

Beschluss des Landrats vom 26.03.2026

Nr. 1626

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

Thomas Eugster (FDP), Präsident der Bau- und Planungskommission, führt aus, dass die Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» die Mehrwertabgabe gemäss Initiativtext dort erheben wolle, wo tatsächlich ein Mehrwert entstehe: bei Einzonungen und gegebenenfalls bei Umzonungen, jedoch nicht bei Aufzonungen. Die Gemeinden sollen selbst entscheiden können, ob sie bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe erheben wollen. Sie können im Rahmen von Quartierplanverfahren mit Investoren über Infrastrukturbeiträge verhandeln.

Der Regierungsrat beantragt, die Initiative abzulehnen. Die Initiative regle die Aufzonungen nicht und enthalte unbestimmte Rechtsbegriffe, gewisse Widersprüche zu übergeordnetem Bundesrecht und Doppelspurigkeiten. Die Initiative dürfte darum zu erheblichen Schwierigkeiten im Vollzug führen. Mit der Annahme der Initiative würde eine rechtlich komplizierte Situation geschaffen, die das Risiko birgt, dass sehr viele Ressourcen ohne erkennbaren Gewinn gebunden würden. Eintreten war in der Kommission unbestritten.

Die formulierte Gesetzesinitiative wurde Mitte Februar 2025 parallel zur Beratung der BPK zur Gesetzesrevision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (abgekürzt: GAP) eingereicht. Die Initiative griff damit in einen laufenden politischen Prozess ein, was im Kanton Basel-Landschaft wohl eine Premiere darstellt. Die BPK beantragte daraufhin dem Landrat die Rückstellung der Vorlage zum GAP, um ihre Gesetzesversion der vorliegenden Initiative als Gegenvorschlag gegenüberstellen zu können. Der Landrat stimmte dieser Rückstellung zu. Mit dem Vorgehen wird ermöglicht, dass die Stimmberechtigten zwischen zwei Gesetzesversionen wählen oder mit einer Ablehnung von Initiative und Gegenvorschlag entscheiden können, den Status quo beizubehalten.

Die Hauptunterschiede zwischen der formulierten Gesetzesinitiative und dem Gegenvorschlag der BPK sind die folgenden: Der Gegenvorschlag regelt auch die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen, während die Initiative nur eine Abgabe bei Ein- und Umzonungen vorsieht. Zudem verlangt die Initiative einen tieferen möglichen Prozentsatz der Mehrwertabgabe bei Umzonungen, nämlich 30 % anstatt bis zu 40 %. Ein weiterer Unterschied betrifft die Aufteilung der Einnahmen zwischen Gemeinden und Kanton und die Infrastrukturbeiträge, die gemäss Initiative zu 100 % bei den Standortgemeinden verbleiben sollen. Der Gegenvorschlag enthält zudem eine Differenzierung bei der Realisierung der Nutzungserhöhung. Es handelt sich um ein abgestuftes Verfahren. Wird nur ein Teil der Nutzungserhöhung realisiert, ist somit auch nur ein Teil der Mehrwertabgabe fällig. Eine Kommissionsmehrheit folgte der Argumentation des Regierungsrats und sprach sich gegen die Volksinitiative und grundsätzlich für den klareren Gegenvorschlag aus. Eine Kommissionsminderheit hielt fest, dass die Initiative Aufzonungen bewusst nicht regle, damit das Bauen nicht weiter verteuert und verdichtetes Bauen ermöglicht werde. Dies sei auf dem Unterschriftenbogen so vermerkt. Entgegen der Meinung des Regierungsrats gebe es keine Lücke im Gesetz, auch wenn Aufzonungen nicht explizit im Gesetz erwähnt würden. Die Kommissionsmehrheit wendete dagegen ein, Aufzonungen würden ebenfalls zu einem Mehrwert führen und es stelle sich die Frage, ob eine Erwähnung auf dem Unterschriftenbogen und nicht im Gesetzestext ausreichend ist. Die Vertretung des Initiativkomitees erklärte im Rahmen der Anhörung, dass Aufzonungen in ihrem Gesetzestext bewusst nicht geregelt seien, wobei es sich um ein qualifiziertes Schweigen handle. Die Erwähnung auf dem Unterschriftenbogen zeige den klaren Willen der Unterzeichnenden der Initiative. Bei der Auslegung eines Gesetzes würden nicht nur dessen Wortlaut, sondern auch die Systematik und die Historie berücksichtigt. Daraus ergebe sich im vorliegenden Fall, dass Aufzonun-

gen bewusst nicht geregelt werden sollen. Zudem sei mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (genannt RPG 2) die ursprüngliche Baselbieter Lösung aus dem Jahr 2019 wieder möglich. Mit dem RPG 2 müssten die Kantone bezüglich Mehrwertabgaben nur ein Minimum regeln. Die formulierte Gesetzesinitiative sehe dieses Minimum bei Einzonungen vor. Die Verwaltung verwies in diesem Zusammenhang auf § 116 Abs. 4 der Verfassung des Kanton Basel-Landschaft, wonach Planungsmehrwerte generell und zwingend abgeschöpft werden müssten. Würde die Initiative angenommen, so die Direktion, könnten die Gemeinden auf dieser Grundlage Aufzonungen weiterhin regeln. Die Initiative stehe somit im Widerspruch zur Kantonsverfassung. Die Kommissionmehrheit betonte, dass der Gegenvorschlag den Gemeinden lediglich die Möglichkeit gibt, Regelungen zu treffen, die von einer Gemeindeversammlung oder einem Einwohnerrat abgesegnet werden müssten. Für Investoren seien Rechtsunsicherheiten das Schlimmste. Diesbezüglich Sorge der Gegenvorschlag für viel mehr Klarheit. Zudem beschränke der von der Initiative vorgesehene tiefere Prozentsatz bei der Mehrwertabgabe sowie der Umstand, dass Infrastrukturbeiträge nur im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verwendet werden dürften, die Freiheit der Gemeinden.

Der Antrag, die Initiative zur Annahme (anstatt zur Ablehnung) zu empfehlen, wurde von der Kommission mit 8:5 Stimmen abgelehnt. Die Kommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltung, die Initiative abzulehnen und sie den Stimmberechtigten zur Ablehnung zu empfehlen sowie den Gegenvorschlag der Kommission anzunehmen. Zudem beantragt sie dem Landrat, die Vorlage 2024/441 «Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404)» als gegenstandslos zu erklären und das mit dieser Vorlage zur Abschreibung vorgesehene Postulat abzuschreiben.

– *Eintretensdebatte*

Das Thema sei in der BPK an mehreren Sitzungen behandelt worden, sagt **Michel Degen** (SVP). Die aus den Beratungen resultierende Gesetzesversion mutierte aufgrund der Initiative zu einem Gegenvorschlag. Der Kommissionspräsident hat bereits ausgeführt, dass sich die Diskussion vor allem um die Höhe der Abgabe für Kanton und Gemeinden bei Ein-, Um- und Aufzonungen drehte. Mit dem Ziel, einen fairen Kompromiss zu erhalten, werden im Anschluss noch entsprechende Anträge gestellt. Die SVP-Fraktion ist für Eintreten und ist gespannt auf die Debatte. Einem fairen Vorschlag kann sie schliesslich auch zustimmen.

Urs Kaufmann (SP) führt aus, heute und mit der zweiten Lesung habe der Landrat die Chance und die Pflicht, endlich eine verfassungskonforme und klare Lösung zum Thema Mehrwertabgabe zu beschliessen. Der Redner verweist auf die Kantonsverfassung (KV): Einerseits fordert § 116, dass eine angemessene Mehrwertabgabe erhoben werden muss, wenn ein Planungsmehrwert entsteht. Andererseits gesteht § 47a KV den Gemeinden die grösstmögliche Regelungs- und Vollzugsfreiheit zu und eine entsprechende Autonomie. Mit dieser Vorlage soll den Gemeinden ein möglichst grosser Spielraum beim Umgang mit der Mehrwertabgabe gegeben werden. Der vorliegende Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümerversbands ist ein Kompromiss – der Verzicht auf eine zwingende kantonsweite Mehrwertabgabe ist aus linksgrüner Sicht sogar ein grosser Kompromiss. Mehrwertabgaben wird es nur bei aktiven Anstrengungen der Gemeinden und Mehrheiten an den Gemeindeversammlungen geben. Ausnahme sind Neueinzonungen – wenn es denn solche geben sollte –, bei denen ohnehin das bundesrechtliche Minimum gilt. Auf rechter Seite löst der Spielraum, der den Gemeinden mit dem Gegenvorschlag gewährt werden soll, leider einen Abwehrreflex aus. Die KV enthält jedoch die Vorgabe, dass angemessene Mehrwertabgaben erhoben werden müssen und dass die Gemeinden einen Spielraum zu deren Festlegung haben. Der Redner ruft die rechte Seite und insbesondere den Hauseigentümerversband dazu auf, den verfassungskonformen Kompromiss zu unterstützen, im Wissen darum, dass es eine zweite, relevante

Hürde geben wird: Mit der Annahme des Gesetzes geschieht noch nichts, denn damit wird den Gemeinden lediglich das Recht eingeräumt, dass sie Mehrwertabgaben erheben könnten. Gemeindeversammlungen und Einwohnerräte müssen entsprechende Reglemente verabschieden. Die BPK hat das Thema umfassend diskutiert. Die Kommissionsmehrheit wollte eine möglichst klare Gesetzesgrundlage und deshalb wurden diverse heikle Punkte, die bereits in der ursprünglichen Regierungsvorlage nicht geregelt waren, präzisiert und verbessert. Die Landratsvorlage zur Initiative des Hauseigentümergebietes weist auf die grossen Mängel und Unklarheiten der Initiative hin: Gewisse Aspekte seien nicht oder doppelt geregelt, es gebe zusätzliche Beschwerdemöglichkeiten, die Initiative enthalte verschiedene unbestimmte Rechtsbegriffe und in der Praxis führten gewisse Regelungen zu erheblichen Schwierigkeiten. Diess zeigt auf, wie schlecht die Initiative des Hauseigentümergebietes ist. Die Situation bei Aufzonungen ist juristisch unklar. Diese sind in der Initiative des Hauseigentümergebietes nicht erwähnt. Die Juristen der BUD sind klar der Meinung, dass die Gemeinden das Recht hätten, bei Aufzonungen Mehrwertabgaben zu erheben, weil im Gesetz keine Regelung enthalten ist. Der Hauseigentümergebietes ist anderer Ansicht und spricht von einem qualifizierten Schweigen – dies um die Schwäche der Initiative zu übertünchen, bei der etwas vergessen ging. Die SP-Fraktion lehnt die Initiative des Hauseigentümergebietes ab und unterstützt den Gegenvorschlag, der einen Kompromiss darstellt.

