Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung I Raum & Umwelt
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

061 416 11 50

Zonenvorschriften Siedlung

Mutation zum Zonenreglement Siedlung

§ 49 Mehrwertabgabe

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung

Stand:

- Beschlussfassung

Inhalt

1 Ausgangslage 2
2 Grundlagen 4
3 Organisation und Ablauf der Mutation 5
3.1 Beteiligte 5
3.2 Planungsablauf 5
4 Bestandteile der Planungsmassnahme 6
4.1 Mutation zum Zonenreglement Siedlung 6
4.2 Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben 10
4.3 Verhältnis zu anderen Planungsfestlegungen 10
5 Kantonale Vorprüfung 11
6 Öffentliche Mitwirkung 13
7 Beschlussfassung 14
8 Genehmigungsantrag 15
9 Anhang 16
9.1 Rückmeldung Grüne Partei zum Vorschlag des Gemeinderats 16
9.2 Vorprüfungsbericht 17

1 Ausgangslage

Bereits mit Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 erhielten die Kantone vom Bund den Auftrag, die Mehrwertabgabe rechtlich in der kantonalen Gesetzgebung zu verankern. Da dies im Kanton Basel-Landschaft lange nicht erfolgt ist, erarbeitete die Gemeinde eine kommunale Regelung zur Mehrwertabgabe. Der Kanton wollte diese Regelung jedoch nicht genehmigen, weshalb sich die Gemeinde bis vor die höchste richterliche Instanz wehrte. Das Bundesgericht bestätigte die Gemeinde und gab ihr 2016 das Recht, aus eigener Initiative eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu erheben, bis der Kanton Basel-Landschaft eine entsprechende Gesetzgebung erlässt.[1]

Im Jahr 2014 wurde das Raumplanungs- und Baugesetz des Bundes revidiert (RPG 1). Die Kantone mussten somit innerhalb von fünf Jahren die entsprechenden Regelungen erarbeiten und wurden zudem dazu verpflichtet, bei Einzonungen einen Mehrwertabgabesatz von mindestens 20% vorzusehen. Der Kanton Basel-Landschaft führte daraufhin die bundesrechtliche Minimalregelung ein und verbot den Gemeinden, weitergehende Abgaben zu erheben. Lediglich bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan war es den Gemeinden erlaubt, Infrastrukturverträge abzuschliessen, um Planungsmehrwerte abzuschöpfen. Die Gemeinde wehrte sich auch in diesem Fall bis vor das Bundesgericht, da die Regelung des Kantons die Gemeindeautonomie einschränkt. Zudem wehrte sich die Gemeinde auch gegen die vom Kanton festgesetzte Freigrenze, nach welcher keine Mehrwertabgabe erhoben wird, wenn der Mehrwert weniger als CHF 50'000 beträgt. Am 19. November 2020 gab das Bundesgericht der Gemeinde in beiden Punkten Recht, weshalb der Kanton seine Regelungen zur Mehrwertabgabe erneut überarbeiten muss. Diese Überarbeitung ist derzeit noch im Gange.

Aktuell gelten gemäss § 49 Mehrwertabgabe (in Kraft seit 6. März 2018) des Zonenreglements Siedlung der Einwohnergemeinde Münchenstein folgende Regelungen zur Mehrwertabgabe: Bei Ein-, Auf- und Umzonungen im Rahmen einer Planungsmassnahme hat die betreffende Grundeigentümerschaft der Gemeinde eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Dabei gilt ein Freibetrag von CHF 35'000, der in jedem Fall vom errechneten Mehrwert abgezogen wird und auf den keine Abgabe geleistet werden muss. Der Abgabesatz beträgt bei Einzonungen 40% und bei Auf- oder Umzonungen sowie bei Quartierplänen 25 % vom errechneten Mehrwert.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 stellte die Grüne Partei Münchenstein gemäss § 68 Gemeindegesetz den Antrag, § 49 Mehrwertabgabe Abs. 3 und 4 des Zonenreglements wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen (Änderungen und Ergänzungen sind **fett** dargestellt):

Abs. 3:
Die Mehrwertabgabe bei Ein-, Auf- und Umzonungen ***beträgt 50 %, bei Quartierplänen mindestens 50 %.***
Wenn der Mehrwert </= CHF 35'000 beträgt, so fällt keine Abgabe an (Freigrenze).
Abs. 4:
Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landespreis der Konsumentenpreise bestimmt (Indexbasis xx.yyyy =100).
Abs. 5:
…einer Spezialfinanzierung sicher ***(separates Reglement)****.*
Abs. 6:
An Stelle einer Mehrwertabgabe kann der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer auch einen Infrastrukturvertrag abschliessen, in dem die gleichen, in § 49, Abs. 3 und 4 definierten, minimalen Bedingungen enthalten sein müssen.

