



Anhang 2 zur Gesamtrevision BSP, Los 1

Nachweis zur Mehrwertabgabe-Pflicht

Mai 2021

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Allgemein	2
3	Grundlagen	3
3.1	Grundlage ZVS § 49	3
3.2	Grundlage zur Abschätzung Quadratmeterpreise	3
3.3	Umzonungen von Gemeindeland	3
4	Nachweis	4
4.1	Wahlenweg	4
4.2	Ruchfeldstrasse	5
4.3	Oberwilerstrasse	6
4.4	Fussweg, Parz. 2247	7
4.5	Gartenstadt	8
4.6	Klusstrasse, Parz. 4272	9
5	Fazit	10

Bau- und Strassenlinienplan Los 1, Anhang 2
Nachweis zur Mehrwertabgabe-Pflicht

Version	erstellt	Datum	Inhalt / Anpassungen
1.0	lem	29.4.21	

1 Ausgangslage

Bei der Genehmigung des Planungsgeschäftes BSP P.2122, Mutation zum BLP Im Berg und BSP Steinweg "a musste die Gemeinde dem Amt für Raumplanung den Nachweis erbringen, dass die genannte Planung nicht einer Mehrwertabgabe untersteht, da eine Bereinigung der Grundnutzungsflächen nachgeholt wurde.

Um künftig keine unnötigen Verzögerungen im kantonalen Genehmigungsverfahren zu riskieren, werden für alle Umzonungen, die im Rahmen der Planung der Gesamtrevision BSP Los 1 vorgenommen werden, eine Berechnung aufgestellt. Dadurch erhofft sich die Gemeinde im Sinne der Transparenz ein effizienterer Ablauf im Genehmigungsverfahren.

2 Allgemein

Durch die im Bau- und Strassenlinienplan festgelegten Strassenlinien entstehen total sechs Flächen, die keiner definierten Nutzung zugewiesen sind. Um keine Widersprüche zwischen dem BSP und der Grundnutzung zu schaffen, werden die Flächen als verbindlicher Planinhalt des Bau- und Strassenlinienplans mutiert. Diese Flächen ohne definierte Nutzung werden im Normalfall den angrenzenden Nutzungszonen zugeordnet.

3 Grundlagen

3.1 Grundlage ZVS § 49

Als Grundlage für die Berechnung dient §49 der Zonenvorschriften Siedlung Münchenstein. In diesem werden Umzonungen explizit als mehrwertabgabepflichtig taxiert. Die Höhe des Betrags liegt dabei bei 25% des errechneten Mehrwerts.

Der Freibetrag von 35'000 CHF ist jeweils vom Mehrwert abzuziehen.

3.2 Grundlage zur Abschätzung Quadratmeterpreise

Bei den vorliegenden Berechnungen handelt es sich in erster Linie um eine Grobabschätzung. Die Abschätzung der Quadratmeterpreise wurde aufgrund von Werten des statistischen Amtes BL getätigt.