Rolf Blatter (FDP) beginnt mit einem Rückblick. Die Mehrwertabgabe sei seit 2013, also seit zwölf Jahren, ein Thema. Damals haben Volk und Stände die Revision des eidgenössischen Raumplanungsrechts beschlossen. Damit erhielten die Kantone den Auftrag, zum Thema Mehrwertabgabe zu legislieren. 2017/2018 wurde über die erste Variante des kantonalen Mehrwertabgabengesetzes und damit bereits über die Erhebung von Abgaben auf Um- und Aufzonungen diskutiert. Der Landrat lehnte diese mit einem deutlichen Mehr ab. Weiter wurde in diesem Gesetz – und zwar nicht ganz unbewusst – festgehalten, dass nur das bundesrechtliche Minimum enthalten sein soll, nämlich 20 % bei Einzonungen und keine Abgabe auf Um- und Aufzonungen. Das Gesetz wurde vom Volk relativ knapp so angenommen und gilt insofern bis zum heutigen Tag. Dann preschte Münchenstein vor und bestritt das Gesetz und dessen Anwendung. Die Gemeinde klagte und zog die Klage bis ans Bundesgericht weiter. Dieses kassierte zwei Bestimmungen, und zwar erstens das Quasi-Verbot für Gemeinden, Abgaben zu erheben, und zweitens den Freibetrag von CHF 50'000.–, welcher nicht der Mehrwertabgabe unterliegt. Damit einher ging im Jahr 2023 der Auftrag an die Baselbieter Regierung, das Gesetz anzupassen. Nach Rolf Blatters Rechtsempfinden – er ist kein Jurist – hätte erwartet werden dürfen, dass der Regierungsrat die beiden monierten Punkte korrigiert. Jedoch legte der Regierungsrat eine quasi neue Vorlage vor, die das Thema Umzonungen und Aufzonungen sowie andere Prozentsätze enthielt – alles Aspekte, die ursprünglich nicht so gewollt waren. Daraufhin hat der HEV die vom Vorredner in den Boden gestampfte und als schlecht und falsch bezeichnete Initiative eingereicht. Auf dem Unterschriftenbogen steht beim zweiten Punkt. *«Die Mehrwertabgabe wird dort erhoben, wo tatsächlich Mehrwert entsteht, bei Einzonungen und gegebenenfalls bei Umzonungen, jedoch nicht bei Aufzonungen.»* Der Redner weiss nicht, wie man nun behaupten kann, Aufzonungen seien vergessen gegangen. Der vom Regierungsrat vorgeschlagene Gesetzesentwurf über die Abgeltung von Planungsmehrwerten sah vor, dass bei Einzonungen bis zu 40 % erhoben werden dürfen, also das Doppelte dessen, was der Bund vorschlägt, und bei Um- und Aufzonungen ebenfalls bis zu 40 %. Die Initiative fordert bei Einzonungen 20 %, bei Umzonungen maximal 30 % und bei Aufzonungen 0 %. Dies sind die beiden wesentlichen Unterschiede zwischen Initiative und Gesetzesvorschlag. Der Gegenvorschlag der BPK ist im Vergleich zur Initiative eine deutliche Ausweitung und sieht auch eine deutlich höhere Abgabe vor.

Das Thema Gegenvorschlag muss ebenfalls diskutiert werden. Der Regierungsrat kann eine Initiative gut oder schlecht finden oder einen Gegenvorschlag ausarbeiten. Hier war es anders: Die De-

batte in der Kommission war bereits im Gange, als die Initiative eingereicht wurde. Es kann darüber diskutiert werden, ob die Gesetzesversion der BPK tatsächlich ein Gegenvorschlag ist, denn normalerweise nimmt ein Gegenvorschlag den Gegenstand einer Initiative auf – z. B. eine neue Regelung – und nimmt eine Abschwächung vor. Hier ist es umgekehrt: Der Vorschlag der BPK geht über das von der Initiative Geforderte hinaus. Deshalb handelt es sich um keinen Gegenvorschlag im eigentlichen Sinne. Weil es diese Situation im Kanton Basel-Landschaft noch nie gegeben hat, wussten die Juristen nicht genau, wie sie damit umgehen sollten.

Zu § 116 KV, der einen umfassenden Ausgleich verlangt und woraus eine Abgabepflicht für Aufzonungen abgeleitet werden kann: Es heisst «erhebliche Mehrwerte». Was erhebliche Mehrwerte aber sind, wird nirgends geregelt und wird einst ein Gericht entscheiden. Zudem war § 116 KV kein Thema, als 2018 die erste Gesetzesversion diskutiert wurde. Deshalb handelt es sich dabei um ein Wischiwaschi-Argument, das so nicht greift.

Als Folge dieser Überlegungen macht der Redner beliebt, die Variante der BPK abzuändern. Die FDP-Fraktion wird Anträge stellen, um diese in Richtung der Initiative und des heutigen Gesetzes anzupassen. Das heutige Gesetz enthält keine Aufzonungen. Bei Umzonungen, das ist der Kompromiss seitens HEV, kann eine Abgabe von bis zu 30 % erhoben werden.

Fredy Dinkel (Grüne) verzichtet auf eine Wiederholung der Auslegeordnung. Bei Aufzonungen geht es um viel Geld, das sinnvoll investiert werden soll. Damit sollen zukunftsfähige Projekte umgesetzt werden. Dies kann nur gemeinsam mit den Gemeinden erfolgen. Einerseits müssen die Gemeinden die Möglichkeit haben, die Mehrwertabgabe zu erhalten. Sie sollen mit Investoren zusammensitzen und gute Projekte erarbeiten können. Zweitens soll so viel Klarheit herrschen, dass es kein juristisches Hickhack gibt, das zu Verzögerungen führt – was weder dem Investor noch der Gemeinde oder anderen Beteiligten dient. Die Grüne/EVP-Fraktion ist zum Schluss gekommen, die Initiative abzulehnen und den Vorschlag der BPK anzunehmen.

Pascal Ryf (Die Mitte) möchte auf den Inhalt des Kompromissvorschlags der BPK eingehen, auch im Vergleich zur Initiative des HEV. Die Vorlage, die in die Vernehmlassung ging, und die von der Kommission überarbeitete Version unterscheiden sich grundlegend. Die Teilrevision des GAP wurde auf den Kopf gestellt. Vier Anträge der Mitte-Fraktion zugunsten der Eigentümer wurden in der Kommissionsdebatte aufgenommen. Diesbezüglich ein grosses Kompliment an die linke Seite, für die es nicht ganz einfach war, diesen Anträgen zuzustimmen. Im Sinne eines Kompromisses hat sie es aber getan. So wurde zum Beispiel neu geregelt, dass Stockwegeigentum (§ 1 Absatz 1^{bis}) von einer Mehrwertabgabe ausgenommen ist. Denn es wäre schwierig, wenn jemand beim Verkauf einer Wohnung im Erdgeschoss aufgrund einer Auf- oder Umzonung eine Mehrwertabgabe bezahlen müsste, obwohl eine Wohnung im Erdgeschoss gar nicht aufgestockt werden kann. Weiter wurde neu explizit festgelegt, dass der Erbgang und die Schenkung ausgeschlossen sind, damit die Kinder nicht zum Verkauf eines von den Eltern geerbten Hauses gezwungen sein könnten, wenn sie die Mehrwertabgabe aufgrund einer Auf- oder Umzonung nicht berappen können. Auf Vorschlag der Mitte-Fraktion wurde zudem in § 4 Absatz 1ter eine Staffelung aufgenommen, wonach jemand, der neu bauen darf, aber beispielsweise nur einen Hobbyraum baut, nicht die volle Mehrwertabgabe bezahlen muss. Ein ganz wichtiger Punkt betrifft die Verwendung dieser Mehrwertabgabe. In der Initiative des Hauseigentümerversands steht explizit – und das ist so gewünscht –, dass die Mehrwertabgabe parzellenscharf investiert werden muss. Das heisst, wenn jemand mehr bauen kann und eine Mehrwertabgabe zahlen muss, muss die Gemeinde diese wieder auf dem gleichen Grundstück reinvestieren.

Die Kommission hat viele Anhörungen mit Verbänden, Gemeindevertretern etc. durchgeführt. Ein Mitglied einer bürgerlichen Partei sagte wortwörtlich: «Es war wichtig, dass man sich davon lösen kann, die Gelder parzellenscharf auf dem Gebiet einzusetzen, wo sie erhoben wurden. Das Schulhaus oder ein Kindergarten für die Überbauung liegen vielleicht 300 Meter davon entfernt.». Darf

zum Beispiel ein zusätzliches Geschoss gebaut werden und dieses wird von einer Familie mit zwei Kindern bezogen, kann dies unter Umständen dazu führen, dass eine zusätzliche Kindergartenklasse eröffnet werden muss. Die Kosten dafür fallen bei der Gemeinde an, während der Eigentümer den Mehrwert hat. Es kann in solchen Fällen nicht sein, dass man das Geld nur auf dieser Parzelle investieren kann, denn so könnte kein neues Schulhaus oder kein neuer Kindergarten gebaut werden. Wichtig ist jedoch, dass ein Infrastrukturbau mit der Überbauung oder Aufstockung in einer Verbindung steht. Der Vorwurf, die Gemeinde würde mit diesem Beitrag die Gemeindefinanzen aufbessern, gilt nicht und ist ausgeschlossen. Es muss eine Infrastruktur realisiert werden. Deshalb ist es auch richtig, dass § 5 Absatz 1 Bst. b angepasst wurde, damit nicht nur 75 %, sondern 90 % an die Gemeinden fliessen, weil dort die entsprechenden Kosten anfallen. Wird der Kompromissvorschlag abgelehnt, fallen alle Vorteile weg, die in der langen Kommissionsdebatte ausgearbeitet wurden, bei der viele Abstriche machen mussten.

Die Mitte-Fraktion befindet sich immer in der Mitte, weshalb die Hälfte der Fraktion der Initiative des Hauseigentümerversbands zustimmt und die andere Hälfte dem Kompromissvorschlag. Der Redner macht beliebt, den Kompromissvorschlag zu unterstützen. Er ist gespannt auf die Diskussion zu den Anträgen. Vielleicht besteht noch Verhandlungsspielraum. Aber es darf nicht sein und wäre schwierig, dass Paragraphen zugunsten der Initianten angepasst werden und die Initiative anschliessend doch nicht zurückgezogen wird. Die Bevölkerung sollte nicht mit Vorlagen und Gegenvorschlägen überfordert werden, bei denen es nur um Kleinigkeiten in der Formulierung geht. Der Redner kann nur wiederholen, was er bereits in der Kommission gesagt hat: Es wäre sehr schön, wenn sich der Landrat auf einen Kompromissvorschlag einigen könnte, denn wenn es so weitergeht und die Stimmberechtigten ständig 20 Abstimmungszettel ausfüllen müssen, ist dies für die Demokratie nicht unbedingt beförderlich.

Margareta Bringold (GLP) sagt, die GLP-Fraktion schliesse sich den Ausführungen und dem Antrag des Regierungsrats an und empfehle die Initiative zur Ablehnung und unterstütze den Gegenvorschlag. Die formulierte Gesetzesinitiative des Hauseigentümerversbands weist grosse Mängel auf. Ein Hauptpunkt ist, dass Aufzonungen nicht mit einer Mehrwertabgabe belegt werden sollen. Eine Umzonung beispielsweise von einer Gewerbe- in eine Bauzone generiert Mehrwert, genauso wie eine Aufzonung zu einem Mehrwert führt, wenn man verdichtet bauen oder ein zusätzliches Stockwerk realisieren kann. Ein Investor kann sehr viel Mehrwert generieren. Deshalb ergibt eine Unterscheidung zwischen Um- und Aufzonungen keinen Sinn, denn es geht um gleich viel Geld. Dies ist ein grosser Mangel der Initiative. In § 116 Absatz 4 KV steht klar, dass Planungsmehrwerte generell und zwingend abgeschöpft werden müssen. Die Kantonsverfassung ist kein Wischiwaschi-Papier, Rolf Blatter, sondern übergeordnetes Recht. Daran müssen sich Gesetze halten. Würden Aufzonungen ausgenommen, verstiesse dies gegen die Verfassung und wäre gerichtlich anfechtbar. Auch der Bundesgerichtentscheid aus dem Jahr 2022 kann nicht einfach ignoriert werden. Die BPK hat die Vorlage zur Mehrwertabgabe in den letzten Monaten mehrmals beraten. Mit dieser Initiative haben die Initianten in die Arbeit der Kommission hineingegrätscht. Die Rednerin hat das aussergewöhnliche Vorgehen der Initianten, die Kommissionsarbeit so zu torpedieren, als störend empfunden.