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 empfahl der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Antrag der Grünen zur Ablehnung, obwohl er den Bestrebungen zur Überarbeitung der kommunalen Mehrwertabgabe-Regelungen grundsätzlich positiv gegenübersteht. Der Gemeinderat begründete seine Ablehnungsempfehlung u. a. mit der bereits erwähnten Überarbeitung des kantonalen Mehrwertabgabe-Gesetzes, da die kommunalen Bestimmungen unter Umständen mit der Neufassung der kantonalen Bestimmungen kollidieren oder von diesen übersteuert werden könnten. Daher wollte der Gemeinderat mit der Überarbeitung der kommunalen Mehrwertabgabe-Regelungen abwarten, bis die entsprechenden kantonalen Regelungen in Rechtskraft erwachsen sind.

[1] Für detailliertere Ausführungen wird auf den entsprechenden Planungsbericht "Mutation Zonenreglement Siedlung § 49 Mehrwertabgabe" vom 17. Juni 2018 verwiesen.

Entgegen der Empfehlung des Gemeinderats hat der Souverän das Geschäft zur Mehrwertabgabe für erheblich erklärt. Somit muss der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 2022 eine entsprechende Vorlage zur Abstimmung unterbreiten.

2 Grundlagen

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999
- Entscheide des Bundesgerichtes (BGE 105 Ia 134 (1979), BGE 2C_886/2015 vom 16. November 2016, BGE 1C_132/2015 (2017) und BGE 1C_245/2019 vom 19. November 2020)
- Abstimmungsvorlagen zur Abstimmung über die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 3. März 2013
- Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
- Gesetzt über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP), SGS 404, vom 27. September 2018
- Gemeindegesetz vom 28. Mai 1970
- Verwaltungs- und Organisationsreglement der Gemeinde Münchenstein vom 13. September 1999
- Zonenvorschriften Siedlung vom 15. August 2017
- Mutation Zonenreglement Siedlung § 49 Mehrwertabgabe - Version 2017 vom 6. März 2018

3 Organisation und Ablauf der Mutation

3.1 Beteiligte

Gemeinde Münchenstein	Bauverwaltung Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

3.2 Planungsablauf

Nachfolgende werden die wichtigsten Entscheid-Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

Antrag Grüne Partei gemäss § 68 GemG zur Mutation von § 49 Mehrwertabgabe	13. Dezember 2021
Erheblicherklärung durch die Gemeindeversammlung	23. Juni 2022
Kantonale Vorprüfung	ab 12. August 2022
Öffentliche Mitwirkung	15. September bis 31. Oktober 2022
Beschlussfassung Gemeinderat	8. November 2022
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	19. Dezember 2022
Referendumsfrist	20. Dezember 2022 bis 18. Januar 2023
Planauflage	
Genehmigungsantrag	

4 Bestandteile der Planungsmassnahme

4.1 Mutation zum Zonenreglement Siedlung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Mutation von § 49 Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung.[2] Die Grüne Partei Münchenstein fordert div. Änderungen und Ergänzungen des genannten Paragraphen, denen der Gemeinderat grundsätzlich positiv gegenübersteht. Nach interner Prüfung durch die Bauverwaltung musste jedoch festgestellt werden, dass der von der Grünen Partei formulierte Text stellenweise Unklarheiten aufweist und einer juristischen Prüfung nicht standhält. Weil der Gemeinderat dem Anliegen der Grünen Partei jedoch Rechnung tragen wollte, wurde seitens der Bauverwaltung ein Vorschlag erarbeitet, der juristisch standhält und die übergeordnete Gesetzgebung berücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle sind der rechtskräftige Text, der Vorschlag der Grünen Partei sowie der Vorschlag des Gemeinderats einander gegenübergestellt. Geänderte bzw. umformulierte Textpassagen sind gegenüber dem rechtskräftigen Text rot hervorgehoben, neu hinzugefügte Passagen sind blau markiert.