Quadratmeterpreis Bauland in Fr. nach Zonen seit 1979/1980¹ - Bezirk Arlesheim

Kanton Basel-Landschaft

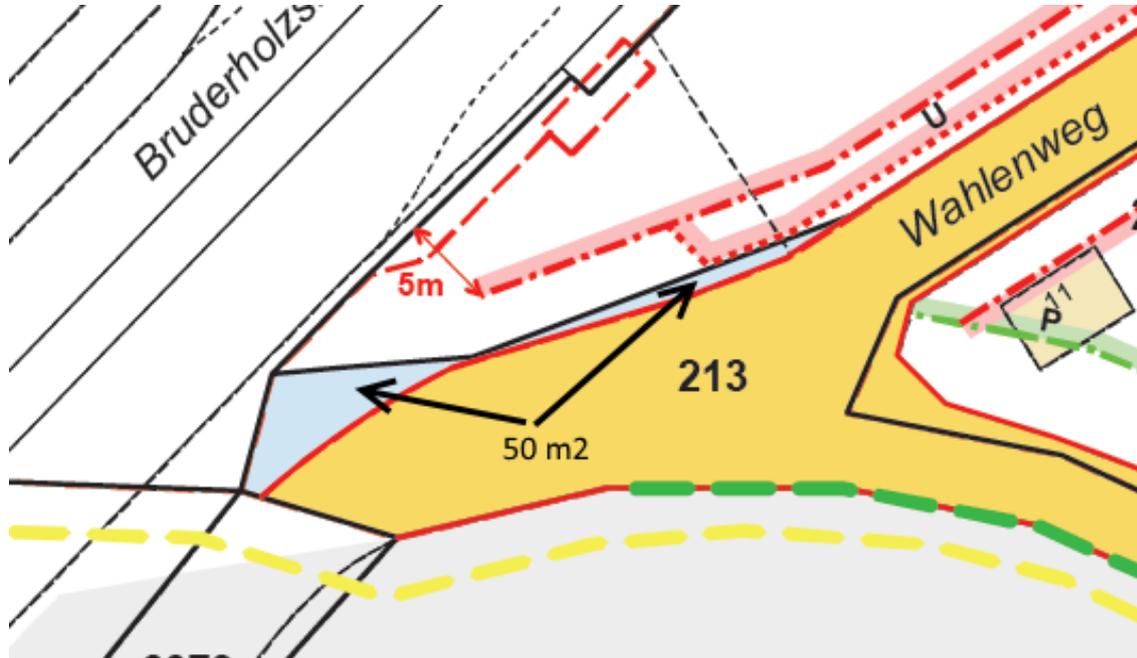
Periode	Total	Wohnzone	Wohn-/Geschäftszone	Kernzone	Gewerbezone	Industriezone	übrige
1979/1980	247	251	298	269	228	()	156
1981/1983	276	305	337	426	255	()	224
1984/1986	345	363	327	410	326	-	244
1987/1989	459	500	484	573	438	262	167
1990/1992	659	737	715	()	517	()	112
1993/1995	722	783	700	682	543	()	277
1996/1998	699	744	613	()	532	367	706
1999/2001	712	795	785	853	486	()	()
2002/2004	798	836	907	()	523	()	580
2005/2007	774	882	713	()	522	()	()
2008/2010	970	1 114	927	679	651	-	()
2011/2013	1 238	1 317	1 285	1 045	610	-	-
2014/2016	1 344	1 432	1 566	1 044	734	()	93
2017/2019	1 585	1 801	1 821	1 606	786	()	567

3.3 Umzonungen von Gemeindeland

Die Gemeinde Münchenstein als Betroffene einer solchen Planungsmassnahme untersteht selbst keiner Mehrwertabgabe. Im Sinne der Transparenz werden jedoch alle Umzonungen berechnet (auch die der Gemeinde).

4 Nachweis

4.1 Wahlenweg

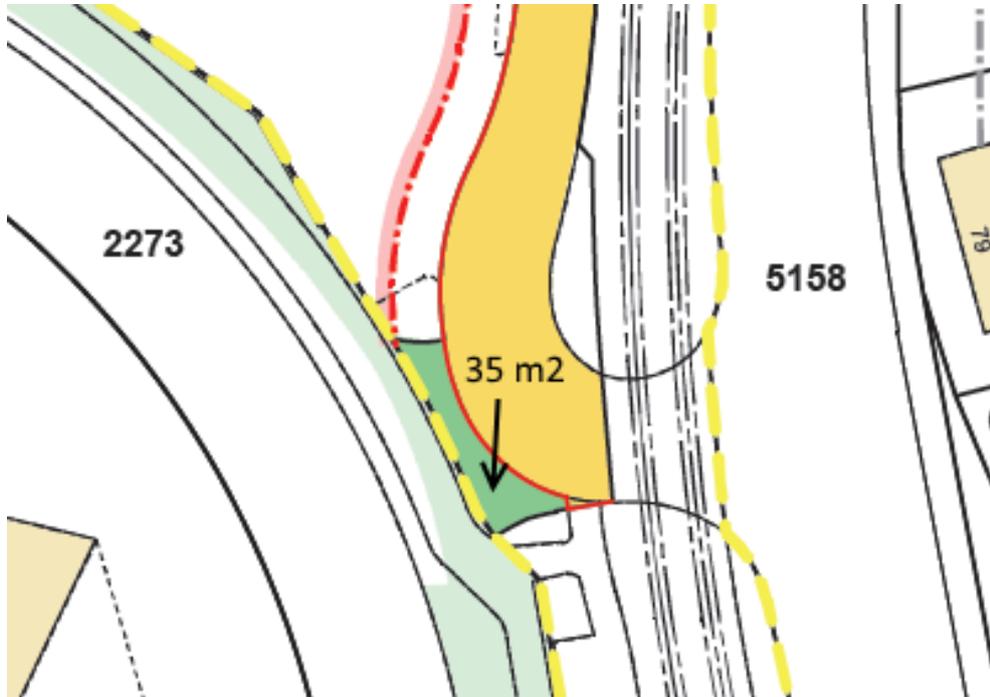


Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	G10					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]*	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
50	40	786	746	37'300	35'000	2'300	575

