handelt sich um ein «Nachschwätzen». Beim Mehrwert handelt es sich um Zufallsgewinne, «windfall profits». Es geht nun darum, wer mit wie viel Prozenten davon profitiert. Auch falsch ist das Beispiel mit den jungen Familien, die plötzlich mehr zahlen müssen, weil der Vorbesitzer eine Aufzoning auf das Haus erhalten hat. Die Mehrwertabgabe wird nur fällig, wenn der Mehrwert realisiert wird. Dies ist beim Verkauf der Fall, aber wenn der Verkäufer nicht mehr verlangt, verzichtet er auf den Zufallsgewinn [*Heiterkeit*]. Das Lachen ist entlarvend, denn niemand verzichtet auf einen Zufallsgewinn. Erhält man ein Geschenk, nimmt man es an. Ergo soll er einen Teil davon abgeben. Die Miete kann er deswegen nicht einfach erhöhen. Denn dort ist er dem Markt unterworfen.

Für **Martin Dätwyler** (FDP) zeigt die Diskussion, dass die Mehrwertabgabe von Grund auf ein Fehlkonstrukt sei. Ist sie der Deckmantel für eine nicht erbrachte Leistung, um eine Zusatzeinnahme für die Gemeinde zu erhalten, ein raumplanerisches Instrument, um die von allen gewollte Verdichtung anzukurbeln – oder was will man schliesslich mit dieser Mehrwertabgabe? Rechnen ist bei gewissen Landratsmitgliedern offenbar Glückssache. Wer investiert, betrachtet alle anfallenden Kosten: Kostenfaktoren sind das Land, das Gebäude und alle Auflagen, die dem Bauen von der Politik ständig auferlegt werden. Diese Kosten fallen irgendwann an und müssen einkalkuliert werden, so auch die Mehrwertabgabe. Am Schluss kommt logischerweise auch noch eine Rendite dazu. Gewisse Leute wollen daran etwas verdienen. Aber je höher die Auflagen und Kosten beim Bauen sind, umso kleiner wird die Rendite – und das Risiko besteht, dass nicht investiert wird. Dies ist die Folge einer Mehrwertabgabe – und es gibt keine zusätzlichen Wohnungen, keine Verdichtung, sondern Stillstand. Deshalb muss massvoll mit der Höhe der Mehrwertabgabe umgegangen werden, ansonsten wird nichts mehr investiert, weil keine Rendite mehr bleibt. Wer möchte, kann eine Kostenmiete einführen, aber andere wollen dies nicht. Kommerzielle Investoren können dies nicht tun, weil es sich um Pensionskassengelder handelt, die investiert werden. Es muss eine Rendite realisiert werden können. Das Land gewinne bei einer Aufzoning als erstes an Wert, wurde gesagt. Das stimmt, aber der Wert wird sofort versteuert, auch ohne Mehrwertabgabe. Es gilt, Mass zu halten, ansonsten gibt es in der Region einen Stillstand. Sowohl die Ziele der Linken als auch der Bürgerlichen werden damit nicht realisiert.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) hält fest, die Meinungen seien eigentlich gemacht. Kommt es zur Abstimmung, wird über Antrag und Gegenantrag abgestimmt. Das Ergebnis wird dem Wert aus der ersten Lesung gegenübergestellt. Der Redner bittet zu überlegen, ob ein Votum noch notwendig ist, und wenn ja, dann sollte es kurz sein.

Florian Spiegel (SVP) sagt, der Landrat habe es verpasst, herauszunehmen, dass die Mehrwertabgabe erst bei der Realisierung und nicht bereits beim Verkauf zum Tragen kommen soll. Der Redner ist mit Manuel Ballmer bezüglich des Zuwachses des Grundstückswerts einverstanden.

Wird eine Wohnzone 1 zu einer Wohnzone 3, erhält ein Grundstück mehr Wert. Bei einem Verkauf zahlt der Eigentümer mehr Grundstücksgewinnsteuer, womit dem Mehrwert Rechnung getragen wird. Das ist das Wichtigste. Das Schlimmste ist, dass die Abgabe beim Verkauf fällig wird. Damit wird es dem normalen Bürger in Zukunft verunmöglicht, Eigentum zu erwerben.