Rechtskräftiger Text	**Vorschlag Grüne Partei**	**Vorschlag Gemeinderat**
[1] Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.	[1] Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.	[1] Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.
[2] Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.	[2] Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.	[2] Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.
[3] Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 35‘000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Einzonungen 40 % und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen 25 % geschuldet.	[3] Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Die Mehrwertabgabe bei Ein-, Auf- und Umzonungen beträgt 50 %, bei Quartierplänen mindestens 50 %. Wenn der Mehrwert </= CHF 35'000 beträgt, so fällt keine Abgabe an (Freigrenze).	[3] Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 35‘000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Einzonungen 50 % und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen 50 % geschuldet.
[4] Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.	[4] Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden. Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem	[4] Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

[2] Mit Genehmigung der Schutz- und Schonzonenplanung, die für Herbst 2022 erwartet wird, wird der Paragraph neu die Nr. 52 tragen.

	Landespreis der Konsumentenpreise bestimmt (Indexbasis xx.yyyy=100).	[4bis] Die Mehrwertabgabe ist ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung (Rechtskraft der Planungsmassnahme) bis zum Zeitpunkt ihrer Bezahlung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung anzupassen.
[5] Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.	[5] Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher (separates Reglement). Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.	[5] Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden. Diese Sicherstellung erfolgt nach Massgabe des entsprechenden Reglements.
	[6] An Stelle einer Mehrwertabgabe kann der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer auch einen Infrastrukturvertrag abschliessen, in dem die gleichen, in § 49, Abs. 3 und 4 definierten, minimalen Bedingungen enthalten sein müssen.	[6] Die Gemeinde erhebt die Mehrwertabgabe in jedem Fall mittels Verfügung.
		[7] Für beschlossene Planungsmassnahmen (Ein-, Auf- oder Umzonungen sowie Quartierpläne), für die ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision die alte, in allen anderen Fällen die revidierte Reglementsbestimmung.

Der Antrag der Grünen Partei umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

1) Abgabesatz von 50 % bei Ein-, Auf- und Umzonungen
2) Abgabesatz von mindestens 50 % bei Quartierplanungen
3) Freigrenze von CHF 35'000
4) Mehrwertabgabe bis zur Fälligkeit der Teuerung anpassen
5) separates Reglement, um die zweckgebundene Verwendung der Gelder aus Planungsmehrwerten sicherzustellen
6) Möglichkeit, anstelle einer Mehrwertabgabe einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen

Der Gemeinderat setzt die von der Grünen Partei vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen in seinem Vorschlag wie folgt um:

1) wird umgesetzt
2) Die Formulierung "mindestens" ist juristisch nicht möglich, da ein abschliessender Abgabesatz definiert werden muss. Nach Aussage der Grünen Partei war der Hintergrund für diese Formulierung, dass bei Verhandlungen über Infrastrukturverträge im Rahmen von Quartierplanungen auch höhere Abgabesätze ausgehandelt werden können. Da die Gemeinde in Zukunft jedoch keine Infrastrukturverträge mehr machen wird, erübrigt sich diese Überlegung. Zudem gelten Quartierplanungen aus Sicht der Gemeinde als Aufzonung, da die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber einer Grundnutzung erheblich erhöht werden. Somit macht es aus Sicht des Gemeinderates Sinn, bei Quartierplanungen den gleichen Abgabesatz wie bei Aufzonungen einzufordern.