Jan Kirchmayr (SP) hofft, das «Gemurkse» habe bald ein Ende. Gleichzeitig liegt es jedoch nicht an der linken Seite, dass man sich schon so lange mit dem Thema beschäftigen muss, denn es gab auch Einwürfe von anderer Seite. Das Initiativrecht steht allen zu. Für eine Einordnung des Ganzen: Den regionalen Medien war zu entnehmen, dass allein schon Quartierplanungen innerhalb von acht Jahren, 2010–2018, eine Wertsteigerung des Bodens um CHF 300 Mio. ermöglicht haben. Der Bodenwert ist als Folge von Planungsprozessen angestiegen. CHF 300 Mio. sind viel und mehr als der Überschuss der Kantonsrechnung, der ab und zu nicht richtig prognostiziert wird. Der Investor gewinnt diesen Bodenwert, ohne viel dafür zu tun. Er trägt einzig das unternehmeri-

sche Risiko, indem er die Quartierplanung angeht. Mit der vorliegenden Gesetzesanpassung sollen nicht Einfamilienhausbesitzende geschröpft werden, sondern diejenigen, die von einem Mehrwert profitieren, sollen einen Beitrag leisten, sobald sie den Mehrwert realisieren. Die Gemeinden und der Kanton investieren diese Einnahmen dann sinnvoll, um die Innenverdichtung zu fördern – und werfen sie nicht zum Fenster hinaus, wie das immer wieder suggeriert wird. Es ist schädlich, wenn eine Innenverdichtung von der Bevölkerung nicht unterstützt wird.

In der Kommission wurde ein Kompromiss gefunden. Die SP-Fraktion ging einen weiten Weg und nicht alle Fraktionsmitglieder sind glücklich über das Ergebnis.

Die Initiative ist sehr schludrig formuliert. Es wird von einem qualifizierten Schweigen gesprochen und man beruft sich dabei auf den Unterschriftenbogen. Formuliert man eine Gesetzesinitiative, sollte im Gesetz stehen, was gelten soll. Muss in 20 bis 30 Jahren eine Beurteilung vorgenommen werden, wird man sich auf das Gesetz beziehen und nicht die Beilagen zum Initiativtext studieren. Es ist schade, dass die Initianten ihren Fehler immer noch nicht einsehen konnten. Der Redner interpretiert die Anträge der FDP-Fraktion dahingehend, dass die Fraktion zur Einsicht gelangt ist, dass die Initiative vielleicht doch nicht das Gelbe vom Ei ist. Sollte der Kompromissvorschlag weiter verschlechtert werden – insbesondere, wenn dies soweit geht, dass die Initiative zurückgezogen wird –, kann der Redner nicht mehr versprechen, dass die SP-Fraktion diesem noch zustimmen wird.

Andrea Heger (EVP) äussert sich sowohl als Einzelsprecherin als auch als Mitglied der EVP, die als bürgerliche Partei bezeichnet wird. Ihre potenzielle Interessensbindung: Sie ist Mitglied eines Gemeinderats und Stockwerkeigentümerin. Die Rednerin dankt Pascal Ryf für seine Ausführungen dazu, weshalb der Gegenvorschlag als Kompromisslösung bezeichnet werden kann. Ebenso geht ein Dank an Rolf Blatter für seine Ausführungen zur Historie. 2018 vertrat die Rednerin die Haltung der unterlegenen Mehrheit und steht nach wie vor dafür ein.

Die Rednerin kann verstehen, dass Rolf Blatter als Vorstandsmitglied des HEV die Meinung vertritt, die er kundgetan hat. Sie hat aber nicht ganz verstanden, ob dies nun die Meinung der FDP-Fraktion oder nur jene des HEV ist. Die Rednerin möchte einen doppelten Appell machen: Einerseits an die Vertretenden des HEV im Landrat, auf dessen Webseite es heisst: *«Wir sind parteipolitisch und konfessionell neutral und unabhängig. Wir setzen uns für freiheitliche Rechts-, Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung ein. Wir schauen, dass die gesetzlichen Verpflichtungen, Administration abgebaut wird und wir möchten einfache und rasche Bewilligungsverfahren.»* Dies wurde im Rahmen des vorliegenden Kompromissvorschlags berücksichtigt, weshalb diesem zugestimmt werden kann. Andererseits geht ein Appell an alle FDP-Mitglieder. Die FDP setzt sich für Wettbewerbsfreiheit und die Verfassung ein – für letztere machen sich auch die SVP-Mitglieder sehr stark. Mit Blick darauf braucht es keine strengen Regelungen. Die Gemeinden sollen die grösstmögliche Gestaltungsfreiheit erhalten und der Wettbewerb soll regeln, was die Gemeinde mit denjenigen verhandeln, die Aufzonungen machen wollen. Wenn Gemeinden überborden, haben sie vielleicht langfristig einen Nachteil, dann korrigieren sie es, und wenn nicht, profitieren sie. Der Landrat muss diesbezüglich keine Einschränkungen machen. Die Rednerin bittet um Zustimmung zum vorliegenden Kompromissvorschlag.

Peter Hartmann (Grüne) dankt der BPK für die Arbeit. Sie hat einen guten Kompromiss gefunden. Eine Verständnisfrage an Rolf Blatter: Auf der Website zur Initiative steht, dass bei Aufzonungen kein Mehrwert entstehe: *«Die Mehrwertabgabe wird dort erhoben, wo tatsächlich Mehrwerte entstehen: Bei Einzonungen und gegebenenfalls bei Umzonungen, jedoch nicht bei Aufzonungen.»* Dazu ein fiktives Beispiel: Jemand besitzt ein Haus in einer W3-Zone. Nun wird die Zone auf W5 aufgezont und der Eigentümer kann von drei auf fünf Geschosse aufstocken oder ein neues fünfgeschossiges Gebäude errichten. Weshalb entsteht hier kein Mehrwert?

Rolf Blatter (FDP) führt aus, der HEV setze sich primär für den Schutz des Haus- und Grundeigentums ein. Nun eine kurze Replik zum Vorredner Peter Hartmann: Eine Aufzoning ist eine Verdichtung, mit welcher der bundesrechtliche Auftrag umgesetzt wird, den nicht vermehrbaren Boden optimal zu nutzen, indem man höher bauen darf. Wird darauf aber eine Abgabe erhoben, würde man dafür bestraft, dass man einen bundesrechtlichen Auftrag erfüllt. Zum Irrglauben der linken Seite, dass die zusätzlichen Kosten einer Mehrwertabgabe – seien dies Infrastrukturbeiträge, die der einzelne Investor mit der Gemeinde verhandelt, oder eine Mehrwertabgabe – zulasten des Investors gehen würden: Die Kosten dieser Abgaben oder Infrastrukturbeiträge werden auf die Gestehungskosten der Immobilie draufgeschlagen und verteuern das Wohnen. Dies kann nicht im Interesse des Landrats sein. Man kann es drehen und wenden, wie man will. Und zu guter Letzt: Wird der Gegenvorschlag abgelehnt wird, kommt die Initiative vors Volk. Die Initiative hat Chancen, genau wie das Gesetz 2018. Würde sie abgelehnt, wäre dies auch in Ordnung, denn dann bliebe das geltende Recht in Kraft. Der Nachfolger von Regierungsrat Reber hätte dann die Aufgabe, in einem dritten Anlauf ein vielleicht mehrheitsfähiges Gesetz zu schreiben, das dann wirklich nur die beiden vom Bundesgericht monierten Punkte verändert.

Thomas Noack (SP) sagt, Rolf Blatter habe gesagt, ein Gegenvorschlag müsse schwächer sein als die Initiative. Über das Gesetz zur Mehrwertabgabe wurde bereits seit langem diskutiert, und eigentlich stellt die Initiative einen Gegenvorschlag zum Gesetz dar, was auch im Rahmen der parlamentarischen Debatte hätte eingebracht werden können. Die Kommission hat lange diskutiert und es wurde ein Kompromiss gefunden, wobei die SP-Fraktion auch den Anliegen der anderen Seite entgegengekommen ist. Es ist wichtig, diese Diskussion nun zu beenden und das Gesetz zu verabschieden, damit die Gemeinden und Investoren Planungssicherheit erhalten. Mit einer Aufzoning wird der Grundeigentümer nicht bestraft, sondern belohnt, indem er mehr Volumen realisieren darf und möglicherweise mehr Rendite erzielen kann. Dies interessiert einen Grundeigentümer, falls er mit seinem Grundstück eine Wertvermehrung im Sinn hat. In diesem Zusammenhang vom Schutz des Grundeigentums zu sprechen, stimmt nicht. Der Redner bittet um eine objektivere Diskussion. Die Mehrwertabgabe ist geschuldet, weil es sich um ein Recht handelt, das nicht allen zusteht. Es wird meist nicht flächendeckend auf- und umgezont, sondern einzelne Parzellen. Deshalb ist es richtig, dass der Staat am Zusatzrecht des einzelnen Grundeigentümers partizipiert, denn er hat auch mehr Aufwendungen.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) hält fest, wenn sein Nachfolger oder seine Nachfolgerin eine neue Vorlage zu diesem Thema vorlegen müsste, bliebe das Thema weiterhin anspruchsvoll und schwierig. Das Thema ist nicht neu. Jedoch wurde von Rolf Blatter nicht erwähnt, dass bereits im ursprünglichen RPG aus den 80er-Jahren ein Auftrag an die Kantone enthalten war, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Dieser wurde jedoch nicht umgesetzt. Deshalb wurde er bei der Revision des RPG 2013 erneut thematisiert. Der Auftrag aus dem «alten» RPG wurde von den Kantonen Neuenburg und Basel-Stadt umgesetzt. Der Redner weiss persönlich, dass die Mehrwertabgabe für Investoren kein Problem war. Basel-Stadt kennt eine solche bereits seit Jahrzehnten. Dies hat einen guten Grund. Es ist zwar fast zwecklos, diese Frage von der Ideologie zu befreien, aber trotzdem: Wohnen müsste eigentlich nicht verteuert, sondern verbilligt werden. Es gibt eine Nutzungsunterhöhung, die von Rolf Blatter immer unterschlagen wird. Erst nach der Nutzungserhöhung wird auf einen Teil dieser Erhöhung eine Abgabe erhoben. Der übrige Teil bleibt beim Investor. Deshalb haben sich die Investoren an der Abgabe nicht gestört, denn sie erhalten immer noch einen Mehrwert. Bei der Frage – und dem Versuch, diese ideologisch zu entkrampfen – geht es nicht darum, jemandem etwas wegzunehmen. Es geht darum, wie der Mehrwert verteilt wird, der als Folge einer planungsrechtlichen Massnahme seitens der öffentlichen Hand (Kanton, Gemeinden) entsteht. Erhält der Investor alles oder erhält auch die öffentliche Hand etwas? Damit könnte zum Beispiel auch überkommunal für einen Ausgleich gesorgt werden – dies könnte nur der Kan-

ton, weshalb ein entsprechendes Instrument sinnvoll wäre. Im vorliegenden Gesetz ist ein solches enthalten, aber ob damit das grundsätzliche Problem wirklich gelöst werden kann, davon ist der Redner nicht überzeugt.