Zweitens eine Anekdote: Die Gemeinde Allschwil hat die Beratungen bereits vorsorglich geführt, wie sie die Abgabe handhaben will. Die grösste Baselbieter Gemeinde hat einen linksgrünen Gemeinderat: drei SP- und ein Grünen-Mitglied. Der Allschwiler Gemeinderat hat sich vehement für 20 % eingesetzt, mit der Begründung, dass die Mieten und Zinsen höher würden – und auch für Mieter und Gewerbler würde alles teurer. Die linksgrünen Fraktionen im Landrat sagen, es stimme nicht, dass die Mieten teurer werden. Jemand von linksgrün, entweder kommunal oder kantonal, muss falsch liegen.

Ronja Jansen (SP) wurde vom Votum von Jacqueline Bader hinter dem Ofen hervorgehoben. Die Rednerin hat nichts gegen selbstbewohnte Einfamilienhäuser – sie gönnt dies allen, die sich das leisten können. Jacqueline Bader glaubt ihre Argumente wohl selber nicht ganz, weshalb Ronja Jansen nicht darauf eingehen will. Sie ist einig mit Marc Schinzel, dass es um den Grundsatz geht – und sie kann auch anschliessen an die Aussage von Florian Spiegel, aber im umgekehrten Sinn. Die Rednerin ist darüber irritiert, dass die Linke hier im Landrat den eigentlich historisch den Freisinnigen zustehenden Job wahrnehmen und deren Fahne hochhalten muss, indem sie sich dafür einsetzt, dass Leistung belohnt wird, Reiche weniger Privilegien haben etc. Historisch setzten sich die Freisinnigen gegen Adelsprivilegien und Erbrechte ein. Es geht im Kern um die Frage, ob bei leistungsfreien Gewinnen ein kleiner Teil zugunsten der Öffentlichkeit eingesetzt werden soll. Eine Mehrwertabgabe von 35 % bedeutet auch eine Geschenkquote von 65 % für Eigentümerinnen und Eigentümer. Das Ganze muss auch einmal von dieser Seite betrachtet werden. Die Rednerin sagt nicht oft, früher sei alles besser gewesen, aber der Freisinn war früher besser

Pascal Ryf (Die Mitte) sagt, die Diskussion sei unglaublich ideologisch geworden, was spannend, aber auch etwas schwierig sei. Die Preise sind explodiert, zumindest im Unterbaselbiet. In Oberwil kostet ein Quadratmeter mittlerweile über CHF 3'500.- – ohne Mehrwertabgabe. Man muss sich eher die Frage stellen, wer sich das überhaupt noch leisten kann. Geht der Redner mit seinen Kindern auf den Spielplatz, sprechen die meisten Eltern Englisch. Vor allem Expats mit hohen Salären von Roche, Novartis etc. können die teuren Preise bezahlen. Es gibt eine riesige Zuwanderung und ein riesiges Wachstum. Dieser Punkt müsste vielleicht auch einmal betrachtet werden. Darüber wird nun bald abgestimmt.

Alain Bai hat der Mitte-Fraktion vorgeworfen, sie würde den Antrag der Linken unterstützen. Die Mitte-Fraktion hat von Beginn an auf einen Kompromiss hin gearbeitet. Vier Anträge zugunsten der Hauseigentümer zum Gesetzesentwurf, wie die Verteilung der Realisierung auf drei Stufen (analog Basel-Stadt, damit nicht 100 % der Mehrwertabgabe bezahlt werden muss, wenn nur ein Hobbyraum realisiert wird), wurden angenommen. Die Mitte-Fraktion hat die 30 % unterstützt, um die FDP-Fraktion ins Boot zu holen, damit die Aufzonungen im Gesetz bleiben. Der Redner kam zum Schluss, er habe wohl zu hoch gepokert, weil die anderen Bürgerlichen nicht mitmachen. Bleiben 30 % im Gesetz und die FDP-Fraktion und die linke Seite lehnen das Gesetz in der Schlussabstimmung ab, ist dies nicht zielführend. Die Mitte-Fraktion wollte von Beginn weg den goldenen Mittelweg. Die Mitte-Fraktion sucht eine Lösung, weshalb die 35 % unterstützt wird.

