

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2024/319](#) von Roman Brunner von SP-Fraktion: «Potential zusätzlicher Einnahmen auf heute unbebauten / unternutzten Grundstücken im Kantonsbesitz»
2024/319

vom 3. Dezember 2024

1. Text der Interpellation

Am 16. Mai 2024 reichte Roman Brunner von SP-Fraktion die Interpellation 2024/319 «Potential zusätzlicher Einnahmen auf heute unbebauten / unternutzten Grundstücken im Kantonsbesitz» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Der Antwort der Regierung auf die Frage von Roman Brunner in der Fragestunde vom 11. April 2024 entnehmen wir, dass der Regierungsrat im Februar die Beschlüsse zur Phase 2 der Finanzstrategie beschlossen hat. Gemäss den Ausführungen enthalten die Massnahmen zur Saldoverbesserung lediglich Spar- bzw. Abbaumassnahmen. Wir teilen die Haltung der Regierung, dass auf der Ausgabenseite Sorgfalt gefordert ist. Hingegen ist das Ausgabenwachstum der vergangenen Jahre auch eine Korrektur der vorangegangenen Abbaupakete, die in Bezug auf die zu leistenden Aufgaben weit über das Ziel hinausgeschossen sind - die Zitrone wurde damals über Gebühr ausgepresst und diese Zitrone ist auch heute noch ausgepresst. Deshalb sehen wir in diesem Prüfauftrag keinen nachhaltigen Ansatz, das Budget langfristig und sinnvoll zu entlasten – ausser mit einem sehr drastischen und schmerzhaften Leistungsabbau.

Wir vermissen im Beschluss der Regierung den expliziten Auftrag zur Prüfung von Massnahmen die zu einer Erhöhung der langfristigen Einnahmen führen. Auch sie leisten einen substanziellen Beitrag zur Einhaltung der Schuldenbremse und zum Erhalt der Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand. Wenn sie geschickt konzipiert sind, leisten sie auch einen Beitrag zur langfristigen Verbesserung der finanziellen Situation der Gemeinden.

Wir sehen ein Potential von langfristigen Einnahmen durch Arealentwicklungen auf heute ungenutztem oder unternutztem Grundeigentum des Kantons, insbesondere auch auf heute unternutzten Grundstücken in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Hierbei soll nicht ein Verkauf im Vordergrund stehen, sondern der langfristige regelmässige Ertrag aus einer Abgabe im Baurecht und den zusätzlichen Steuereinnahmen der zusätzlichen natürlichen und juristischen Personen für den Kanton und die Gemeinden.

Wie gross sind die heute unbebauten / unternutzten Bauland Flächen im Besitz des Kantons aufgeschlüsselt nach Zonenart?

Wie hoch schätzt der Kanton die möglichen Einnahmen durch Baurechtszinsen bei einer Abgabe dieser Flächen im Baurecht?

Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen der natürlichen und der juristischen Personen auf diesen Flächen nach einer Arealentwicklung / Bebauung?

Welche Zonen für öffentliche Werke und Anlagen beinhalten Reserven, die der Kanton mit einer Übertragung in das Finanzvermögen zu Bauland umwidmen könnte?

Wie hoch schätzt der Kanton den damit einhergehenden Vermögenszuwachs?

Wie hoch schätzt der Kanton die möglichen Einnahmen durch Baurechtszinsen bei einer Abgabe dieser Flächen im Baurecht?

Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen auf diesen Flächen durch juristische Personen nach einer Arealentwicklung / Bebauung?

2. Einleitende Bemerkungen

Gestützt auf die Langfristplanung 2023–2032 verfügt der Kanton Basel-Landschaft seit letztem Jahr über eine [kantonale Areal- und Immobilienstrategie](#), in welcher u.a. die strategischen Grundsätze der «Förderung der Standortqualität durch aktives Areal- und Immobilienmanagement» sowie der «Bodenpolitik» verankert sind. Die Umsetzung dieser Grundsätze bedingt namentlich die Identifikation und Realisierung von Potentialen, was wiederum in der Abgabe von kantonalen Grundstücken im Baurecht – sei es zu Gewerbe- und/oder zu Wohnzwecken – münden kann. Aufgrund des erklärten Ziels des Kantons, nachhaltig über ausreichende Abgabereserven von Wohn- und Gewerbegrundstücken zu verfügen, ist auch in Zukunft mit einer vermehrten Abgabe von kantonalen Grundstücken im Baurecht zu rechnen. Anstelle von Landverkäufen, welche zu kurzfristigen Gewinnen führen, gewährleisten Baurechte über eine längere Laufzeit konstante Erträge. Mit Ausnahme der Baurechte zu Wohnbauförderungszwecken schliesst der Kanton Basel-Landschaft die Baurechtsverträge grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen ab.