3) Hier möchte der Gemeinderat die jetzige Regelung mit einem Freibetrag in Höhe von CHF 35'000 beibehalten. Diese Regelung dient. v.a. privaten Eigentümerschaften, da der genannte Freibetrag in jedem Fall abgabefrei ist. Die Festlegung einer Freigrenze hätte einen Schwelleneffekt zur Folge: Übersteigt der Planungsmehrwert CHF 35'000, so ist die Mehrwertabgabe auf den gesamten Betrag geschuldet. Im Falle eines Freibetrags ist nur der Betrag abgabepflichtig, welcher den Freibetrag von CHF 35'000 überseigt. Zudem trägt das System des Freibetrags auch der Gleichbehandlung aller Eigentümerschaften Rechnung.[3]
4) Der Gemeinderat unterstützt den Vorschlag, dass die Mehrwertabgabe der Teuerung unterliegen soll. Im Vorschlag der Grünen Partei ist jedoch nicht definiert, wann die Teuerung zu laufen beginnt. Es ist grundsätzlich so, dass die Mehrwertabgabe-Pflicht mit der Rechtskraft einer Planung entsteht. Gezahlt werden muss die Mehrwertabgabe jedoch erst, wenn das von der Planungsmassnahme betroffene Grundstück veräussert wird, ein Baurecht daran begründet wird oder wenn die Baubewilligung erteilt wird (siehe § 4 Abs. 1 GAP). Anhand dessen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die vorgeschlagene Formulierung der Grünen Partei entsprechend anzupassen und diese in einen neuen Absatz (Abs. 4bis) zu überführen.
5) wird umgesetzt (vgl. Kap. 4.2)
6) Die Erhebung der Mehrwertabgabe ist unumstösslich. Es besteht also nicht die Möglichkeit, anstelle der Erhebung einer Mehrwertabgabe einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen. In einem Infrastrukturvertrag kann lediglich geregelt werden, wofür die Gelder aus Planungsmehrwerten verwendet werden. Da der Gemeinderat in Zukunft jedoch keine Infrastrukturverträge mehr abschliessen wird, wurde dieser Absatz entsprechend umgeschrieben und entspricht somit nicht dem Vorschlag der Grünen Partei. Auf Infrastrukturversträge soll in Zukunft verzichtet werden, da diese oft langwierige Verhandlungen mit sich ziehen. Zudem möchte die Gemeinde die Mehrwertabgabe künftig nur noch als Geldleistung erhalten. Der Verzicht auf Infrastrukturverträge ermöglicht mehr Flexibilität bei der Verwendung der Mehrwertabgabe-Beträge. Die Gelder sind nicht mehr zweckgebunden zu verwenden (d. h. in unmittelbarer Nähe des Areals), sondern können im gesamten Gemeindegebiet zum Einsatz kommen.

[3] Vgl. zum Thema Freigrenze oder Freibetrag auch Kissling, Samuel, *Mehrwertausgleich: Der Fall Münchenstein BL,* in: *Inforaum. Magazin für Raumentwicklung April 1/2021,* April 2021.