Aufzonungen sollen von den Gemeinden ausgenommen werden können – damit ist die Mitte-Fraktion einverstanden. Es stimmt, dass der Boden viel zu teuer ist, aber vielleicht muss auch die Zuwanderung betrachtet werden. Viele Faktoren spielen eine Rolle. Bei einem Kompromiss müssen alle mitmachen, aber dies ist nicht geschehen.

Jacqueline Bader (FDP) repliziert auf das Votum von Ronja Jansen. Die Rednerin möchte dafür sorgen, dass sich die junge Generation noch etwas leisten kann. Das wäre eigentlich der Auftrag der SP. Zu Manuel Ballmer: Ein ganz einfaches Prinzip in der Ökonomie lautet: Wenn es wenig von einem Gut gibt, und dieses wird nochmals verteuert, dann bedeutet dies: Den Letzten beißen die Hunde. Zu Pascal Ryf: Wenn die Mitte-Fraktion den 30 % auch zustimmt, wäre man sich einig. Die FDP-Fraktion hat gesagt, dies sei für sie der höchste mögliche Wert.

Christine Frey (FDP) kann verstehen, dass es frustrierend ist, dass nun nochmals eine Art Kommissionssitzung abgehalten werde. Aber die Kommission sollte nicht geschützt werden, wenn der Diskussionsbedarf noch sehr gross ist und viele unterschiedliche Meinungen bestehen. Entlarvend ist die Aussage, dass die Eigentümer zur Kasse gebeten werden sollen, weil sie bei einer Aufzoning Zufallsgewinne erhalten. Das ist eine Neid-Debatte. Die Eltern der Rednerin kauften in den 70er-Jahren ein Doppel-Einfamilienhaus, dessen Wert heute viel höher ist, weil das Angebot verknappt ist. Es ist bekannt: Wird das Angebot kleiner und die Nachfrage grösser, dann steigen die Preise.

Es wäre als ob jemand eine Firma gründen, das Risiko auf sich nehmen, Verantwortung übernehmen, Arbeitsplätze schaffen und Gewinne realisieren würde – und es dann heisst, der Gewinn müsse abgegeben werden. Es muss eine Motivation bestehen, Eigentum zu erschaffen, ohne in Kauf nehmen zu müssen, dass dem Staat viel zurückgegeben werden muss.

Die Mehrwertabgabe diene ursprünglich dazu, mit dem Geld von Einzonungen einen Fonds zu schaffen, um Eigentümer zu entschädigen, deren Parzellen ausgezont werden. Das findet die Rednerin richtig. Nun wird jedoch über die unsägliche Aufzoning diskutiert. Wenn das Gesetz schliesslich im Landrat abgelehnt wird, ist dies der Rednerin recht: Dann kommt nur die Initiative zur Abstimmung.

Nadim Ismail (SP) sagt, bei dieser Diskussion falle ihm auf: Wenn die FDP-Fraktion möchte, dass das Wohnen günstig bleibt, erwartet der Redner eigentlich einen Vorstoss zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnbaus im Kanton.

Stephan Ackermann (Grüne) appelliert an die Mitte-Fraktion, die nun wieder mit den Fraktionen der SVP und FDP zusammensteht, um einen Deal zu vereinbaren: Die grosse Herausforderung bei Kompromissen ist, zu diesen zu stehen. Nun hat sich die Mitte-Fraktion verschätzt bezüglich der FDP-Fraktion, die den Kompromiss nicht unterstützt. Deshalb findet die Mitte-Fraktion, sie müsse sich auch nicht mehr daran halten und den Antrag auf 35 % ebenfalls unterstützen. Dies kann der Redner nachvollziehen. So geht es ihm nach einer Kommissionssitzung, in der gemeinsam ein Kompromiss erarbeitet wurde – und dieser dann torpediert wird. Der Redner bittet um Unterstützung für den Antrag auf 35 %.

