

## Stellungnahme

Basel, 5. August 2016 oa

# Revision der planungsbedingten Mehrwertabgabe (BS)

---

**Die Handelskammer beider Basel unterstützt die Vorlage, sieht aber Verbesserungsbedarf bei einzelnen Punkten, zu welchen entsprechend Vorschläge eingebracht werden.**

---

### **Ausgangslage**

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz auf Bundesebene wurden die Kantone vor eine Reihe von Herausforderungen gestellt. Unter anderem sind sie angehalten, eine Regelung zur Mehrwertabgabe zu erarbeiten.

Dieser Vorgabe kommt der Kanton mit dem Entwurf über ein Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten nach.

Die Handelskammer unterstützt die Vorlage im Allgemeinen, regt bei gewissen Punkten jedoch Detailverbesserungen an.

### **Allgemeine Bemerkungen**

Auch wenn die Handelskammer in der Regel die zunehmende Regulierungsdichte kritisiert, so ist es in vorliegendem Fall sinnvoll und daher begrüssenswert, dass die Mehrwertabgabe (MWA) in einem eigenen Gesetz und nicht im BPG geregelt wird.

Allerdings – und dies anerkennt der Kanton – sind Mehrkosten für KMU zu erwarten, was die Kammer als Wermutstropfen der Vorlage ausmacht. Insbesondere jene Unternehmen geraten weiter unter finanziellen Druck, die ohnehin schon in einem schwierigen und äusserst kompetitiven Umfeld wirtschaften müssen.

Zudem fallen beim Kanton Mindereinnahmen bei Grundstückgewinnsteuer an, welche bis 25 Prozent der MWA ausmachen.

### **Abgabesatz reduzieren**

Der Kanton sollte die Gunst der Stunde dieser Anpassung nutzen, um den Abgabesatz zu reduzieren. Mit dem Beibehalt des Satzes von 50 Prozent wird das bundesrechtlich vorgesehene Maximum ausgeschöpft, womit sich der Kanton schweizweit im Spitzenfeld bewegen wird. Das ist standortpolitisch nachteilig und soll vermieden werden. Weiter sehen wir angesichts des gut dotierten Topfes durchaus die Möglichkeit, den Abgabesatz zu reduzieren.

**Wir schlagen einen Abgabesatz von 25 bis 30 Prozent vor.**

**Handelskammer beider Basel**

St. Jakobs-Strasse 25  
Postfach  
4010 Basel

T +41 61 270 60 60  
F +41 61 270 60 05

[www.hkbb.ch](http://www.hkbb.ch)

## **Fragenkatalog**

### **A. Ausgangswerte für die Berechnung der MWA**

- 1. Begrüssen Sie die gesetzliche Festlegung eines Ausgangswertes für die Berechnung der MWA in der Industriezone, Zone für öffentliche Nutzungen, Bahnareal und Schutzzone, um eine rechtsgleiche Erhebung der Abgabe in diesen Gebieten zu gewährleisten? Wenn nein, warum nicht?**

Prinzipiell ja.

Für die Handelskammer stellt sich allerdings die Frage, ob die Ausgangswerte (3.0 und 1.8) gerechtfertigt sind. Denn durch die Unterscheidung zwischen Bebauungsplan (3.0) und Umzonung (1.8) besteht unsererseits die Befürchtung, dass eher Bebauungspläne gefördert werden. Denn durch den tieferen Ausgangswert fällt möglicherweise die MWA höher aus und damit wird die Umzonung unattraktiver. Eine Unterscheidung ist sachlich nicht gerechtfertigt, weil die MWA unabhängig davon erhoben wird, durch welchen Erlass ein Mehrwert geschaffen wird. Sowohl Umzonung als auch Bebauungsplan werden vom Grossen Rat beschlossen. Ein grundsätzlicher Unterschied besteht nicht.

Auf jeden Fall ist es zu vermeiden, dass Anreize für die Umzonung von Industrie- und Gewerbearealen (Zone 7) geschaffen werden.