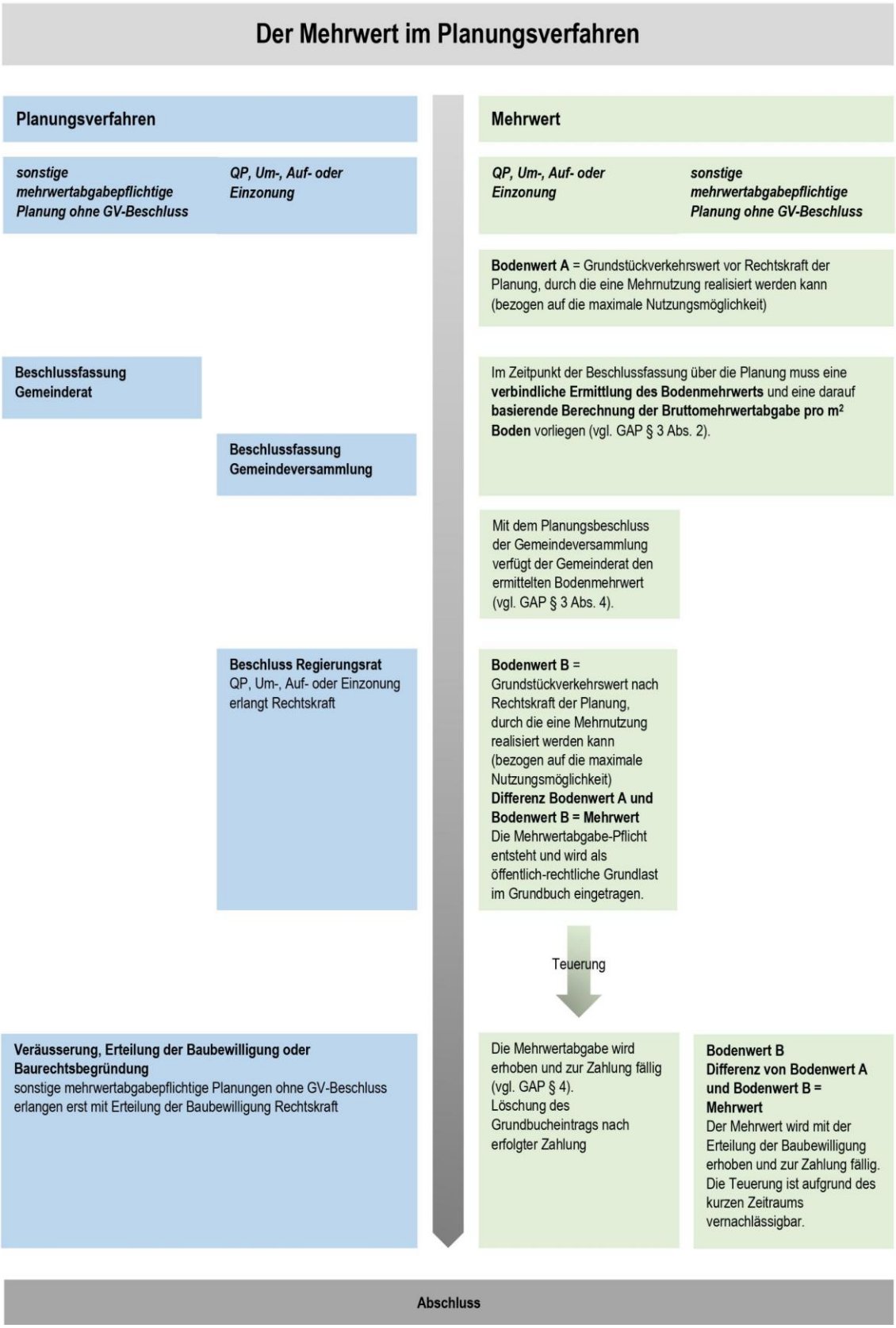

Abbildung 1: Die Entwicklung des Mehrwerts im Planungsverfahren (Quelle: Gemeinde Münchenstein)

4.2 Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben

Der entsprechende Paragraph des Zonenreglements Siedlung der Einwohnergemeinde Münchenstein einhält nur rudimentäre Aussagen dazu, wofür die Gelder aus Planungsmehrwerten verwendet werden dürfen. Um diese Aussagen zu präzisieren und relativ genau zu definieren, wofür die Gelder verwendet werden dürfen, hat die Grüne Partei ein separates Reglement gefordert, welches die zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgaben sicherstellt. Dieser Forderung ist der Gemeinderat mit dem eigens erarbeiteten Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben[4] nachgekommen. Das Reglement schreibt fest, dass die Gelder aus Mehrwertabgabe für die Schaffung neuer öffentlicher Infrastrukturen oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden dürfen.

4.3 Verhältnis zu anderen Planungsfestlegungen

Von der Mutation zum Zonenreglement Siedlung betreffend Mehrwertabgabe werden in der Gemeinde Münchenstein keine rechtskräftigen Planungen (kantonal und kommunal) tangiert.

Wie bereits erwähnt, überarbeitet der Kanton Basel-Landschaft aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom 19. November 2020 (BGE 1C_245/2019) derzeit sein Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404 vom 27. September 2018). Wann das revidierte kantonale Gesetz in Rechtskraft erwachsen wird, ist nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit Inkrafttreten der revidierten kantonalen Mehrwertabgabe-Regelungen eine erneute Überarbeitung der kommunalen Regelungen vonnöten sein wird. Dies bedingt eine erneute Mutation des Mehrwertabgabe-Paragraphen des Zonenreglements Siedlung bzw. ein weiteres Planungsverfahren.

[4] Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde aus der Spezialfinanzierung ein Fonds für Mehrwertabgaben (siehe Kap. 5).

5 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung startete am 12. August 2022.