Simon Oberbeck (Die Mitte) kommt es vor, als werde die Mutter aller Diskussionen geführt. So oft wurde im Landrat das Wort Kompromiss schon lange nicht mehr genannt. Es geht um den Willen, einen Kompromiss zu finden und dem Gesetz zum Erfolg zu verhelfen – oder eben nicht. Wenn bestimmte Fraktionen das Gesetz nicht wollen, ist dies in Ordnung, aber dann muss nicht in zahlreichen Sitzungen über Prozentzahlen diskutiert werden. Dann sollte man ehrlich sein. Die Mitte-Fraktion setzt sich für einen Kompromiss ein, weil sie das Gesetz möchte. Aber dann sollte abgestimmt werden. Die Volksabstimmung wird dann halt zur Mutter der Abstimmungen. Die Kernfrage ist, ob man das Gesetz will oder nicht.

Andrea Heger (EVP) hält fest, für einen Kompromiss brauche es möglichst viele Beteiligte. Christine Frey sagte, es brauche einen Ausgleich bei Ein- und Auszonungen. Genau das Gleiche gilt bei

den Aufzonungen. Weil diese zu einer Verdichtung führen, braucht es mehr Grünraum, damit der Aussenraum den gleichen Wert behält. Deshalb braucht es eine Mehrwertabgabe. Es soll so investiert werden, dass den Bewohnenden und auch dem Verkäufer der Liegenschaft gedient ist und damit seine Liegenschaft den Wert behält.

Markus Meier (SVP) sagt, das Wort Kompromiss sei schon den ganzen Morgen zu hören. Kompromisse kann man vorbereiten, aber manchmal ergeben sie sich aus einer laufenden Debatte – und vielleicht sind diejenigen, die den Kompromiss suchen, auch bereit, sich um den einen oder anderen Millimeter zu bewegen. Die SVP-Fraktion hat sich nochmals mit der Mitte-Fraktion und der FDP-Fraktion gefunden und würde dem Gesetzesvorschlag zustimmen, wie er ausgearbeitet ist. Die Aufzonungen sind enthalten, aber der Prozentsatz muss 30 % und nicht mehr betragen.

Martin Dätwyler (FDP) hat bereits gesagt, es müsse Mass gehalten werden. Der Redner bestätigt, dass die FDP-Fraktion dem Gesetz zustimmt, wenn es bei den 30 % bleibt.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) möchte sich nicht zu 20 oder 35 % äussern und auch keinen Antrag auf 50 % stellen. Er möchte daran erinnern, dass es bei diesem Geschäft einen Kompromiss braucht. Die Mehrwertabgabe ist kein Fehlkonstrukt, sondern Inhalt der Baseler Kantonsverfassung, worin zu lesen ist: «Mehrwerte sind angemessen abzugelten.» Die KV sollte auch für den Landrat wegleitend sein. Die Schüler auf der Tribüne sind leider weg, ansonsten hätte der Redner für Frühmathematik plädiert. Die hier im Saal vorgelegten Rechnungen gehen nicht wirklich auf. Bevor irgendeine Abgabe erfolgt, muss ein Mehrwert geschaffen werden. Wird die Nutzung auf einem Grundstück verdoppelt, führt dies zu einem Mehrnutzen von 100 %. Es gibt auch einen entsprechenden Mehrwert. Unternimmt man nichts, wird der pro Wohnung benötigte Landanteil um 100 % billiger, nicht teurer. Wenn der Eigentümer von den 100 % 35 % abgeben muss, dann wird der Landanteil immer noch um 65 % günstiger. Ergo gibt es zwei Möglichkeiten, wie mit der Differenz umgegangen werden kann: Der Investor kann sie für sich behalten oder zugunsten einer günstigeren Wohnung einsetzen. Diese Entscheidungsfreiheit hat er. Es geht hier um die Verteilung des Mehrwerts und es wird niemandem etwas weggenommen. Keine einzige Wohnung wird durch eine Aufzonung oder einen Quartierplan teurer. Man schafft zuerst einmal das Potenzial für mehr Nutzung auf dem gleichen Land. Das sollte so benannt werden. Ob die Abgabe 30, 35 oder 40 % beträgt – diese Forderungen sind moderat, und moderat sollte man bleiben. Es braucht weiterhin eine Motivation, damit Mehrwerte geschaffen werden und dass investiert wird und es mehr Wohnungen gibt. Vor der Mehrwertabgabe braucht niemand Angst zu haben, denn der Kanton Neuenburg hat diese seit Jahrzehnten – und es gibt ihn immer noch. Würde man die Grundlagen besser anschauen, könnte wohl eine sachgerechtere Diskussion geführt werden. Der Redner hofft auf einen tragfähigen Kompromiss im Sinne der Sache. Auch die Gemeinden hätten es verdient, wenn diese Frage geklärt wird. Es gilt, Farbe zu bekennen, damit klar ist, wie es weitergeht.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) lässt zuerst abstimmen, ob 20 oder 35 % gewünscht sind.