*= bei Enteignungen zugunsten einer Strasse gilt die volle Entschädigung des Wertes des Baulands. Umgekehrt kann laut ARP ein wertmässiger Vergleich mit einer OeWA-Zone angenommen werden (40 CHF pro m²)

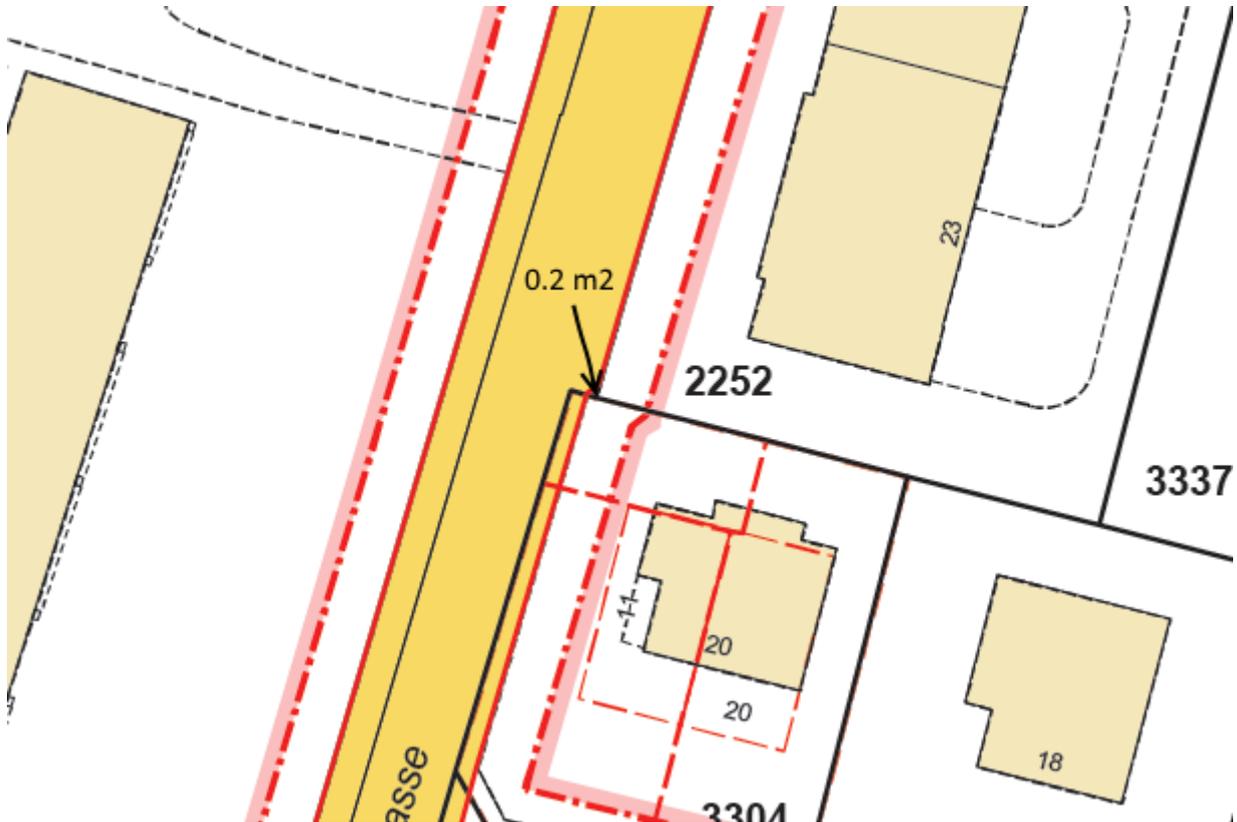
4.2 Ruchfeldstrasse



Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	neu Grünzone					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
35	40	10	-30	-1'050	35'000	-36'050	-