Da der Souverän den Antrag der Grünen Partei am 23. Juni 2022 für erheblich erklärt hat, ist die Gemeinde dazu verpflichtet, den genauen Wortlaut des Vorschlags der Grünen Partei betreffend die Mutation von § 49 Mehrwertabgabe zu übernehmen und diesen in die kantonale Vorprüfung zu schicken. Die Gemeinde kann jedoch gleichzeitig einen Gegenvorschlag unterbreiten, der mit dem Vorschlag der Grünen Partei das gesamte Planungsverfahren durchläuft und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet wird. Der von der Bauverwaltung erarbeitete Gegenvorschlag entspricht allerdings weitestgehend dem Vorschlag der Grünen Partei, weshalb es sich aus Sicht der Gemeinde nicht mehr um einen Gegenvorschlag, sondern um eine bereinigte Fassung des Vorschlags der Grünen Partei handelt. In diesem Fall wäre es ausreichend, nur den Vorschlag des Gemeinderats ins Planungsverfahren zu schicken und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Da dieses Vorgehen das Einverständnis der Grünen Partei voraussetzt, fand am 2. August 2022 eine Besprechung mit Vertretern der Grünen Partei, dem zuständigen Gemeinderat Raum & Umwelt, dem Bauverwalter sowie der zuständigen Sachbearbeiterin statt. Die Vertreter der Grünen Partei nahmen den Vorschlag des Gemeinderats wohlwollend entgegen und teilten der Gemeinde am 8. August 2022 mit, dass sie mit dem oben beschriebenen Vorgehen einverstanden sind. Somit wird lediglich der Vorschlag des Gemeinderates das Planungsverfahren durchlaufen.

Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Fachstelle wurde der Gemeinde am 24. Oktober 2022 zugestellt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie der Umgang damit kurz zusammengefasst:

Aussage Vorprüfungsbericht	**Art der Aussage** **RK = redaktionelle Korrektur** **H = Hinweis** **E = Empfehlung** **Z = zwingende Vorgabe**	**Umgang mit Aussage**
Zum Zonenreglement Siedlung		
Gemäss § 2 Abs. 1 GAP wird bei Einzonungen eine Abgabe von 20 % erhoben. Die von der Gemeinde vorgesehene Abgabe von 50 % ist nicht zulässig.	Z	Die Gemeinde bleibt bei einer Abgabe von 50 % bei Einzonungen, da dies dem Antrag der Grünen Partei entspricht.
Bei § 52 Abs. 7 ZRS ist darauf zu achten, dass die Bereiche Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge sauber getrennt werden.	H	Kenntnisnahme
Zum Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben		
Es handelt sich nicht um eine Spezialfinanzierung, sondern um einen Fonds	Z	wird angepasst
Das kantonale Gesetz trägt die SGS-Nr. 404 und nicht 104.	RK	wird angepasst
Zu § 1 Verwendungszweck wird folgende Formulierung im Sinne einer Präzisierung vorgeschlagen: "Mit den Geldern aus […] aus Planungsmassnahmen (Enteignungsentschädigungen) im Sinne von Artikel 5 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) zu finanzieren."	E	wird angepasst

Zu § 2 Schaffung öffentlicher Infrastrukturen wird angemerkt, dass es sich bei Zonen nicht um Infrastrukturen handelt, weshalb die Formulierungen unter lit. a) bis c) zu streichen sind.	Z	Der Begriff "Zone" wird durch den Begriff "Areale" ersetzt.
Das Strassen- und Wegnetz wird in aller Regel über die Erschliessungsabgaben finanziert, weshalb empfohlen wird, auf die Bestimmungen in § 2 lit. 2 sowie § 3 lit. e zu verzichten. [A. d. V: es muss sich um § 2 lit. e) und § 3 lit. e) handeln]	E	Der Empfehlung wird nicht gefolgt.
Für die Genehmigung des Reglements ist nicht die Bau- und Umweltschutzdirektion, sondern die Finanz- und Kirchendirektion zuständig.	Z	wird angepasst

6 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 15. September bis zum 31. Oktober 2022.