- ://: Mit 46:39 Stimmen wird einem Satz von 35 % (Antrag SP) den Vorzug gegenüber von 20 % (Antrag SVP) gegeben.
- ://: Mit 46:39 Stimmen wird einem Satz von 30 % (gemäss der ersten Lesung) der Vorzug gegeben gegenüber 35 % (Antrag SP); der Antrag der SP-Fraktion ist somit abgelehnt.

Jan Kirchmayr (SP) gibt eine Fraktionserklärung ab und dankt für die ausführliche, aber auch ausufernde Debatte. Er empfindet diese etwas als Zumutung, gleichzeitig handelt es sich um einen demokratischen Entscheid, den es zu respektieren gilt. Deshalb gilt es auch zu respektieren, dass die SP-Fraktion den Gegenvorschlag in der jetzigen Form ablehnen wird. Der Redner geht davon aus, dass die anderen Mitte-links-Parteien das auch tun werden. Nun muss sich die Mitte-Fraktion überlegen, ob sie alleine für den Gegenvorschlag kämpfen will. Der Redner hat nicht den Eindruck, dass Mitte/rechts dafür einsteht. Ansonsten muss der HEV seinen Mitgliedern erklären, dass er für eine Abgabe von 30 % bei Auf- und Umzonungen ist. Die SP-Fraktion hat ihre rote Linie bezüglich des Gegenvorschlags kommuniziert, und diese wurde überschritten. Deshalb werden sowohl die unbrauchbare Initiative als auch der Gegenvorschlag abgelehnt.

Fortsetzung der Debatte am Nachmittag

§ 2a

Keine Wortmeldungen.

§ 3

Pascal Ryf (Die Mitte) sagt, alle seien bereits über den Antrag der Mitte-Fraktion zu § 3 Absatz 5 vorinformiert worden:

⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³) Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen. Beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, können innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung gegen diese Beschwerde nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³) erheben:

a. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind;

b. der Kanton bei einer Verfügung, die Einzonungen betrifft.

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

Es handelt sich um eine kleine, aber auch im Sinne der Gemeindeautonomie sinnvolle Anpassung. Gemäss Gegenvorschlag der BPK sollen Grundeigentümer beim Steuer- und Enteignungsgericht gegen eine Verfügung Einsprache erheben können. Dasselbe Recht soll dem Kanton zustehen. Nach Meinung der Mitte-Fraktion sollen aber Gemeinden und Grundeigentümer abschliessend über Um- und Aufzonungen, die in der Kompetenz der Gemeinden liegen, beurteilen oder dann ans Steuer- und Enteignungsgericht gelangen können, nicht aber der Kanton. Deshalb sollen die neuen Buchstaben a und b eingefügt werden, so dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere von der Verfügung betroffene Personen Einsprache erheben können, während der Kanton dies ausschliesslich bei Einzonungen tun kann. Es war auch schon zu hören, der Kanton solle auch bei Einzonungen keine Einsprache erheben dürfen. Die Fraktion hat dies geprüft und festgestellt, das nicht ganz so einfach wäre, weil der Kanton mit den Einzonungen auch die Auszonungen finanzieren muss. Wenn die Gemeinden irgendeinen fiktiven Betrag festlegen, muss der Kanton die Möglichkeit haben, Einsprache zu erheben. Es würde im Sinne der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Gemeinden begrüsst, wenn der Antrag unterstützt würde.