Rolf Blatter hat die Vorlage des Regierungsrats nicht gefallen. Es wurde ein Vorschlag unterbreitet, der pikanterweise der Kantonsverfassung entspricht, wonach Mehrwerte angemessen abzugelten sind. Die Verfassung gilt auch für den Landrat und ist weder ein Wischiwaschi-Papier noch steht ein Unterschriftenbogen über ihr.

Obwohl der Kommissionsvorschlag nicht mehr der Regierungsvorlage entspricht, ist dieser erstens durchdacht und in sich stimmig. Zweitens haben sich beide Seiten zusammengerauft und sind einander entgegengekommen. Der Kommissionsvorschlag entspricht einem Konsens, der in langer Kommissionsarbeit erzielt wurde. Mitten in die Kommissionsdiskussion kam die Initiative, und es ist richtig, der Bevölkerung beides gemeinsam vorzulegen. Es muss Transparenz geschaffen werden, was vorliegt und worum es geht. Beide Vorlagen müssen der Bevölkerung vorgelegt werden, damit sie entscheiden kann, wie es weitergehen soll.

Regierungsrat Isaac Reber hat zum x-ten Mal gehört, dass ein Gegenvorschlag eine abgeschwächte Variante einer Initiative sein muss. Dem Redner konnte aber noch niemand zeigen, wo dies steht.

Und zweitens erlaubt sich der Redner Rolf Blatter die Frage zu stellen, ob der Gegenvorschlag zur Tempo 30-Initiative schwächer gewesen sei als die Initiative.

Der Redner erinnert an dieser Stelle auch an die Ausführungen von Urs Kaufmann zur Gemeindeautonomie – dabei handelt es sich ebenfalls um einen Verfassungsauftrag – und bittet, dem Gegenvorschlag zuzustimmen. Ein Entscheid ist nötig und fällig.

://: Eintreten ist unbestritten.

– *Erste Lesung Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten*

Titel, Ingress, I, § 1 Absatz 2

Keine Wortmeldungen.

§ 2 Absatz 1 Bst. b

Alain Bai (FDP) 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 ~~40%~~ 30% auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

Die FDP-Fraktion stellt drei Änderungsanträge: Bei Aufzonungen soll keine Mehrwertabgabe geschuldet sein und die Gemeinden dürfen bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % verlangen. In mehreren Voten wurde betont – und dem pflichtet die FDP-Fraktion geschlossen bei –, dass in der Kommission eine austarierte Vorlage ausgearbeitet wurde. Die zentralen Punkte sind jedoch nun einmal die Abschöpfungssätze, die zu hoch sind. Dort setzt die FDP-Fraktion an, auch in der Hoffnung, diesen Kompromiss mehrheitsfähig zu machen. Der Redner erinnert daran, dass eine Mehrwertabgabe insbesondere bei Aufzonungen zu einer Verteuerung des Wohnraums und höheren Verkaufspreisen und Mieten führt. Dies dürfte nicht im Interesse des Landrats sein. Die beiden nachfolgenden Anträge gehen in die gleiche Richtung. Ein Hinweis fürs Protokoll: Wird der Antrag zu § 2 Absatz 2 Bst. b angenommen, wäre im Fall von planungsrechtlich festzusetzenden Nutzungserhöhungen, bei denen eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % er-

laubt wäre, die Mehrwertabgabe nur dann geschuldet, wenn die Nutzungserhöhung im Zusammenhang mit Umzonungen zustande kommt.

Urs Kaufmann (SP) findet es schade, dass der Kompromissvorschlag der BPK nun nochmals abgeschwächt werden soll, indem Aufzonungen gestrichen und eine willkürliche Zahl von 30 % als Maximum gelten soll. Der Redner erinnert diesbezüglich daran, dass Gemeindeversammlungen und Einwohnerräte letztlich entscheiden werden, was für ihre Gemeinde das Richtige ist. Gemäss Kantonsverfassung (§ 47a) besteht der Auftrag, den Gemeinden diesen Spielraum zu gewähren, so dass sie selber entscheiden, wo sie Mehrwertabgaben erheben wollen – beispielsweise auch bei Aufzonungen – und wie hoch der Abgabesatz sein soll. In Arlesheim und Münchenstein gibt es bereits Reglemente, in denen Aufzonungen geregelt werden. Diesen Spielraum nachträglich einzuschränken, indem das Gesetz geändert wird, entspricht nicht dem Verständnis des Redners zur Kantonsverfassung. In Münchenstein beträgt der Abgabesatz sogar 50 %. Die BPK war sich bewusst, dass die Gemeinde mit einem maximalen Satz von 40 % eingeschränkt werden wird. Wird der Abgabesatz nun nochmals reduziert, wäre eine Grenze überschritten und die Freiheit der Gemeinden zu stark eingeschränkt. Weiter weist der Redner darauf hin, dass bei kleinen Planungsmehrwerten, bei kleineren Aufzonungen bis CHF 30'000.–, keine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Es besteht somit bereits eine Ausnahme.

Nochmals: Das Gesetz gibt den Gemeinden lediglich die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe zu erhöhen. Der Beschluss obliegt den Gemeindeversammlungen und Einwohnerräten oder allenfalls der Stimmbevölkerung bei einer Urnenabstimmung. Hinzu kommt, dass eine Hauseigentümerin oder ein Hauseigentümer eine Mehrwertabgabe nur dann bezahlen muss, wenn sie eine Aufstockung zum Beispiel von drei auf fünf Geschossen auch tatsächlich realisiert. Es sollten keine Ängste bezüglich der kleinen Einfamilienhausbesitzenden geschürt werden.

Ein weiteres Märchen, das Rolf Blatter und Alain Bai erzählt haben, ist, dass die Mehrwertabgabe die Wohnungsmieten verteuere. Dem ist aber nicht so, da es im Baselbiet in der Regel Marktmieten gibt und nur wenige Kostenmieten von gemeinnützigen Bauträgern. Bei Marktmieten ist die Mehrwertabgabe irrelevant, denn ein Vermieter wird das maximal Mögliche herausholen.

Markus Meier (SVP) ruft in Erinnerung, woher die Mehrwertabgabe komme, nämlich aus der Bundesgesetzgebung, welche die Kantone verpflichtet, bei Einzonungen mindestens 20 % zu erheben. In der 2019 vom Volk angenommenen Vorlage wurden Punkte gerügt. Der Vorschlag der BPK entspricht eigentlich fast den Zielvorstellungen von allen – wobei der Redner aus den von Rolf Blatter genannten Gründen auch etwas mit der Bezeichnung als «Gegenvorschlag» hadert. Es sind nur noch ein paar Meter auf dem Weg übrig, um das Ganze ins Trockene zu bringen. Werden die Anträge der FDP-Fraktion angenommen, dann kann das Ziel erreicht werden. Es ist wesentlich einfacher, überzeugender und sicherer, hier im Landrat ein Tor zu schießen, als dies einer Volksinitiative zu überlassen, die durchaus die Chance hat, angenommen zu werden – die jedoch gemäss einigen Voten Mängel haben soll. Soll Rechtssicherheit geschaffen werden, dann sollte der Vorschlag der BPK angepasst werden. Damit bringt man das Runde ins Eckige, wie es in der Fussballwelt heisst, und die Gemeinden erhalten Handlungsspielraum. Jedoch muss hierfür der richtige Rahmen gesetzt werden. Zum Schluss noch dies: Auflagen, die in einem Markt gemacht werden und Geld kosten, führen zu einer Preisentwicklung beziehungsweise zu höheren Preisen – dabei handelt es sich um Basics der Betriebs- und Volkswirtschaft.

Peter Hartmann (Grüne) sagt zur Feststellung, das Runde gehöre ins Eckige, dass dies hoffentlich am Freitagabend der Fall sein werde, wenn im St. Jakobs-Park die Schweiz gegen Deutschland spiele. Die Argumentation, die Aufzonungen sollten gestrichen werden, weil sie zu höheren Wohnkosten führen würden, ist falsch. Vielmehr sollten die Wohnkosten sinken, denn Aufzonungen bedeuten mehr Wohnraum und damit ein höheres Angebot bei gleichbleibender Nachfrage.

Es ist nicht so einfach, nur in eine Richtung zu argumentieren. Der Redner bittet, den Antrag abzulehnen.

Karl-Heinz Zeller (Grüne) sagt, die Vorlage ergebe ohne Einbezug der Aufzonungen keinen Sinn. Die Verfassung muss berücksichtigt werden – alle Landratsmitglieder haben bei ihrem Amtsantritt ein entsprechendes Gelöbnis abgelegt. Zum Fussball: Es geht nicht um ein Tor, sondern ums Spiel. Ohne Aufzonungen gibt es kein Spiel. Einzonungen gibt es zurzeit keine und es wird auch keine geben. Umzonungen gibt es auch nur sehr wenige, Aufzonungen hingegen schon. Pascal Ryf hatte die gute Kommissionsarbeit und die Vorschläge der Mitte erwähnt, auf welche die linke Seite eingegangen ist. Das Beispiel des Kindergartens ist eindrücklich. Es wurde ein Mehrwert für die Gemeinde geschaffen und auch für die Leute, die dorthin ziehen können.

Zur Frage von Peter Hartmann an Rolf Blatter: Es ist unbestritten, dass mit einer Aufzonungen für den Eigentümer ein Mehrwert anfällt und dieser anschliessend mehr Geld in der Tasche hat. Die Mehrwertabgabe braucht es, weil die Gemeinden mehr Aufgaben erhalten, so beispielsweise eine zusätzliche Kindergartenklasse. Urs Kaufmann hat bereits Arlesheim und Münchenstein erwähnt. Beide Gemeinden haben eine Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und der Redner appelliert an alle Landratsmitglieder, die aus diesen Gemeinden kommen, den Beschluss der Gemeindeversammlungen zu respektieren. Beschliesst der Landrat etwas anderes, müssen die beiden Reglemente in diesen Punkten aufgehoben werden. Die Gemeindeautonomie ist stark unter Druck.

Zu den Anträgen: Anträge kann man immer stellen. Der Redner ist für die Demokratie, für Initiativen und auch für Anträge. Es ist aber fraglich, ob jemand Aussenstehendes noch den Überblick hat. Zuerst gab es eine Regierungsvorlage, dann fand die Kommission, diese müsse überarbeitet werden, dann gab es eine Initiative, und aus der Kommissionsarbeit zur Regierungsvorlage wurde ein Gegenvorschlag. Weiter gibt es Bundesgerichtsurteile etc. Es ist ein riesiges Durcheinander. Damit, liebe FDP, werden das Volk und der Landrat überstrapaziert. Der Redner macht deshalb beliebt, dass die FDP-Fraktion ihre Anträge zurückzieht.

Fortsetzung am Nachmittag

Manuel Ballmer (GLP) sagt zur Frage von Markus Meier nach der volkswirtschaftlichen Erklärung, weshalb es in einem solchen Fall nicht teurer werde, dass es sich um einen Zufallsgewinn handle. Man kann den Gewinn auch als unerwartet oder als Markttagengewinn bezeichnen. Normalerweise wird ein solcher über Gewinnsteuern abgeschöpft. Manuel Ballmer versteht die FDP-Fraktion und die SVP-Fraktion nicht, weshalb diese in diesem Fall die Gemeindeautonomie nicht hochhalten wollen. Mit der Lösung über die Mehrwertabgabe würden die anfallenden Kosten auf alle verteilt und solidarisiert. Der GLP-Fraktion ist klar, dass nicht jede Oberbaselbieter Gemeinde von solchen Mehrwertabgaben profitieren kann. Im Unterbaselbiet gibt es aber durchaus Gemeinden, welche locker eine solche Abgabe verlangen könnten. Der Homo Oeconomicus tut schliesslich etwas nur, wenn es sich lohnt. Auch hier würde eine Regelung nur dann getroffen, wenn es sich am Ende lohnt.

Die GLP-Fraktion lehnt den Antrag auf Senkung der Abgabe ab. Eine Senkung wäre überhaupt nicht mehr im Sinne eines Kompromisses. Deshalb wäre Manuel Ballmers Vorschlag, gar keine Deckelung vorzusehen. Die Gemeinden sollen entscheiden – die Gegenseite wollte bei Tempo 30 auch, dass der Souverän dies möglichst subsidiär entscheiden soll. Aus diesem Grund beantragt Manuel Ballmer als Kompromiss 60 %.

Adil Koller (SP) darf mit Freude mitteilen, dass der Souverän von Münchenstein schon einige Male die Haltung der SP-Fraktion gestützt habe. Er kann sich somit mit der vollen Legitimation der Einwohnerinnen und Einwohner von Münchenstein äussern. Markus Meier hatte vorhin gesagt, das Runde müsse ins Eckige: Münchenstein führt in diesem Match gegen den Kanton mit 5:0. Die

Gemeinde hat 2013 ein Reglement verabschiedet, das 2017 und 2022 revidiert wurde. 2022 wurde es erneut angeschaut und 2023 vom Volk nochmals bestätigt. Münchenstein hat gehandelt, weil der Kanton Basel-Landschaft nur geschlafen und schliesslich Regelungen getroffen hat, die vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt wurden. Es soll nun endlich vorwärtsgehen. Bei der Mehrwertabgabe und bei den Planungsmehrwerten geht es um Planung und um Mehrwert – und nicht um Minderwert –, was heisst, dass man etwas erhält. In Münchenstein hatte man sich darauf geeinigt, dass der Investor die Hälfte dieses Mehrwerts erhält und die andere Hälfte der Entlastung der Steuerpflichtigen dienen soll. Wird ein Industrie- zu einem Wohngebiet, braucht es neue Infrastrukturen, die durch Steuergelder finanziert werden müssen. Deshalb entlastet eine solche Mehrwertabgabe die Steuerzahlenden. Die Gemeindeversammlung von Münchenstein hat dies viermal anerkannt, zudem auch noch das ganze Volk. Es handelt sich um eine Aufteilung der Kosten. Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Grundstück von einem Industrie- zu einem Wohngebiet umgezont, dann steigt der Wert.

Adil Koller versteht die Aufregung nicht. Es sind weder Einfamilienhausbesitzer betroffen, noch wird einem Investor etwas weggenommen, sondern er erhält einfach nur einen Teil des Mehrwerts. In Münchenstein sind es 50 %, in Arlesheim 70 % – die Mehrwertabgabe beträgt dort 30 % – und in anderen Gemeinden ist es weniger. Der Redner versteht nicht, weshalb den Gemeinden vorgeschrieben werden soll, dass sie nur einen kleineren Teil abschöpfen können sollten. Die Gemeinden wissen, wie hoch der Andrang ist, und deshalb sollen sie selber entscheiden können. In manchen Gemeinden im Unterbaselbiet wollen so viele Leute bauen, dass die Gemeinden jene wählen können, die sich angemessen beteiligen.

Ein Planungsmehrwert bedeutet, dass zuerst eine Planung erfolgt. Die Gemeinde legt fest, was in einem Gebiet geschehen soll und erstellt eine Planung. Es handelt sich um einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats, der darüber bestimmt, ob in einem Gebiet mehr gebaut werden darf. Das heisst, dieser Mehrwert wird durch die Planung der Gemeinde generiert und nicht durch die Genialität des Investors. Es ist völlig logisch, selbstverständlich und seit Jahrzehnten eigentlich klar, dass ein Teil dieses Zufallsgewinns abgegeben werden müsste. Ansonsten zahlen dies die Steuerpflichtigen. Die zielführendste Lösung wäre, es den Gemeinden frei zu lassen, wie sie die Mehrwertabgabe regeln wollen. Die 40 % des Kompromisses der BPK sind der absolute Mindestwert, dem zugestimmt werden kann.

Andrea Heger (EVP) betont, dass die Gemeindeversammlung respektive die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gemäss dem Vorschlag der BPK mitentscheiden können. Die Rednerin macht die Erfahrung, dass diese immer sensibler werden. Die Initiative verlangt eine faire Mehrwertabgabe. Wenn Gewisse mehr Wert haben, haben andere weniger – so kommt es zumindest einem Teil der Bevölkerung vor, weil es raumplanerische Aufgaben zu erledigen gilt oder die Verdichtung einen Ausgleich zum Beispiel im Naturbereich verlangt. Eine Abgabe im Sinne eines Ausgleichs für die Bevölkerung erscheint somit als gerecht und fair. Eine Begrenzung auf 40 % ist bereits ein Kompromiss, weshalb die Zahl nicht noch weiter herabgesetzt werden sollte.

Silvio Fareri (Die Mitte) ist Präsident des HEV Pratteln und Umgebung und äussert sich auch als Vertreter jenes Teils der Mitte-Fraktion, der den Antrag der FDP-Fraktion unterstützen wird. Es handelt sich wieder einmal um eine klassische Situation, bei der ein Gegenvorschlag in den wichtigsten Punkten deutlich weiter geht als die Initiative. So entsteht keine Annäherung, sondern eine Verhärtung der Positionen. In der BPK hat zwar erfreulicherweise bereits eine Annäherung stattgefunden, aber es ist in Anbetracht der Diskussionen eine Tatsache, dass es eine weitere Annäherung braucht. Die Initiative steht im Raum und die beiden Seiten müssen einen Schritt aufeinander zu machen. Beim Antrag der FDP-Fraktion handelt es sich um einen solchen Schritt, um einen Kompromiss, der die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und deshalb die Chance hat, mehrheitsfähig zu sein. Heute geht es letztlich um eine tragfähige Lösung und nicht um maximale Posi-

tionen.

Silvio Fareri plädiert dafür, Brücken zu bauen und keine weitere Verhärtung der Fronten zu riskieren.

Thomas Noack (SP) ist unklar, weshalb nun die 40 % auf 30 % gesenkt werden sollen. Weshalb wird nicht darauf vertraut, dass die Gemeinden im Rahmen einer Strategie vernünftig entscheiden? Eine Umzonung oder ein Quartierplan ist ein freiwilliges Geschäft einer Gemeinde. Weshalb sollte eine Gemeinde einem Quartierplan oder einer generellen Aufzonung zustimmen, wenn daraus nur Mehrkosten resultieren? Eine vernünftige Gemeinde, die rechnen kann, überlegt sich gut, ob sie mehr Einwohner möchte, die mit höheren Kosten aufgrund zusätzlicher Schulen oder Parkanlagen einhergehen, und wie sie dies finanzieren möchte. Entscheidet sich eine Gemeinde dafür, dann kann sie dies über die Mehrwertabschöpfung finanzieren. Eine reiche Gemeinde kann auch keine Abgabe erheben oder nur 10 %. Rechnet eine Gemeinde richtig, dann tut sie gut daran, mehr vom Planungsmehrwert abzuschöpfen, um die höheren Kosten und Investitionen prästieren zu können. Die Mehrwertabgabe schafft für die Gemeinden einen Anreiz, Land aufzuzonen und umzuzonen und damit Wohnraum und Wachstum zu ermöglichen. Die 40 % sollten unbedingt beibehalten werden, ansonsten könnte allenfalls am Ende auch der Kompromiss kippen. Thomas Noack ist sich nicht sicher, ob die SP-Fraktion bei einem tieferen Wert der Vorlage überhaupt zustimmen wird.

Würde das Initiativkomitee die Initiative zurückziehen, wenn der Antrag der FDP-Fraktion angenommen würde?

Margareta Bringold (GLP) kann dem Antrag der FDP-Fraktion nicht zustimmen. Aufzonungen sollten nicht ausgenommen werden, denn sie generieren genauso Mehrwert wie Umzonungen. Die Gemeinden benötigen ebenfalls Geld, um Infrastrukturen zu bauen, die dann der ganzen Bevölkerung zugutekommen. Auch die Grenze von 40 % sollte nicht reduziert werden. Es gibt Beispiele von Gemeinden, die sogar höhere Abgabesätze haben, wie Münchenstein mit 50 %. Die Investoren sind auch bereit, diese Abgabe zu leisten, denn ihr Gewinn beträgt immer noch 50 %. Je nach Parzelle bewegen sich die 50 % im sechsstelligen oder noch höheren Bereich. Zudem sollte die Gemeindeautonomie hochgehalten werden. Gemäss Vorschlag der BPK können die Gemeinden selber entscheiden, ob sie 30 % oder vielleicht auch nur 20 % möchten. Sie müssen nicht 40 % nehmen.

Margareta Bringold bittet, sich nicht von den Voten der FDP-Fraktion und den Vertretern des HEV einlullen zu lassen und den Antrag abzulehnen.

Christine Frey (FDP) ist ebenso legitimiert von Münchenstein wie Adil Koller, denn auch in Münchenstein seien nicht alle für die Mehrwertabgabe gewesen. Christine Frey spricht nun für diese. Ein Automatismus erscheint falsch, da für verschiedenste Fälle das Gleiche gelten würde. Die Gemeindeautonomie wäre nicht mehr in dem Sinne gegeben, dass Einzelfallbetrachtungen möglich wären. Wird im Zonenplan eine generelle Aufzonung festgelegt, besteht vielleicht nicht bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern die Motivation, ein Gebäude aufzustocken, weil dann die Mehrwertabgabe fällig würde. Wenn nun aber eine Genossenschaft höher bauen möchte, sollte diese nicht mit einer Mehrwertabgabe bestraft werden. In einem solchen Fall sollte die Gemeinde beschliessen können, dass sie keine Mehrwertabgabe erhebt, damit die Mietzinsen nicht ansteigen. Christine Frey stört am Reglement in Münchenstein auch, dass die Mehrwertgabe im ganzen Gemeinderaum bis zum Fussballplatz erhoben werden kann. Es wurde entschieden, dass eine Innenverdichtung erfolgen soll. Verdichtung ist immer etwas unangenehm: Die Gebäude werden höher, es gibt mehr Schatten und ein grösseres Verkehrsaufkommen. Das Geld, das von den Investoren eingenommen wird, soll genau dazu verwendet werden, um die Lebensqualität aufzubessern. Die Gemeinden haben bereits heute die Möglichkeit, dies mittels eines Infrastrukturbeitrags

zu tun. Christine Frey hatte in Münchenstein mit Stefan Friedli lange darüber diskutiert, weshalb Münchenstein nicht einen Quartierplan mit Infrastrukturabgabe macht, wie dies Stephan Burgunder in Pratteln und Christof Hiltmann in Birsfelden sehr erfolgreich gemacht haben und machen. Die Antwort lautete, das Vertragswesen sei unglaublich kompliziert: Was ist alles enthalten? Was darf es kosten? Was ist, wenn sich ein Bauvorhaben verzögert und sich die Baukosten verteuern? Eine Infrastrukturabgabe bedeutet einen Aufwand und ist anstrengend. Aber bei der Verdichtung und in der Raumplanung ist alles kompliziert und es gibt keine einfachen Lösungen, sondern es müssen Einzelfallbetrachtungen vorgenommen werden. Eigentlich wurde bereits 2018 entschieden, dass Aufzonungen nicht geregelt werden sollen. Auch die Stimmberechtigten haben bestätigt, sie wollten Aufzonungen nicht mit einer Mehrwertabgabe belasten.

Noch zur Frage, weshalb die Vorlage des Regierungsrats respektive der Vorschlag der BPK nicht als Gegenvorschlag erachtet wird. Regierungsrat Isaac Reber hat schon mehrfach nach der gesetzlichen Grundlage gefragt, die besagt, ein Gegenvorschlag dürfe nicht das Gegenteil der Initiative sein. Das Bundesgericht hatte sich auch schon zu dieser Frage geäußert (BGE 137I 200). Das Bundesgericht sagt, ein Gegenvorschlag solle eine echte Alternative darstellen und sich am Anliegen der Initiative orientieren. Das Anliegen der vorliegenden Initiative lautet: keine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen. Dann können 10 %, 20 % oder 50 % kein Gegenvorschlag sein, da diese eine Verschlimmbesserung wären. Deshalb ist das Initiativkomitee nicht glücklich darüber, dass der Initiative die Vorlage gegenübergestellt wird.

Sollten die beiden Anträge der FDP-Fraktion angenommen werden, könnte die Zeit bis zur nächsten Landratssitzung genutzt werden, um mit den Initianten zu reden. Christine Frey bittet, die beiden Anträge zu unterstützen.

Matthias Ritter (SVP) ist einmal mehr erstaunt. Gewisse anwesende Personen verlangen immer wieder den Bau von günstigen Wohnungen. Mit dem Vorschlag der BPK soll nun aber alles verteuert werden. Der Redner unterstützt deshalb den Antrag der FDP-Fraktion.

Urs Kaufmann (SP) verweist auf Christine Freys Aussage, dass kein Automatismus eingeführt werden solle, die Gemeinden bestimmen sollten, was für sie passe, und Einzelfallbetrachtungen vorgenommen werden müssten. Mit dem Gesetz soll genau dieser Rahmen geschaffen werden. Tritt das Gesetz in Kraft, passiert noch gar nichts, sondern die Gemeinden müssen innerhalb des vorhandenen Spielraums ihre eigenen Regelungen treffen. Letztlich wird an Gemeindeversammlungen, in Einwohnerräten oder an Urnenabstimmungen darüber entschieden. Entsprechend der Verfassung muss der Landrat den Rahmen relativ gross belassen, damit die Gemeinden genügend Spielraum haben. Wie bereits erwähnt wurde, gehen in Arlesheim oder Münchenstein die Ansprüche relativ weit. Christine Frey hatte zudem gesagt, das Geld müsse genau dort eingesetzt werden, wo verdichtet wird. Die aufgrund der Verdichtung erforderliche Infrastruktur wird jedoch nicht immer genau in diesem Gebiet benötigt. Eine Schule oder ein Kindergarten kann auch 200 Meter vom verdichteten Areal entfernt sein. Diese Forderung trifft somit nicht unbedingt die Sorgen der Gemeinden und der Bevölkerung, die letztlich die Verdichtung mittragen muss - und die Gewissheit haben sollte, dass sie nicht die Folgekosten wie teurere Schulhäuser etc. tragen muss. Deshalb sollte nun der nötige Spielraum für die Gemeinden geschaffen werden, damit diese darüber entscheiden können, welche Lösungen für sie die richtigen sind.

Markus Meier (SVP) stellt fest, es seien nun viele Vorstellungen geäußert worden, was mit den aus dem Geldesel abgeschöpften Mitteln alles gemacht werden soll. Das Bundesgesetz über die Raumplanung setzt den Rahmen für die Mehrwertabgabe. Nur Einzonungen müssen obligatorisch geregelt werden, Basel-Landschaft geht nun aber darüber hinaus. Im Bundesgesetz ist nicht nur die Erhebung der Abgabe geregelt, sondern auch deren Verwendungszwecke. In Artikel 5 RPG gibt es eine mehr oder weniger abschliessende Aufzählung, wofür das Geld verwendet werden

soll. Die dort aufgeführten Punkte wurden bislang aber noch nicht erwähnt, sondern es wird immer nur von neuen Kindergärten gesprochen. Neue Kindergärten braucht es aber nicht primär wegen denjenigen, die höher bauen, sondern wegen den neuen Mietern, die zuziehen. Nun sollen aber nicht diese Mieter, sondern nur diejenigen, die neue Wohnungen bauen, die Kindergärten bezahlen müssen. So einfach funktioniert das Ganze jedoch nicht! Es sollte nicht nur die Abgabe, sondern auch der zulässige Verwendungszweck berücksichtigt werden - und nicht irgendwelchen Illusionen.

Indre Steinemann (SVP) möchte gerne, dass gemeinsam überlegt werde, welche Auswirkungen der Mehrwert auf die Besitzer von Einfamilienhäusern und Wohnungen hat. In der Diskussion ging es nun aber vor allem um die Investoren. Ein Investor kann bei einer Verdichtung mehr bauen, und sofern sich die Käufer den höheren Preis leisten können, hat er einen Mehrwert. Die Pensionskassen und andere Investoren werden vielleicht irgendwann die einzigen sein, die sich Eigentum noch leisten können. Nun sollten aber auch die Einfamilienhausbesitzer nicht vergessen werden. Die Mehrwertabgabe bei der Aufzoning wird nicht erst dann fällig, wenn der Gewinn realisiert wird, sondern beim Verkauf – in Münchenstein ist dies so formuliert. Wird ein Haus innerhalb der Familie an eines der Kinder weiterverkauft, wird die Mehrwertabgabe fällig. Das Gleiche gilt für eine Eigentumswohnung. Weil dadurch die Liegenschaften teurer werden, werden die Leute zum verdichteten Bauen gezwungen, damit die Kosten irgendwohin abgewälzt werden können. Die Leidtragenden sind junge Familien und Besitzer. Indre Steinemann unterstützt deshalb den Antrag der FDP-Fraktion.

Nadim Ismail (SP) betont, die Mehrwertabgabe werde nur beim Verkauf fällig. Der Redner ist von den Anträgen der FDP-Fraktion ziemlich schockiert. Es soll an dieser Stelle nicht darüber spekuliert werden, welche Interessen dahinterstehen und dazu führen, dass die geplante Gesetzesänderung entgegen dem Kommissionsentscheid dermassen torpediert wird. Im Titel der Initiative wird eigentlich ein «fairer Kompromiss» verlangt. Nadim Ismail fragt sich zudem, wo denn die Befürworter der Anträge der FDP-Fraktion überhaupt zuhause sind. Die Gemeinde- und Behördenvertreter sind in Sorge darüber, wie sie in Zukunft Vorhaben finanzieren sollen. Zu den Infrastrukturen gehören nicht nur die Kindergärten, sondern auch die Schulen, die Altersbetreuung, Strom, Kanalisation, Abwasser, Verkehrsinfrastruktur etc. Diese alle sind grosse Budgetposten auf Gemeindeebene. Aus Sicht des Redners sollen die Gemeinden selber entscheiden können, wie sie ihre Aufgaben in der Zukunft bewältigen möchten und wer wie viel dafür zahlen soll. Ob dies nun die Steuerzahlenden sind, eine Mischrechnung gemacht wird oder ob ein möglichst grosser Teil der anfallenden Kosten bei der Erschliessung neuer Grundstücke und bei der Aufzoning erhoben wird, soll den Gemeinden überlassen werden. Den Gemeinden soll das dafür benötigte Werkzeug gegeben werden.

Nadim Ismail erachtet die Anträge der FDP-Fraktion als brandgefährlich und wird diese entschieden ablehnen.

Thomas Noack (SP) gibt Markus Meier Recht, dass das Bundesgesetz die Verwendung der Beiträge aus der Mehrwertabschöpfung vorgebe. Jede Gemeinde muss dafür aber ein massgeschneidertes Reglement erstellen, worüber die Gemeindeversammlung abstimmt. Ist dieses Reglement nicht bundesrechtskonform, kann es angefochten werden. Das Bundesgesetz gibt den Gemeinden aber immer noch sehr viel Spielraum beim Erstellen ihrer Reglemente. Weshalb soll den Gemeinden nun diese Verantwortung nicht übergeben werden, dies spezifisch auf ihre Bedürfnisse abgestimmt auszuformulieren? Thomas Noack hat diesbezüglich keine Bedenken. Die Gemeinden können dies und machen es auch in anderen Fällen.

Sabine Bucher (GLP) reagiert auf die Aussage von Markus Meier, dass die Mieter sich nicht an den Kosten beteiligen müssten. Markus Meier hatte damit der Argumentation, dass für die Erwerber und Mieter etc. alles teurer werde, direkt selber widersprochen. Wer zahlt nun für die zusätzliche Infrastruktur, die geschaffen werden muss?

Matthias Ritter hatte argumentiert, der soziale Wohnungsbau sei nicht mehr möglich, weil der Bau verteuert würde. Sabine Bucher hat selber schon in einer Gemeinde eine Veranlagung für eine solche Mehrwertabgabe gemacht. Die Veranlagung wird zwar erstellt, aber die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn der Gewinn realisiert wird. Verzichtet jemand auf den Gewinn, den er daraus hätte, dann muss auch keine Abgabe entrichtet werden. Dies ist auch die Antwort auf Indre Steinemanns Votum: Bei einer Erbfolge wird beispielsweise keine Mehrwertabgabe fällig.

Sabine Bucher ist es wichtig, dass eine grösstmögliche Gemeindeautonomie gewahrt wird, damit auch die direkte Demokratie weiterhin funktionieren kann. Die Gemeinden unterscheiden sich stark voneinander. Münchenstein hat aktuell 50 %. Mit dem Antrag der FDP-Fraktion und auch dem Vorschlag der BPK würden einige Gemeinden gezwungen, ihre Reglemente wieder anzupassen. Die Gemeinde von Sabine Bucher – Sissach – hat derzeit eine Abgabe von 30 %, die an der Gemeindeversammlung mit 84:13 Stimmen beschlossen wurde. Wird im Gesetz eine höhere Maximalzahl festgelegt, heisst dies noch lange nicht, dass alle Gemeinden eine solch hohe Abgabe beschliessen werden. Die Gemeinden sollen aber frei entscheiden können, wie sie die zusätzlichen Lasten verteilen möchten, die durch den Bau von neuen Wohnungen entstehen. Die Obergrenze sollte nicht zu tief angesetzt werden, da ansonsten die direkte Demokratie beschnitten würde.