Neben der Eingabe des Hauseigentümerverbandes HEV Münchenstein sind 98 Eingaben eingegangen. Alle Eingaben beziehen sich auf eine Rechtsunsicherheit, weil kantonale Regelungen unvollständig sind und auf eine allfällige persönliche Betroffenheit. Der Mitwirkungsbericht gibt darüber Auskunft. Weiter ist eine Eingabe der Partei SP Münchenstein eingegangen. Diese unterstützt die Planung explizit.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Argument der Rechtsunsicherheit nicht gelten kann, da die Regelung Klarheit schafft. Dass die kantonalen Bestimmungen noch nicht vorliegen, tut dabei nichts zur Sache. Falls die kantonalen Bestimmungen kommunales Recht brechen würden, so gelten dann die dortigen Bestimmungen. Für die Gemeinde ist der Zeitaspekt wesentlich. Formell muss die Vorlage im Dezember 2022 der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Dies ist die reglementarisch vorgegebene Frist. Weiter stehen grosse Planungen an (Dychrain, West, Dreispitz, etc.), bei welchen die neue Regelung wesentliche Verbesserungen mit sich bringt: Nebst dem erhöhten Abschöpfungsansatz sind die Erhebungsmodalitäten weitgehend neu formuliert. So sollen die Abgaben nicht mehr in einem auszuhandelnden Infrastrukturvertrag ermittelt werden. Es gibt keine Abzugsmöglichkeiten wie Rückbaukosten, Altlastensanierung, etc. Der Mehrwert wird von offizieller Seite ermittelt und die Abgabe mittels Verfügung erhoben. Dies ist auch das aktuelle Vorgehen des Kantons Basel-Stadt.

Durch das Mitwirkungsverfahren ergaben sich keine Änderungen an den Planungsunterlagen.

7 Beschlussfassung

Mit GRB Nr. 392/2022 vom 8. November 2922 gab der Gemeinderat die Planung für die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung frei.

8 Genehmigungsantrag

Mit GRB Nr. XX vom DATUM beantragt der Gemeinderat dem Regierungsrat die Genehmigung der vorliegenden Planung.

Münchenstein, den DATUM

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:	Der Geschäftsleiter
Jeanne Locher-Polier	Stefan Friedli

9 Anhang

9.1 Rückmeldung Grüne Partei zum Vorschlag des Gemeinderats

Mo. 08.08.2022 10:29

stephan.schwarz@gruenemuenchenstein.ch

Mehrwertabgabe Gegenvorschlag Gemeinderat Rückmeldung Grüne Mstein

An Nusch Jennifer

Cc Heinzer Peter; Altermatt Daniel; Christof Flück

Sie haben am 08.08.2022 10:50 auf diese Nachricht geantwortet.
Die zusätzlichen Zeilenumbrüche wurden aus dieser Nachricht entfernt.

Externer Absender: stephan.schwarz@gruenemuenchenstein.ch

Liebe Jennifer

Hiermit bestätige ich, dass die Grüne Partei Münchenstein dem Gegenvorschlag des Gemeinderats betr. der Mehrwertabgabe wie am letzten Dienstag besprochen zustimmt.
Der Vorschlag der Grünen Partei Münchenstein ist somit obsolet, es gilt nur noch der Gegenvorschlag.

Ob die Einzonung erwähnt werden soll oder nicht überlassen wir der Gemeinde.

Danke nochmals für die übersichtliche Aufstellung.

Liebe Grüsse
Stephan Schwarz
Vorstand Grüne Münchenstein

9.2 Vorprüfungsbericht

Abteilung Ortsplanung
Philippe Pfister
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 59 34
philippe.pfister@bl.ch
www.arp.bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Liestal, 24. Oktober 2022
BUD/ARP/50584/e

Gemeinde Münchenstein, Mutation «§ 52 Mehrwertabgabe» zum Zonenreglement Siedlung Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 23. Juni 2022 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Zonenreglement Siedlung

1.1 § 52 Abs. 3 ZRS

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (GAP) wird auf die Zuweisung von Boden zu einer Bauzone (Einzonung) eine Abgabe von 20 % erhoben. Die von der Gemeinde vorgesehene Abgabe von 50 % für Einzonungen steht dazu im Widerspruch und ist deshalb nicht zulässig. Gleichzeitig stellen wir fest, dass der im Zonenreglement Siedlung festgelegten Abgabe von 40 % für Einzonungen seit Inkrafttreten von § 2 Abs. 1 GAP entsprechend keine Rechtswirkung mehr zukommt. Demnach ist die Bestimmung in § 52 Abs. 3 ZRS insofern anzupassen, als bezüglich Abgabe bei Einzonungen auf die kantonale Gesetzgebung zu verweisen ist.

1.2 § 52 Abs. 7 ZRS

Hinweis:

Bei dieser Übergangsbestimmung ist darauf zu achten, dass die Bereiche «Mehrwertabgabe» und «Infrastrukturbeiträge» sauber getrennt werden. § 52 äussert sich ausschliesslich zu Fragen betreffend die Mehrwertabgaben. Verwaltungsrechtliche Verträge über Infrastrukturbeiträge sind hier kein Thema. Die Erhebung der Mehrwertabgabe erfolgt zudem mittels Verfügung (vgl. § 52 Abs. 6 ZRS), während im Bereich der Infrastrukturbeiträge der unterzeichnete Vertrag massgebend ist.

2. Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben

2.1 Fonds

Zwingende Vorgabe:

Es handelt sich vorliegend nicht um eine Spezialfinanzierung, sondern um einen Fonds. Spezialfinanzierungen sind zweckgebundene Finanzierungen spezifischer Aufgaben, die nicht durch Steuern, sondern ausschliesslich durch Gebühren finanziert werden (§ 21 Abs. 1 der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14. Februar 2012 [Gemeinderechnungsverordnung; SGS 180.10]). Sie entsprechen rechnungsmässigen Einheiten (z.B. 7101 Spezialfinanzierung Wasserversorgung), denen bestimmte Einnahmequellen zugeordnet sind, mit denen die erbrachten Leistungen finanziert werden. Zwischen der erbrachten Aufgabe und den bezahlten Entgelten besteht ein direkter Zusammenhang (Verursacherfinanzierung). Bei den Spezialfinanzierungen stehen die Ausgaben im Vordergrund, welche mit Gebühren finanziert werden. Demgegenüber sind Fonds zweckgebundene Mittel Dritter (§ 22 Abs. 1 Gemeinderechnungsverordnung). Im Gegensatz zur Spezialfinanzierung dürfen Aufgaben, welche aus Fonds finanziert werden, auch mit Mitteln ausserhalb des Fonds finanziert werden. Fonds sind deshalb nicht wie die Spezialfinanzierungen dafür geeignet, die verursachergerechte Finanzierung einer Aufgabe zu gewährleisten, sondern sorgen dafür, dass die Fondsgelder einzig für den Fondszweck verwendet werden. Fonds können im Gegensatz zu Spezialfinanzierungen niemals negativ sein. Aus diesem Grund muss anstelle von «Spezialfinanzierungen» von «Fonds» gesprochen werden; dies auch im Zonenreglement.

2.2 Ingress

Redaktionelle Korrektur:

Das kantonale Gesetz trägt die SGS-Nr. 404 und nicht «104». Dies ist zu korrigieren.

2.3 § 1 Verwendungszweck

Empfehlung:

Nach unserer Auffassung wäre hier eine präzisere Formulierung angezeigt. Wir schlagen Folgende vor: «*Mit den Geldern aus* […] *aus Planungsmassnahmen (Enteignungsentschädigungen)* im Sinne von Artikel 5 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) zu finanzieren. »

2.4 § 2 Schaffung öffentlicher Infrastrukturen

Zwingende Vorgabe:

Zonen sind keine Infrastrukturen, weshalb die Formulierungen unter lit. a) bis c) zu streichen sind.

2.5 Finanzierung des Strassen- und Wegnetzes

Empfehlung:

Das Strassen- und Wegnetz wird in aller Regel über die Erschliessungsabgaben finanziert. Aus diesem Grund empfehlen wir, auf die Bestimmungen in § 2 lit. 2 sowie § 3 lit. e des Reglements zu verzichten.

2.6 § 6 betreffend Genehmigungszuständigkeit

Zwingende Vorgabe:

BASEL LANDSCHAFT

Für die Genehmigung dieses Reglements ist nicht die Bau- und Umweltschutzdirektion, sondern die Finanz- und Kirchendirektion zuständig. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

3. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»[1]. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Philippe Pfister

Kopie per E-Mail:
- Rechtsabteilung BUD
- FKD, Stabsstelle Gemeinden, Abteilung Gemeindefinanzen

[1] www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»