://: Mit 85:0 Stimmen bei 1 Enthaltung wird dem Antrag zu § 3 Absatz 5 zugestimmt.

§ 4

Indre Steinemann (SVP) sagt, heute sei schon emotional über die Höhe der Abgabe diskutiert worden und ob es bei Aufzonungen eine brauche oder nicht. Der Gesetzentwurf beinhaltet aus ihrer Sicht aber noch einen Schönheitsfehler mit einer enormen Tragweite, dass heute Morgen sogar überlegt wurde, eine Rückweisung des Entwurfs zu beantragen. Zum Glück konnte darauf verzichtet werden, weil nun in der zweiten Lesung hoffentlich eine Korrektur möglich ist. Das Bundesgesetz über die Raumplanung sieht vor, dass die Mehrwertabgabe entweder bei der Überbauung des Grundstücks oder bei dessen Veräusserung berechnet werden soll. Der Bund lässt den Kantonen bewusst die Wahl zwischen den beiden Varianten. Der Gesetzesentwurf der BPK kombiniert jedoch beide Ansätze gemäss dem Prinzip, welche Situation zuerst eintritt. Diese Lösung geht zu weit, ist kompliziert und führt zu unerwünschten Nebenwirkungen. Zudem führt die Lösung zu zusätzlicher Bürokratie. Daher wird die Streichung von § 4 Absatz 1 Buchstabe a und Absatz 1^{bis} beantragt:

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

a. ~~(neu)~~ eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt, oder

b. ~~(neu)~~ eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

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

Damit soll das Ziel erreicht werden, dass die Mehrwertabgabe ausschliesslich bei der Realisierung des Mehrwerts fällig wird, folglich dann, wenn die Baubewilligung beantragt wird, und nicht bei der Veräusserung. Es geht es nicht um das «ob» und die Höhe der Abgabe, sondern um den Zeitpunkt der Fälligkeit. Diese Variante schützt die Eigentümer und verhindert Fehlanreize. In mehreren Gemeinden sind Verdichtungen und Aufzonungen geplant. Wird zum Beispiel ein Einfamilienhaus in einer solchen Zone verkauft (und nicht etwa umgebaut), müsste gemäss Entwurf der BPK der Verkäufer die Mehrwertabgabe schon beim Verkauf zahlen, das heisst, er müsste sie zum Preis hinzurechnen. Damit werden die Preise in die Höhe getrieben und der Druck wird erhöht, bestehende Gebäude abzubauen, um den maximalen Wert ausschöpfen zu können. Die Rednerin möchte die Hauseigentümer, die kleinen Häuschen und das Eigentum schützen und deswegen die Fälligkeit bis zum Moment verschieben, in welchem eine Baubewilligung eingeholt und ein Mehrwert realisiert wird. Mit einer Fälligkeit bei der Veräusserung werden Eigentümer faktisch dazu gezwungen, den Mehrwert sofort zu realisieren, unabhängig davon, ob sie bauen wollen oder nicht. Die Rednerin hofft auf Unterstützung ihres Antrags und bedankt sich im Voraus im Namen der Einwohner, die ein Häuschen kaufen wollen. Denn alle, die schon ein solches besitzen, sind davon nicht betroffen. Es ist zu hoffen, dass diese Häuser noch auf dem Markt bleiben.

Urs Kaufmann (SP) bestätigt, dass es um den Schutz der Eigentümer gehe. Die Frage ist nur, ob der bisherige oder der neue Eigentümer zu schützen ist. Mit der Regelung gemäss Kommission ist klar, dass die Mehrwertabgabe bezahlt werden muss, bevor das Eigentum verkauft werden kann, weil der Mehrwert generiert ist. Das zu verkaufende Grundstück wird dadurch einen höheren Preis haben. Für den Käufer wäre es sehr ungerecht, wenn er den höheren Preis inklusive Planungsmehrwert bezahlen müsste und zu einem späteren Zeitpunkt, wenn er ein Bauvorhaben realisieren möchte, zudem noch die Mehrwertabgabe. Wer ein Grundstück verkaufen will, konnte vom Planungsmehrwert profitieren und wird einen höheren Preis verlangen können. Diese Lösung funktio-