- 2. Sind sie mit einer Ausnutzungsziffer von 3.0 oder dem höheren bestehenden Mass der baulichen Nutzung als Ausgangswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe in der Industrie- und Gewerbezone bei einer Mehrnutzung durch Bebauungsplan einverstanden? Wenn nicht, welches Mass der Nutzung sollte als Ausgangswert festgelegt werden?**

Nein.

Mit der unter Frage A.1 aufgeführten Begründung schlagen wir den Wert von 3 sowohl für Bebauungspläne als auch für Umnutzungen vor. Auf jeden Fall ist eine tatsächlich bestehende höhere Ausnutzungsziffer als massgeblich zu berücksichtigen.

- 3. Sind Sie mit einer Ausnutzungsziffer von 1,8 als Ausgangswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe bei Änderung der Zoneneinteilung einverstanden? Wenn nicht, welches Mass der Nutzung sollte als Ausgangswert bei Zonenänderungen von der Industrie- und Gewerbezone zu einer anderen Zone für Wohnen und Gewerbe festgelegt werden?**

Nein.

Mit der unter Frage A.1 aufgeführten Begründung schlagen wir den Wert von 3.0 vor.

- 4. Haben Sie weitere Bemerkungen zur Festlegung der Ausgangswerte für die Industriezone, Zone für öffentliche Nutzungen, Bahnareal und oder die Schutzzone?**

Um die bauliche Verdichtung zu fördern, wäre ein differenzierter Ansatz zu prüfen. Allenfalls müsste die Höhe der MWA bei Verdichtungen gegenüber Einzonungen herabgesetzt werden. Überlegungen dazu fehlen jedoch in der Vorlage.

### **B. Ausweitung der Zweckbindung des Mehrwertabgabefonds**

- 1. Befürworten Sie grundsätzlich eine Ausweitung der Zweckbindung der Mehrwertabgabe, welche heute auf die Schaffung und Aufwertung öffentlicher Grünräume auf Stadtgebiet beschränkt ist?**

Ja.

Eine Ausweitung macht Sinn, um Entwicklungen der vergangenen Jahre Rechnung zu tragen. Zudem erfüllen, wie im Bericht korrekt angemerkt, auch andere Massnahmen als Grünräume den Zweck des Fonds.

**2. Sollen mit der Mehrwertabgabe auch urbane Freiräume wie z.B. versiegelte Stadtplätze oder Begegnungszonen finanziert werden können?**

Ja.

**3. Soll inskünftig die Mehrwertabgabe ausserhalb des Stadt- und Kantonsgebietes verwendet werden dürfen, wenn diese überwiegend von der Stadtbevölkerung genutzt werden (z.B. Margarethenpark)?**

Eine eindeutige Antwort hierauf ist aus unserer Sicht nicht möglich – tendenziell raten wir aber dazu, davon eher abzusehen. Vor allem kann es heikel sein, mit basel-städtischen Steuergeldern Baselbieter, elsässische oder badische Grün- und Freiräume zu finanzieren.

Die Anzahl oder das Verhältnis der Basler Bevölkerung an diesen Orten spielt dabei keine Rolle. Insbesondere, da sich dies im Zeitverlauf ändern kann. Jedenfalls wäre die Sicherung der Zugänglichkeit der aufgewerteten Räume für die Basler Bevölkerung durch Dienstbarkeiten oder ähnliches vorzuschreiben.

**4. Allgemein sind weitere bauliche Verdichtungen z.B. von Gewerbearealen mancherorts in Basel nur dank erheblichen Investitionen in den öffentlichen Verkehr überhaupt möglich. Soll die Mehrwertabgabe künftig auch Erschliessungsmassnahmen durch öffentliche Verkehrsmittel mitfinanzieren können, welche eine deutliche Entlastung der Quartierbevölkerung von Verkehrsimmissionen bewirken?**

Auch wenn diese Unterstützung auf den ersten Blick sinnvoll erscheint, so stehen wir dieser Finanzierungsmassnahme skeptisch gegenüber.