Ronja Jansen (SP) versteht das Ganze einfach nicht. Die Investorinnen und Investoren haben nichts, aber genau gar nichts zu den Planungsgewinnen beigetragen, sondern einfach nur Glück gehabt, dass die Gemeinden diese Planungen gemacht haben. Es handelt sich um einen komplett leistungsfreien Gewinn. Eigentlich müsste die gegenüberliegende Ratsseite erklären, weshalb Investorinnen und Investoren überhaupt von solchen Planungsgewinnen profitieren sollten. Eine Mehrwertabgabe von 40 % bedeutet eine Geschenkquote von 60 % an die Investoren. Hier gibt es Erklärungsbedarf und nicht bezüglich des Vorschlags, dass die öffentliche Hand, welche diese Planung durchgeführt hat, 40 % erhalten soll. 40 % stellen einen Kompromiss dar und Ronja Jansen wollte diesem ursprünglich nicht zustimmen. Sie hatte gegenüber der Fraktion grosse Bedenken geäussert und in Aussicht gestellt, sich allenfalls zu enthalten, da 40 % zu wenig seien. Nun hat die Rednerin wohl aus Gründen der Altersmilde ihre Meinung geändert. Die SP-Fraktion hat schon den maximal möglichen Schritt hin zu einem Kompromiss gemacht. Nun liegt es an der gegenüberliegenden Ratsseite, die Kompromissbereitschaft zu leben, über die sie sonst so gerne predigt und nun einfordert. Es liegt auch an der gegenüberliegenden Ratsseite, den Gemeinden den Spielraum zu geben, denn schliesslich fordert sie immer, dass die Gemeindeautonomie gewahrt wird. Auch das Credo der Leistungsgerechtigkeit, dass sich Leistung lohnen müsse, sollte sie bei dieser Abstimmung leben.

Wie gross die Extrageschenke an Investorinnen und Investoren ausfallen, hat des Weiteren nichts mit der Entwicklung der Mietpreise zu tun, genauso wenig, wie sonstige Steuergeschenke dazu beitragen würden, dass die Wohnpreise im Baselbiet sinken. Es besteht kein Zusammenhang.

Christine Frey (FDP) begrüsst Philipp Schoch auf der Tribüne, der bestimmt etwas aus dem Nähkästchen erzählen könnte, wie seine Wohngemeinde Pratteln mit gutem Beispiel vorangeht und keine Mehrwertabgabe erhebt, sondern Infrastrukturverträge aushandelt.

Die Diskussion vermittelt den Eindruck, es gehe um Leben und Tod. Dabei geht es nur um eine Mehrwertabgabe. Man sollte aufpassen, wenn bei den Anträgen der FDP-Fraktion von «brandgefährlich» gesprochen wird. Die Rednerin kann Ronja Jansen beruhigen: Auch die Inverstoren sollen ihren Beitrag leisten, dies jedoch über Infrastrukturverträge mit einem Beitrag, der zielgerichtet

eingesetzt wird. Urs Kaufmann hatte gesagt, es würde keinen Automatismus geben, weil jede Gemeinde selber entscheiden könnte. Damit hatte er die Worte der Rednerin sehr seltsam ausgelegt, obwohl er eigentlich wissen müsste, was gemeint ist. Christine Frey möchte, dass es innerhalb einer Gemeinde keinen Mechanismus bei Aufzonungen gibt, sondern dass jede Parzelle oder jeder Quartierplan einzeln betrachtet wird.

Wofür werden eigentlich Steuern, Gebühren und Abgaben bezahlt? Wird ein Haus gebaut, bezahlt man für den Anschluss an die Kanalisation etc. Dafür muss keine Mehrwertabgabe erhoben werden.

Thomas Noack sei für die Steilvorlage betreffend Reglemente gedankt. Die Rednerin musste lange suchen, bis sie jenes von Münchenstein gefunden hat – es war gut versteckt. Gemäss diesem Reglement können mit dem Fonds der Mehrwertabgabe ausser Kindergärten, Spielplätzen, Schulhäusern und sonstigen Gebäuden auch Grün-, Naturschutz- und Aussichtsschutzareale im Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand, Areale für Uferschutz, Landschaftsschutz und Landschaftsschonung, Plätze und Flächen mit Eignung als Veranstaltungs- und/oder Aufenthaltsort, Einrichtungen zur Förderung des lokalen Vereins-, Sozial- und Kulturlebens sowie zur Förderung der ergänzenden Wissensvermittlung beziehungsweise Bildung und schliesslich noch weitere Anlagen im Sinne der Ziffern a bis h finanziert werden. Christine Frey findet auch, dass es möglich sein muss, einen infolge von neuen Wohnungen benötigten zusätzlichen Kindergarten 300 Meter ausserhalb eines Areals zu bauen. Aber hier handelt es sich um ganz andere Verwendungszwecke. Dagegen wehrt sich die FDP-Fraktion.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) begrüsst seinerseits auch noch Alt-Landratspräsident Philipp Schoch auf der Tribüne.

Marc Schinzel (FDP) ist aufgefallen, dass die Gegenseite etwas konstant, wohl auch bewusst, vergessen habe: Wird in einer Gemeinde gebaut, dann kommen auch neue Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, die etwas an die Leistungen der Gemeinde bezahlen, sei dies nun an die Strassen, die Schulen oder die Sportplätze etc. Die Investoren realisieren etwas, was zur Attraktivität einer Gemeinde beiträgt, indem neue Leute angezogen werden.

Immer wieder wird von «Geschenken» gesprochen. Fakt ist, dass das Bau- und Planungsrecht in der Schweiz, aber auch im Kanton, eine Fülle von Vorschriften, Regulierungen, Beschränkungen, Einschränkungen, Abgaben, Zusatzabgaben und so weiter enthält. Dabei soll es sich um ein Geschenk handeln? Vom Staat kommen eigentlich nie Geschenke, vielmehr sind jene Leute das Geschenk, die kreativ und innovativ etwas planen und umsetzen, woraus ein Vorteil für alle entsteht – auch für die Nutzenden und die Gemeinden. Bekanntlich sehen dies die Sozialistinnen und Sozialisten aber nicht. Darin liegt ein Unterschied zwischen dem Sozialismus und dem Liberalismus: Beim Sozialismus kommt das Geschenk immer vom Staat, während bei freiheitlicher denkenden Menschen das Geschenk von den Leuten selber kommt, weil sie den Fokus aufs selber Erarbeiten und aufs Produktivsein legen. Deshalb bittet der Redner, den Anträgen zuzustimmen.

Marco Agostini (Grüne) spricht drei Dinge an: Die SVP hat mehrere Initiativen lanciert, damit die Gemeinden mehr Geld erhalten. Hier bestünde die Möglichkeit, dass sie mehr Mittel bekommen – ohne dass es dem Kanton weggenommen wird. Das wäre eine gute Sache. Der Redner ist zweitens Hausbesitzer – und wenn die Gegenseite «die Hausbesitzer» anführt, so fühlen sich nicht alle angesprochen: Der Redner ist gegen die Anträge. Und: Der Landrat diskutiert seit mehr als zwei Stunden über dieses Geschäft. Man konnte aber nichts Neues mehr hören. Man sollte zu den Abstimmungen kommen und in der Traktandenliste vorwärts machen.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) sagt, es seien noch acht Rednerinnen und Redner angemeldet.

Stephan Ackermann (Grüne) dankt der FDP für die Anträge, die den Tag füllen. Es wird hier nochmals eine Kommissionsberatung abgehalten. In dem etwas kleineren und geschützteren Rahmen der Kommission wurde alles schon diskutiert – man musste sich dort nicht profilieren, wie dies hier teils getan wird (auch vom Redner). Die Kommission konnte die Fakten ansehen. Es wurde ein Kompromiss gefunden und man ist der Initiative weit entgegen gekommen. Irgendwann ist aber Schluss. Ein Dank geht auch an Manuel Ballmer, dessen Antrag dies verdeutlicht: Man versuchte, sich zu finden, damit die Initiative vielleicht zurückgezogen wird. Jetzt kommen trotzdem nochmals Anträge. Warum wird denn die Kommissionsarbeit überhaupt noch geleistet? Entweder trifft man sich nur noch zu den Landratssitzungen und lässt die Kommissionsarbeit bleiben, die bei diesem Geschäft ellenlang dauerte. Oder man stimmt den Kompromissen aus der Kommission zu. Das würde dem Landrat gut anstehen. Dann würde man – wie es gesagt wurde – in der Traktandenliste vorwärts kommen. Die weiteren Rednerinnen und Redner sollen sich bitte kürzer halten als Stephan Ackermann oder gar nichts sagen: Die Meinungen dürften gemacht sein – und hier wird nur noch Schaumschlägerei betrieben.

Indre Steinemann (SVP) zitiert zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe, was der Rechtsdienst auf Seite 4 seines Berichts zur Rechtsgültigkeit der Initiative schreibt: Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Im Reglement der Gemeinde Munchenstein heisst es, der Mehrwertausgleich werde auf den Zeitpunkt fällig, in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung oder Erteilung der Baubewilligung). Dazu gibt es eine Erklärung: Die Mehrwertabgabe werde erst dann fällig, wenn der Grundeigentümer den tatsächlichen Nutzen aus den Planungsmassnahmen ziehen kann. Spannend ist der zweite Satz: Dies ist beim Verkauf oder der baulichen Nutzung der Fall. Wenn man also eine Liegenschaft verkauft, ist der Betrag fällig. Der Mehrwert kann aber gar nicht realisiert werden, wenn ein Mehrfamilienhaus abgerissen wird, das vielleicht zehn oder 20 Jahre alt ist; oder wenn alle Besitzer von Einfamilienhäusern dazu bewegt werden, ihre Liegenschaften zu verkaufen, damit sie den Mehrwert effektiv realisieren. Das gilt es zu bedenken.

Roger Boerlin (SP) will an einem Beispiel zeigen, was der Mehrwert für eine Gemeinde bedeutet. In Muttenz konnte das Projekt Überbauung Hagnau-West-Ost gemeinsam mit der Renaturierung des Schänzli dank dieser Mehrwertabgabe an der Gemeindeversammlung durchgebracht werden. Es gab Einsprachen, es brauchte einen langen Prozess, bis die Bevölkerung eingesehen hat, dass sie etwas bekommt – mit der Mehrwertabgabe erhält sie ein renaturiertes, neues Schänzli, das für alle offen ist. Das war ein ganz wichtiges Argument, das Sicherheit geschaffen hat: Es passiert etwas auf dem Schänzli, das der Bevölkerung zu Gute kommt; es ist eine sinnvolle Verwendung der Mehrwertabgabe. Thomi Jourdan hat damals als Gemeinderat bis vor Bundesgericht gekämpft, dass das Schänzli nicht überbaut wird, sondern eine Renaturierung stattfinden kann. Deshalb darf man nicht nur an die Einfamilienhausbesitzer denken, sondern auch an die Gemeinden: Ihr Handlungsspielraum wird mit der Mehrwertabgabe erweitert.

Es komme selten vor, dass **Nadim Ismail** (SP) zweimal zu einem Thema redet. Sein Problem ist, dass Marc Schinzel Bomben in den Saal wirft, indem er Tatsachen verdreht: Neue Einwohner bedeuten mehr Steuern, so dessen Aussage. Das mag in seiner Welt stimmen. Die Realität ist aber eine Andere – das ist wissenschaftlich untersucht. Gute Steuerzahler sind Personen mit einem guten Lohn; sie wohnen selten in Mietwohnungen – sie erwerben Wohneigentum. Das ist die Krux: Sie zahlen während fünf Jahren, das ist wissenschaftlich untersucht, praktisch keine oder wenig Steuern. Die Infrastrukturkosten fallen aber schon vorher an. Das ist ein weiteres Argument, warum die Anträge der FDP brandgefährlich sind.