niert nicht. Im Fall einer Handänderung muss dies sauber abgeschlossen sein: Das Grundstück hat dann einen neuen Wert entsprechend der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit, aber die Mehrwertabgabe ist bereits beglichen.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) dankt für den Vorschlag und findet es gut, darüber zu diskutieren. Margareta Bringold hat heute Morgen eine Frage gestellt, die der Redner inhaltlich noch nicht verstanden hat, und deshalb hat er in diesem Zusammenhang noch eine Frage an den Regierungsrat zum Zusammenspiel zwischen Grundstücksgewinnsteuer und Mehrwertabgabe: Was ist wann fällig und wie erfolgt die gegenseitige Aufrechnung? Da das Thema in der Kommission nicht diskutiert worden ist, scheint die von der SVP-Fraktion angestossene Diskussion sinnvoll.

Sabine Bucher (GLP) versteht Indre Steinemanns Überlegung, dass eine Aufzoning erst sichtbar werde, wenn jemand höher baue und entsprechend davon profitiere. Die Rednerin fragt sich jedoch, ob vom Mehrwert wirklich erst derjenige, der baut, profitiert. Denn besitzt jemand Land, ob mit oder ohne Häuschen, kann das Land im Falle einer Umzoning höchstwahrscheinlich teurer verkauft werden, weil der Quadratmeterpreis der benachbarten Grundstücke ebenfalls gestiegen ist. Somit realisiert der Eigentümer des Grundstücks den Mehrwert und nicht der Käufer, der es zu einem höheren Preis kauft und anschliessend darauf baut. Die SVP-Fraktion will nicht, dass die Abgabe zu den Kosten hinzugerechnet werden muss, aber dies würde genau so geschehen. Der Eigentümer des Grundstücks hat von der Gemeinde das Geschenk in Form einer Mehrwertabgabe erhalten und dafür nichts bezahlen müssen – der Käufer hingegen muss bereits dafür bezahlen. Deshalb erscheint es verständlich, dass die Mehrwertabgabe, wovon der Verkäufer gar nicht profitierte, auf den Veräusserungspreis draufgeschlagen werden muss. Nicht verständlich ist jedoch, weshalb die Veräusserung nun gestrichen werden soll und der Eigentümer, der das Geschenk der Gemeinde erhält, die Abgabe nicht bezahlen muss.

Indre Steinemann (SVP) gibt ein Rechenbeispiel. Die Häuser werden teurer, wenn eine Aufzoning erfolgt. Der Anteil der Steuern wird aber bei der Bewertung eines Hauses berücksichtigt. Angenommen, ein Haus kostet heute CHF 1 Mio. und es dürfen 200 Quadratmeter darauf gebaut werden. Nach der Umzoning dürfen 400 Quadratmeter darauf realisiert werden. Das Haus wird aber nicht abgebrochen. Wenn die Abgabe bereits bei der Veräusserung fällig wird, müssen die CHF 300'000.– beim Verkauf eingerechnet werden, was den Preis um diesen Betrag erhöht. Wenn die Abgabe hingegen erst bei der Realisierung fällig wird, dann muss der Käufer dies bedenken, weil die Mehrwertabgabe irgendwann einmal bei einer Überbauung bezahlt werden muss. Diese wird er vom Kaufpreis abziehen. Für die Rednerin ist dies eine technische Frage, die einfach klar ist.

Gzim Hasanaj (Grüne) findet, Indre Steinemann habe nun die ganze Philosophie seitens SVP-Fraktion gewollt oder ungewollt erklärt – mit ihrer Aussage, dass die Steuern zum Preis hinzuge-rechnet würden. Dies zeigt, wie es zur Verteuerung kommt. Wenn der Verkäufer die Steuern zum Preis hinzurechnet, ist dieser Liberalismus nach dem Verständnis der SVP-Fraktion eigentlich nicht liberal, sondern Raub. Dies erklärt den Anstieg der Preise ins Unermessliche. Wenn jeder etwas dazurechnet, wird Eigentum tatsächlich zu teuer und kann nicht mehr gekauft werden. Heute Morgen wurde gesagt, liberal sei, wenn der Staat einem nichts nehme. Wie es aussieht, wird liberal jedoch verstanden als: «Ich nehme, so viel ich kann, und gebe nichts ab.» Das ist jedoch kein Liberalismus, sondern Raubkapitalismus.