Vor allem stellen wir vermehrt fest, dass dem öV aus unzähligen Töpfen Gelder zufließen und somit bereits gut dotiert ist. Demgegenüber hat der MIV in BS einen sehr schweren Stand. Der MIV nimmt gerade für Arbeitsplatzgebiete auch in Zukunft eine wichtige Rolle ein.

Ausserdem stellt sich uns die grundlegende juristische Frage, ob Massnahmen des öV als raumplanerische Massnahmen gewertet werden können. Vielmehr würden wir es begrüßen, wenn mit den Einnahmen ansiedlungsfreudige Unternehmen bei der Erfüllung der urbanen Qualitätsansprüche entlastet werden könnten.

**5. Haben Sie weitere Bemerkungen zur erweiterten Zweckbindung der Mehrwertabgabe?**

Ja.

Laut Bundesrecht sollen ebenfalls Minderwerte von Enteignungen aus dem Ertrag der MWA finanziert werden. In der Vorlage haben wir allerdings keine entsprechenden Bestimmungen ausmachen können. In diesem Sinne sehen wir die Bestimmungen des Bundesrechts nicht ganz konform umgesetzt, bzw. könnte man die Konformität der Umsetzung als fraglich taxieren.

**C. Zeitpunkt der Erhebung und Festsetzung**

**1. Erachten Sie die Möglichkeit als sinnvoll, auf Gesuch der Abgabepflichtigen einen früheren Stichtag für die Festsetzung und Erhebung der Mehrwertabgabe festzulegen, sofern das Nutzungspotential vorgängig bekannt ist? Wenn nein, warum nicht?**

Ja.

2. Erachten Sie die Möglichkeit der Aufschiebung der Erhebung der Mehrwertabgabe als sinnvoll, wenn die Abgabepflichtigen den Nachweis erbringen, dass die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden oder dass der Mehrwert ausschliesslich oder überwiegend erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht? Wenn nein, warum nicht?

Ja.

#### **D. Anrechenbarkeit von Planungsaufwendungen und Einführung eines Sockelfreibetrages**

1. Häufig ist es für die Gewährleistung einer besseren Bebauung durch einen Bebauungsplan notwendig, bereits vor Erlass eines Bebauungsplans ein qualitätssicherndes Planungsverfahren durchzuführen. Dazu gehören Varianzverfahren, namentlich Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbe. Erachten Sie es als angemessen, die Aufwendungen der Grundeigentümerschaft für solche Planungsverfahren bei der Ermittlung des Bodenmehrerts zu berücksichtigen, soweit die Planung im Hinblick auf den Erlass eines Bebauungsplans massgebend zur städtebaulichen Qualität beiträgt? Haben Sie weitere Bemerkungen dazu?

Um die speditive Umsetzung von Planungen nicht zu gefährden, darf der abzugsfähige Betrag nicht bereits im Bebauungsplan festgelegt werden. Die Höhe des Betrags kann kaum Gegenstand der öffentlichen Auseinandersetzung über einen Bebauungsplan sein. Er ist vielmehr im Rahmen der Festsetzung einer allfälligen MWA durch die Behörde zu bestimmen. Siehe zudem Bemerkungen unter B4 (Entlastung der ansiedlungsfreudigen Unternehmen).

2. Zu Gunsten kleiner Bauvorhaben, bei denen die Mehrwertabgabe im Vergleich zu den Investitionskosten stärker ins Gewicht fällt, soll ein Sockelfreibetrag von Fr. 10'000.- einen Anreiz für Entwicklungstätigkeiten zu schaffen. Erachten Sie diesen Sockelfreibetrag unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit der Abgabepflichtigen für gerechtfertigt? Haben Sie zum Sockelfreibetrag weitere Anmerkungen?

Ja, ein Sockelbeitrag ist gerechtfertigt.

Nein, keine weiteren Bemerkungen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen und stehen Ihnen für ein Gespräch sehr gerne zur Verfügung.