Manuel Ballmer (GLP) entschuldigt sich, dass er ein zweites Mal sprechen muss. Verantwortlich dafür sind aber letztlich jene, welche dieses Votum und diese Kommissionssitzung provozieren. Es gilt aber zu erklären, warum das Geld bei der Veräusserung vorhanden ist. Wenn der «Hüsli-Besitzer» in den Genuss dieses Zufallsgewinns kommt, erfolgt dies – wie es Ronja Jansen gesagt hat – ohne Zutun eines Investors. Früher nannte man sie Spekulanten, heutzutage spricht man von Investoren, was auch richtig ist. Sie nehmen nämlich ein Risiko auf sich, weshalb sie einen Teil des Zufallsgewinns haben dürfen. Es findet durch die Abgabe aber erst etwas statt. Die Voten von Thomas Noack und Roger Boerlin zeigen, dass die Projekte sonst gar nicht mehr zum Fliegen kommen, weil die Bevölkerung es nicht erlaubt. Und jetzt, dies an Indre Steinemann und Silvio Fareri: Wer ist die Bevölkerung? Es sind die Hauseigentümer – und der Redner will als Hauseigentümer nicht schlechter gestellt werden. Er fühlt sich wie Marco Agostini nicht vertreten durch den Hauseigentümerverband, der die Klientelpolitik von gewissen Investoren vertritt, aber nicht jene der Masse der Hauseigentümer.

In Binningen (dies an Marc Schinzel) waren gewisse Gemeinderäte auch dagegen, weil sie gemerkt haben, dass es Netto-negativ-Steuerzahler, also nicht Netto-Steuerzahler geben wird – während der Investor grosse Gewinne macht und die Gemeinde Binningen Kosten hat. Was ist die Folge? Die Gemeinde muss den Steuerfuss erhöhen, weil alle diese Kosten solidarisiert werden. Man konnte am Morgen von Regierungspräsident Anton Lauber hören, der Kanton sei bei der Einkommenssteuer auf dem zweit- oder drittletzten Platz. Der Redner möchte auch schon lange weg von dieser Position. Wenn die anfallenden Kosten aber jedes Mal in die direkten Steuern verlagert werden, dann wird das nicht gelingen. Man macht kein Window-Dressing, es geht überall in die Steuern, sodass die Sätze hochgehen. Dort aber, wo man das Geld supergut holen könnte – nämlich dort, wo es anfällt – und es nicht in dieser Referenzgrösse erscheinen würde, wo man überall gemessen wird, passiert nichts. Darum ist die total unlogische Argumentation nicht zu verstehen. Der Redner fühlt sich als Hauseigentümer wirklich nicht vertreten – und er staunt über diesen Verband, der offenbar eine Sinnkrise hat. Der Redner hofft, dass sein Antrag bedacht wird; er verlangt 60 % als Maximum.

Rolf Blatter (FDP) spricht von einer spannenden Diskussion. Seit rund drei Stunden ist der Landrat nun an diesem Thema. Zuerst muss an Manuel Ballmer repliziert werden, der die Investoren zu Spekulanten macht. Das ist ein starkes Stück an der Grenze des Zulässigen. Da wäre eine Entschuldigung wert.

Den Planungsmehrwert gibt es ja nicht schon seit Ewigkeiten. Seit ein paar Jahren wird über die Veränderung der Planungsmehrwerte diskutiert. Rund 80 oder 90 % der heutigen Schulhäuser gab es aber bereits vor dem vorliegenden Geschäft – diese wurden ohne Planungsmehrwert gebaut! Man könnte meinen, die Welt breche morgen zusammen, wenn der Landrat nicht einen riesigen Betrag an zusätzlichen Mehrwertabgaben beschliesst.

Eine kurze Bemerkung an Nadim Ismail, vielleicht nicht zur Belustigung, aber zur Erklärung: Wasser, Abwasser und auch Energie werden nicht über die Steuern verrechnet; dafür gibt es Gebühren – sie werden verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt.

Weiter konnte man primär von Urs Kaufmann das Argument hören, es gebe keinen Grund zur Angst – die meisten Gemeinden würden ja gar kein Reglement erlassen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die öffentliche Hand den Fünfliber holt, wenn sie dies kann; auch wenn sie dazu ein Reglement machen muss. Deshalb ist der Landrat gut beraten, wenn er versucht, das auf einem Minimum zu halten. Zu thematisieren ist auch die Administration dieser Mehrwertabgabe, wenn sie dereinst kommen sollte. Die Präsidentin des VBLG mag das verzeihen, aber der VBLG selber ist intern nicht ganz einig, ob es eine gute Idee ist, wenn die kleinen Gemeinden Mehrwertabgaben administrieren, berechnen, abschätzen oder vor Gericht verteidigen müssen, wenn sie bestritten werden sollten. Es gibt also intern bei den Gemeinden noch grosse Fragezeichen.

Ronja Jansen sagte, der Eigentümer habe überhaupt nichts gemacht für die Wertsteigerung. Was bitte hat der Staat gemacht für die Wertsteigerung? Zweimal gar nichts! Der Eigentümer hat doch immerhin sein Eigentum gehegt und gepflegt und dazu beigetragen, dass der Wert des Eigentums wächst. Ein letzter Punkt – dies an Thomas Noack und Konsorten, die wiederholt sagten, die Mehrwertabgaben führten nicht zur Steigerung der Mieten. Dann soll bitte gezeigt werden, wo die Mieten nach Investitionen in neuen Wohnraum billiger wurden. Wenn man aber die Steigerung der Mietkosten und der Eigentumspreise anschaut, dann sind dort die zusätzlichen und hausgemachten Kosten enthalten. Es ist ein Irrglauben, dass Mehrwertabgaben, die am Ende des Tages auf die Investitionskosten von Miet- oder Eigentumsobjekten geschlagen werden, bei den «running costs» Vergünstigungen erzielen. Das ist alles ökonomisch gar nicht möglich. Deshalb macht Rolf Blatter beliebt, die Anträge der FDP-Fraktion zu unterstützen.

Regierungsrat **Isaac Reber** (Grüne) fühlt sich geehrt, dass Christine Frey den Bundesgerichtsentscheid konsultiert hat. Allerdings ist zu rügen, dass sie die Aussage des Redners verdrehen musste. Der Redner hat nie gesagt, dass ein Gegenvorschlag das Gegenteil des ursprünglichen Geschäfts sein solle. Seine Frage war: Warum muss er in der Mitte liegen? Insofern ist der Redner kompatibel mit dem Entscheid des Bundesgerichts. Sicher ist vor allem, dass der Redner mit der Kantonsverfassung kompatibel ist.

Man könnte sich die Sache ganz einfach machen, denn die Anleitung steht in der Kantonsverfassung. Dort heisst es banal, klar und logisch: Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch die Planung entstehen, werden im Rahmen des Gesetzes angemessen ausgeglichen. Der Landrat ist der Gesetzgeber. Der Auftrag an den Gesetzgeber findet sich in § 116.

Manchmal ist die Diskussion aber nicht logisch, sondern etwas metaphysisch. Mehrfach war die Mär der teureren Wohnungen zu hören. Ein Zahlenbeispiel: Man hat zwei gleich grosse Grundstücke, die beide in der W2-Zone liegen. Nun wird das eine Grundstück aufgezont – es wird zu einer W4-Zone, sodass vier Geschosse möglich sind. Auf dem einen Areal kann man zwei, auf dem anderen vier Wohnungen bauen. Welche Wohnungen sind billiger? Sicher nicht jene auf dem W2-Areal. Etwas anderes kann man nicht behaupten. Und: Selbst wenn man bei einer Aufzoning 100 % Mehrwertabgabe erheben würde (was niemand verlangt), wird es nach wie vor nicht teurer – sondern erst gleich teuer. Man kann dies negieren und sagen, man habe nie Mathematikunterricht genossen. Das ist aber die ganze Wahrheit.

Wird bei Aufzoning keine Mehrwertabgabe zugelassen, die von den Gemeinden ohnehin erst beschlossen und vollzogen werden müsste, so ist die Prognose einfach: Es wird weniger Aufzoning geben – weil der Anreiz fehlt. Ohne Aufzoning gibt es aber keine Investoren. Man kann lange diskutieren, ob diese Investoren gut oder böse sind. Wenn man Marktpreise hat (bei der Kostenmiete sieht es anders aus), wird nie jemand etwas weitergeben – egal, wieviel er vom entstehenden Mehrwert behalten kann. Im Gegenzug wird es mehr Quartierpläne geben. Das kann man gut finden. Nadine Jermann als Vertreterin des VBLG müsste wissen, dass diese Quartierpläne Probleme bereiten, gerade bei einem älteren Bestand. Die Quartierpläne sind völlig festgezurrt und können kaum verändert werden, auch wenn sie den heutigen Vorstellungen nicht mehr entsprechen. Eine Bevorzugung der Quartierpläne ist nicht anstrebenswert; während die gleichmässigeren Aufzoning zurückgesetzt werden. Das ist nicht gescheit.

Worüber aber wird bei diesen beiden Anträgen gesprochen? Es geht einerseits um den Prozentsatz – und um die Aufzoning. Der Kernpunkt ist aber, dass beide Anträge am Spielraum der Gemeinden schrauben. Man beschliesst hier nicht bloss, ob es 30 oder 40 % Mehrwertabgabe sein werden. Der Landrat beschliesst vor allem, wie gross der Spielraum der Gemeinden in ihrem Kompetenzrahmen sein wird. Darum ist der Landrat gut beraten, den Gemeinden diesen Spielraum zu geben.

Landratspräsident **Reto Tschudin** (SVP) sagt, der Landrat werde zuerst über die Streichung des Passus «oder Auf(-zonungen)» abstimmen. Neu würden damit nur noch «Umzonungen von Bauzonen» etc. erfasst sein. Danach wird ausgemehrt, ob der Satz bei 30 oder 60 % liegen soll; danach wird das neue Resultat der ursprünglichen Fassung gegenübergestellt.

://: Mit 40:36 Stimmen bei 1 Enthaltung wird der Antrag der FDP-Fraktion abgelehnt, die Aufzonungen zu streichen.

://: Mit 41:36 Stimmen bei 1 Enthaltung wird einem Satz von 30 % (Antrag FDP) der Vorzug gegenüber 60 % (Antrag Ballmer) gegeben.

://: Mit 40:37 Stimmen wird einem Satz von 30 % (Antrag FDP) der Vorzug gegenüber 40 % (Antrag Kommission) gegeben.

§ 2a, § 3 Überschrift und Absätze 1 und 2

Keine Wortmeldungen.

§ 3 Absatz 3

Alain Bai (FDP) zieht den Antrag zu diesem Absatz – wie auch jenen zu § 5 Abs. 1 Bst. b – angesichts des vorherigen Abstimmungsergebnisses zurück. Nachdem die Aufzonungen zuvor gebilligt wurden, ist es systematisch nur logisch, dass sie auch in den folgenden Paragraphen genannt sind. Die Anträge werden allenfalls in 14 Tagen nochmals eingebracht.

§ 4 Absätze 1, 1^{bis}, 1^{ter}, 2 und 5, § 5 Überschrift und Absätze 1, 3, 4 und 5, § 6, § 7

Keine Wortmeldungen.

II., III., IV.

Keine Wortmeldungen.

://: Die erste Lesung ist beendet.