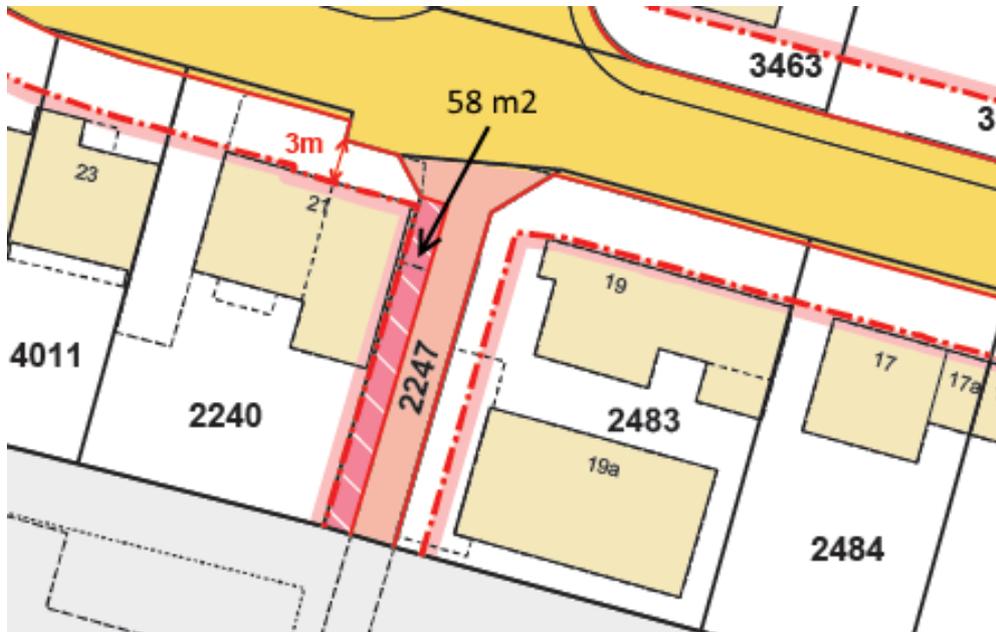
4.3 Oberwilerstrasse



Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	neu W3					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
0.2	40	1'800	1'760	352	35'000	-34'648	-

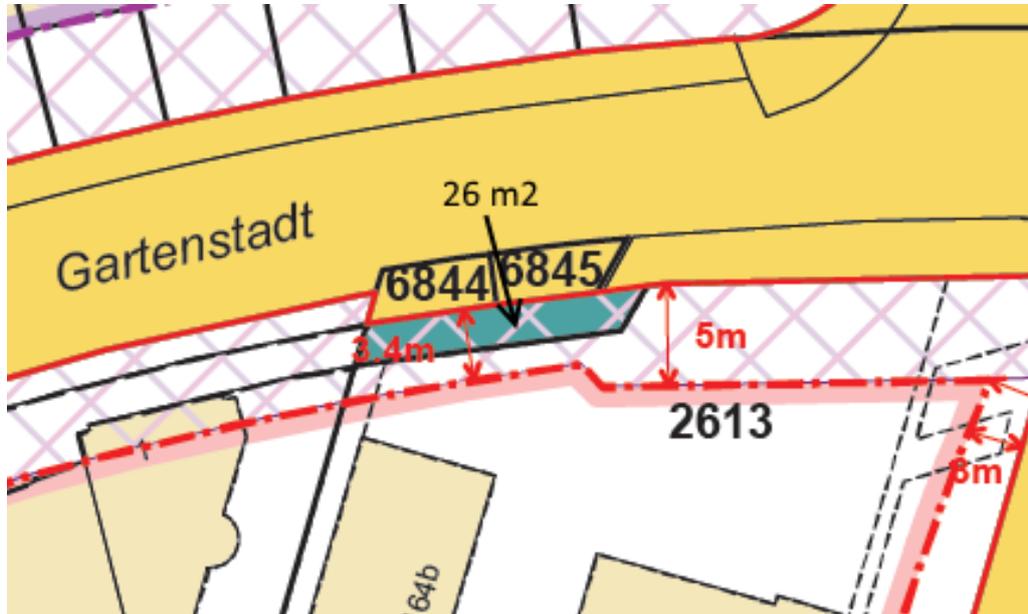
4.4 Fussweg, Parz. 2247



Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	neu WG3					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
58	40	1'820	1'780	103'240	35'000	68'240	17'060

4.5 Gartenstadt

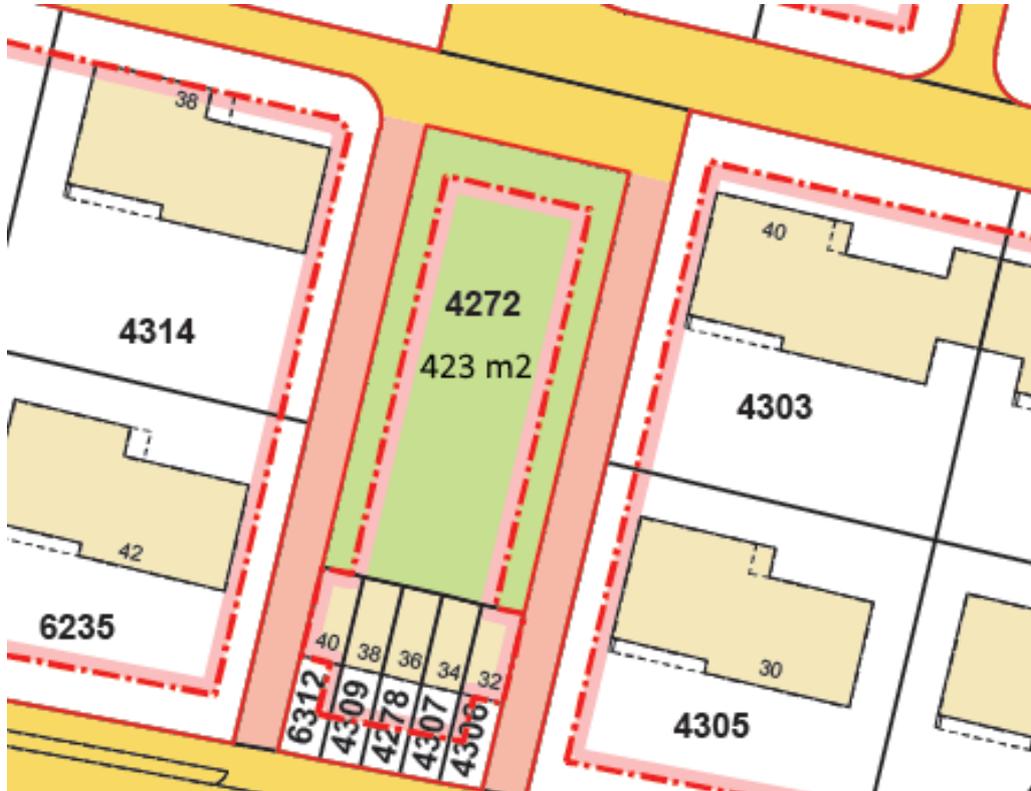


Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	neu Z4*					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
26	40	1'820	1'780	46'280	35'000	11'280	2'820

* Das statistische Amt BL führt keinen Wert für Zentrumszonen. Als Annäherung wurde der Wert der Wohn- und Geschäftszone verwendet (siehe Tabelle Kap. 3.2).

4.6 Klusstrasse, Parz. 4272



Da es sich bei der Umzonung um Eigentum der Gemeinde Münchenstein handelt, ist die Mehrwertabgabe-Pflicht **hinfällig**. Die Berechnung wird aus Gründen der Transparenz durchgeführt.

	alt Strasse	neu OeWA*					
Fläche [m ²]	Landwert alt [CHF/m ²]	Landwert neu [CHF/m ²]	Differenz [CHF/m ²]	Zwischentotal [CHF]	Freibetrag [CHF]	Mehrwert [CHF]	Mehrwertabgabe von 25% [CHF]
423	40	40	0	0	35'000	-35'000	-

* Gemäss Enteignungsgericht BL wird OeWA-Land mit einem Preis von CHF 30 – 40 entschädigt. Laut Schreiben vom ARP kann ein wertmässiger Vergleich zwischen Verkehrsfläche und OeWA-Zone gezogen werden (siehe dazu Schreiben des ARP vom 12. März 2021).

5 Fazit

Bei den drei theoretischen abgabepflichtigen Umzonungen handelt es sich um ein Eigentum der Gemeinde Münchenstein, weshalb keine Mehrwertabgabe geltend gemacht werden kann. Die Umzonung in eine Grünzone stellt gar ein Wertverlust dar. Bei der Umzonung in eine OeWA-Zone handelt es sich um ein Nullsummenspiel.