Stets vor Augen zu führen ist jedoch, dass eine einseitige Gewinnmaximierung für den Kanton nicht an oberster Stelle steht, sondern der Fokus auf einer langfristigen Mehrwertgenerierung für die Öffentlichkeit liegt. Zudem dient der vorerwähnte Grundsatz der «Förderung der Standortqualität durch aktives Areal- und Immobilienmanagement» auch dem Kernziel, die eigene Infrastruktur im Verwaltungsvermögen zu erhalten, um die Erfüllung der staatlichen Aufgaben nachhaltig zu sichern. Gerade hierfür ist es u.a. unabdingbar, Grundstücke in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWa) im Portfolio zu halten.

Mit Ausnahme von Angaben über potentielle Steuereinnahmen werden die Fragen der vorliegenden Interpellation mittels der nachfolgenden tabellarischen Darstellung beantwortet. Die Zahlen in der Tabelle stellen grobe Schätzungen dar und können nicht als Grundlage für konkrete Ertragssteigerungsentscheide dienen.

| | Fläche unbebaut/unternutzt | Landwert | Baurechtszinsen |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnzone | 83'995 m ² | CHF 102'469'332 | CHF 1'793'213 |
| Wohn-/ Geschäftszone | 85'119 m ² | CHF 93'239'438 | CHF 1'631'690 |
| Kernzone | 5'506 m ² | CHF 2'662'915 | CHF 46'601 |
| Gewerbezone | 348'405 m ² | CHF 331'352'840 | CHF 5'798'675 |
| Industriezone | 90'765 m ² | keine Zahlen verfügbar | keine Zahlen verfügbar |
| übrige | 143'828 m ² | keine Zahlen verfügbar | keine Zahlen verfügbar |

3. Beantwortung der Fragen

Nachstehend wird die obige Tabelle textuell näher erläutert und fragespezifisch mit weiteren Angaben ergänzt.

1. *Wie gross sind die heute unbebauten / unternutzten Bauland Flächen im Besitz des Kantons aufgeschlüsselt nach Zonenart?*

Die unbebauten Flächen, welche sich per 31. Dezember 2023 im Alleineigentum des Kantons Basel-Landschaft befinden (vgl. zweite Spalte von links), sind tabellarisch nach Zonenart aufgeteilt (vgl. erste Spalte links). Bezüglich des Kriteriums «Zonenart» wurde die gleiche Unterteilung in Wohnzone, Wohn-/Geschäftszone, Kernzone, Gewerbezone, Industriezone und übrige vorgenommen, wie es das Amt für Daten und Statistik BL vornimmt.

Parzellen mit einer Fläche von weniger als 600 m² wurden nicht berücksichtigt, da diese zu klein sind, um Bauprojekte mit genügend Ertragspotential – sinnvollerweise sollten jeweils zwischen 800 und 900 Kubikmeter (m³) verbaut werden können – zu realisieren. Viele dieser kleinen Flächen werden zudem für anderweitige Zwecke benötigt, wie beispielsweise für die Bildung von strategischen Reserven für Realersatzforderungen im Rahmen von Infrastrukturprojekten.

Weiter gilt es festzuhalten, dass die Mehrheit der in der obigen Tabelle aufgeführten Flächen keine grösseren zusammenhängenden Areale darstellen, die ungenutzt und verfügbar für potentielle Arealentwicklungen sind.

2. *Wie hoch schätzt der Kanton die möglichen Einnahmen durch Baurechtszinsen bei einer Abgabe dieser Flächen im Baurecht?*

Die Quadratmeterpreise für Bauland als Basis für die Baurechtszinsberechnungen stammen vom [Amt für Daten und Statistik BL](#), konkret aus der zuletzt publizierten Periode 2021/2023. Das Amt veröffentlicht die Quadratmeterpreise aus Datenschutzgründen lediglich aufgeteilt nach den vorerwähnten Zonenarten Wohnzone, Wohn-/Geschäftszone, Kernzone, Gewerbezone, Industriezone und übrige sowie nach den fünf Bezirken Arlesheim, Laufen, Liestal, Sissach und Waldenburg. In der Industriezone sowie in der Zone «übrige» hat das Amt keine Daten veröffentlicht, weil in diesen Zonen weniger als fünf Transaktionen verzeichnet wurden.

Die Herleitung der Baurechtszinsregulierung ist in § 66 der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung (Vo FHG; [SGS 311.11](#)) geregelt. Danach ist der Baurechtszinsbetrag auf der Basis von 100 % des marktüblichen Verkehrswerts des unbebauten Landes festzulegen (Abs. 2). Weiter richtet sich der Baurechtszins nach den marktüblichen Bedingungen, er entspricht jedoch mindestens dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen als Basisrisiko

zuzüglich Risikozuschläge (Abs. 3). Derzeit beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,75 %. Die Baurechtszinsen wurden mit diesem Mindestzinssatz gerechnet (vgl. rechte Spalte). Je nach dem, um welches Geschäft es sich handelt, würde ein Risikozuschlag, welcher dem Basiszinssatz zugeschlagen wird, höher oder niedriger ausfallen.

3. Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen der natürlichen und der juristischen Personen auf diesen Flächen nach einer Arealentwicklung / Bebauung?