Alain Bai (FDP) hatte auf den ersten Blick eine gewisse Sympathie für den Antrag. Es gibt jedoch zwei Vorbehalte. Einer davon ist rechtlicher Natur, und zwar ist sich die FDP-Fraktion nicht sicher, ob das Bundesrecht dem Kanton diese Wahl tatsächlich lässt. Denn das Bundesrecht besagt,

dass der Mehrwert im Zeitpunkt von dessen Realisierung abgeschöpft werden muss, was beim Verkauf oder bei der Rechtskraft einer Baubewilligung der Fall ist. Zweitens sieht die Fraktion ein praktisches Problem. Kommt eine Parzelle von einer W2- in eine W3-Zone, wird ein Verkäufer nicht bereit sein, diese zum Preis einer W2-Parzelle zu veräussern. Dies führt letztendlich dazu, dass der Käufer einer Parzelle den Mehrwert, der durch die Aufzonung generiert wurde, zweimal zahlt: beim Kauf und bei der Realisierung des Mehrwerts. Aus diesen zwei Gründen wird der Antrag abgelehnt.

://: Mit 66:19 Stimmen bei 1 Enthaltung wird der Antrag zu § 4 Absatz 1 Buchstabe a und Absatz 1^{bis} abgelehnt.

§§ 5–7

Keine Wortmeldungen.

II.–IV.

Keine Wortmeldungen.

– *Rückkommen*

Es wird kein Rückkommen verlangt.

– *Schlussabstimmung Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Gegenvorschlag)*

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) erklärt, es folge nun die Schlussabstimmung über die Gesetzesänderung. Erst bei der Beratung des Landratsbeschlusses wird entschieden, ob die Gesetzesänderung als Gegenvorschlag zur Volksinitiative dem Volk unterbreitet werden soll. Wird ein 4/5-Mehr erreicht, unterliegt die Gesetzesänderung nicht dem obligatorischen Referendum. Das Gesetz kann aber auch ohne 4/5-Mehr als Gegenvorschlag zur Initiative unterbreitet werden.

://: Mit 46:39 Stimmen bei 1 Enthaltung wird der Gesetzesänderung zugestimmt. Das 4/5-Mehr (69 Stimmen) ist nicht erreicht.

– *Detailberatung Landratsbeschluss*

Titel und Ingress, Ziffern 1–2

Keine Wortmeldungen.

Ziffer 3

Jan Kirchmayr (SP) beantragt seitens SP-Fraktion die Streichung dieser Ziffer, so dass der Gegenvorschlag hinfällig ist.

://: Mit 47:39 Stimmen wird der Antrag zu Ziffer 3 abgelehnt.

Ziffer 4

Jan Kirchmayr (SP) beantragt seitens SP-Fraktion, den Gegenvorschlag der Stimmbevölkerung zur Ablehnung zu empfehlen.

://: Mit 47:39 Stimmen wird der Antrag zu Ziffer 4 abgelehnt.

Ziffern 5–6

Keine Wortmeldungen.

– *Schlussabstimmung Landratsbeschluss*

://: Mit 45:41 Stimmen wird dem Landratsbeschluss zugestimmt.

Landratsbeschluss

betreffend Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»

vom 23. April 2026

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

- 1. Die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» wird abgelehnt.*
 - 2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abzulehnen.*
 - 3. Die Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) gemäss Beilage wird als Gegenvorschlag zur Initiative beschlossen.*
 - 4. Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten zusammen mit der Initiative zur Abstimmung unterbreitet und zur Annahme empfohlen. Für den Fall, dass sowohl Gegenvorschlag als auch Initiative angenommen werden, wird empfohlen, den Gegenvorschlag vorzuziehen.*
 - 5. Die Landratsvorlage 2024/441 Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) wird als gegenstandslos erklärt.*
 - 6. Das Postulat 2021/20 «Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar» wird abgeschrieben.*
-