Die Steuereinnahmen von natürlichen und juristischen Personen hängen von verschiedenen Faktoren ab. Bei juristischen Personen können die steuerbaren Gewinne und das steuerbare Kapital nach einer Sitzverlegung oder Neugründung noch klein sein, da Investitionen in den neuen Standort oder den Aufbau der Unternehmung getätigt werden. Auch hängt die Gewinnentwicklung stark von der jeweiligen Branche und Wirtschaftsfaktoren ab. Die Erfahrung zeigt zudem, dass Gewinne von Jahr zu Jahr starken Veränderungen unterliegen können.

Bei natürlichen Personen hängt die Höhe von Einkommens- und Vermögenssteuern von den persönlichen Verhältnissen wie etwa Einkommen, Vermögensverhältnissen, Familiensituation etc. ab.

Aufgrund der unterschiedlichen Konstellationen lassen sich auch nicht gemeindeweise Durchschnittswerte auf neu zu entwickelnde Areale übertragen.

Realistische und plausible Schätzungen zur möglichen Entwicklung der Steuereinnahmen von natürlichen und juristischen Personen auf spezifischen Arealen lassen sich aufgrund der Vielzahl von Variablen nicht machen.

4. Welche Zonen für öffentliche Werke und Anlagen beinhalten Reserven, die der Kanton mit einer Übertragung in das Finanzvermögen zu Bauland umwidmen könnte?

Die Zonen für öffentlichen Werke und Anlagen gehören nach § 20 Abs. 1 Bst. g des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG; [SGS 400](#)) zu den Bauzonen. Allerdings umfassen sie nur Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 24 Abs. 1 RBG). Andere Nutzungen sind nur sehr eingeschränkt zulässig (§ 24 Abs. 2 RBG). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts weist Land in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen – verglichen mit Land in Wohnbau- oder Industrie- und Gewerbezone – lediglich einen Restwert auf, der bei nicht überbauten Grundstücken in der Regel demjenigen von Land in einer Landwirtschaftszone entspricht. Der Kanton Basel-Landschaft entschädigt in einer OeWA-Zone gelegenes Land praxisgemäss mit Fr. 40.-/m², was gerichtlich anerkannt ist (vgl. zum Ganzen [Entscheid 650 17 36 des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht, vom 8. Februar 2018](#), E. 2.2.3, mit weiteren Hinweisen).

Aufgrund des Voraufgeführten wird ersichtlich, dass OeWa-Land per se als der Bauzone zugehörig qualifiziert wird. Unabhängig davon, ob sich OeWa-Land im Verwaltungs- oder Finanzvermögen des Kantons befindet, beträgt der Landwert grundsätzlich Fr. 40.-/m². Eine Übertragung von OeWa-Land in das Finanzvermögen ändert somit nichts am Landwert. Eine Wertänderung könnte nur mittels einer Umzonung der entsprechenden Parzellen erreicht werden.

Schliesslich ist der Grossteil der OeWa-Flächen bebaut, sodass dieses Land, selbst bei einer Umzonung, nur erschwert in Wert gesetzt werden könnte. Viele OeWa-Flächen befinden sich ferner entlang von Kantonsstrassen und dienen als Reserveflächen, beispielsweise für Strassenarrondierungen.

5. Wie hoch schätzt der Kanton den damit einhergehenden Vermögenszuwachs?

Unter der Prämisse, dass unbebautes OeWa-Land umgezont würde und Reserven im Sinne der Frage Nr. 4 hiervoor vorhanden wären, könnte für eine annäherungsweise Bestimmung des Vermögenszuwachses die Differenz zwischen dem für OeWa-Land grundsätzlich angenommenen

Landwert von Fr. 40.-/m² und dem mutmasslichen Quadratmeterpreisen nach erfolgter Umzonung eruiert werden. Angesichts der zahlreichen Hypothesen, die für eine derartige Hochrechnung angenommen werden müssten, ist eine Schätzung des Vermögenszuwachses vorliegend nicht möglich resp. sinnvoll.

6. *Wie hoch schätzt der Kanton die möglichen Einnahmen durch Baurechtszinsen bei einer Abgabe dieser Flächen im Baurecht?*

Nach erfolgter annäherungsweise Bestimmung eines möglichen Quadratmeterpreises (siehe Antwort zu Frage Nr. 5 hiervor) müsste für eine Einschätzung möglicher Einnahmen durch Baurechtszinsen ein fiktiver Baurechtszinssatz angenommen werden, bspw. ein solcher entsprechend dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesens. Fallweise zu bestimmende Risikozuschläge auf den Baurechtszinssatz könnten hierbei nicht berücksichtigt werden. Angesichts der zahlreichen Hypothesen, die für eine derartige Hochrechnung angenommen werden müssten, ist eine Schätzung möglicher Einnahmen durch Baurechtszinsen vorliegend nicht möglich resp. sinnvoll.

7. *Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen auf diesen Flächen durch juristische Personen nach einer Arealentwicklung / Bebauung?*

Siehe die Antwort zu Frage 3. Realistische und plausible Schätzungen zur möglichen Entwicklung der Steuereinnahmen von natürlichen und juristischen Personen auf spezifischen Arealen lassen sich nicht machen.

Liestal, 3. Dezember 2024

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich