

## **Vernehmlassung Umsetzung Mehrwertabgabe nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Nachtrag zum Baugesetz)**

Wir bedanken uns für die Einladung, zur Umsetzung der Mehrwertabgabe Stellung zu nehmen und machen von dieser Möglichkeit gerne Gebrauch.

### **1. Ausgangslage**

Nutzungsplanerische Massnahmen der öffentlichen Hand, wie die Einzonung von Landwirtschaftsland in Bauland oder eine Auszonung, beeinflussen den Wert der betroffenen Grundstücke und damit das Vermögen der Grundeigentümer. Im Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 ist bereits ein Verweis auf das kantonale Recht enthalten um einen angemessenen Ausgleich zu erheblichen Vor- und Nachteilen die durch Planungen nach dem Gesetz entstehen, einzufordern. In der Praxis wurde dies auch in Obwalden nicht umgesetzt.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Volk das revidierte Raumplanungsgesetz als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative der Umweltverbände an. Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen in Kraft. Für Planungsmehrwerte sieht das revidierte Raumplanungsgesetz eine zwingende Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen vor. Weitere Tatbestände der Mehrwertabgabe können die Kantone festlegen. Sie sind auch für die Regelung des Vollzuges zuständig.

Für erhebliche Nachteile, welche einer Enteignung gleich kommen, begründet das Bundesrecht bereits seit langem einen direkten Entschädigungsanspruch des Betroffenen auf volle Entschädigung (Art. 26 Bundesverfassung, Art. 5 Abs. 2 RPG).

In Obwalden wurden bei der Entstehung des Obwaldner Baugesetzes 1994 und nachfolgend 2009 nochmals versucht eine umfassende Mehrwertabgabe einzuführen. Politisch tragbar war nur die vertragliche Mehrwertbeteiligung bei zusätzlichen Planungsvorteilen (Art. 28a BauG, GDB 710.1). Den Gemeinden wurde dadurch ermöglicht, Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwerts zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen. In der Praxis ist diese Bestimmung aber bislang ohne Bedeutung geblieben.

Das heute geltende, revidierte Raumplanungsgesetz sieht neu eine Sanktion für Kantone vor, die der Pflicht zur Mehrwertabschöpfung nicht nachkommen. Danach dürfen Kantone, die innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG (1. Mai 2014) den angemessenen Ausgleich für erhebliche Mehrwerte nach den Anforderungen von Art. 5 RPG nicht ins kantonale Recht überführt haben, keine neuen Bauzonen mehr ausscheiden, bis sie dem Gesetzgebungsauftrag nachgekommen sind. Damit ist der gesetzgeberische Handlungsbedarf gegeben.

Der planungsbedingte Mehrwert ist eine Kurzumschreibung für die in Art. 5 Abs. 1 RPG erwähnten Vorteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstanden sind. Bei diesen Vorteilen handelt es sich um einen Wertzuwachs, den ein Grundstück durch eine raumplanerische Massnahme erfahren hat. Der vorliegend massgebende Mehrwert ist die Differenz zwischen dem geschätzten Landwert vor und nach der raumplanerischen Massnahme: Dies können Einzonungen, Auf- und Umzonungen oder sonstige raumplanerische Akte, wie Abparzellierungen oder die Erteilung von Ausnahmegewilligungen, sein.

Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden ausgestaltet. Mit den Einnahmen sollen primär Entschädigungen von planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen finanziert werden (Art.5 Abs. 1 und 2 RPG)

Das revidierte RPG gibt Mindestvorgaben von Seiten des Bundes vor. Danach ist das kantonale Recht so auszugestalten, das mindestens Mehrwerte die neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden auszugleichen sind. Es steht den Kantonen frei, weitere planungsbedingte Mehrwerte abzuschöpfen. So können auch für Um- und Aufzonungen sowie für befristete Einzonungen Abgaben verlangt werden, allenfalls zu einem tieferen Satz, um sie gegenüber Neueinzonungen zu privilegieren.

Die Mehrwertabgabe ist gemäss revidiertem RPG zweckgebunden (Art. 5 Abs. 1 RPG).

## **2. Zu einzelnen Artikeln**

**Wo keine Bemerkung angebracht wird, sind wir mit der Vorlage einverstanden.**

Art. 28a, Abs. 3

Die CSP ist mit dem Grundsatz einverstanden, da damit Vorgaben des übergeordneten Gesetzes umgesetzt werden. Sie stellt nur die gesamte Zuweisung der Mehrwertabschöpfung in den Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 dieses Gesetzes in Frage. Aus unserer Sicht müssen sämtliche Mehrwertabschöpfungen mit dem bewährten Kostenteiler 40/ 60 Kanton und Gemeinden aufgeteilt werden. Wie im Artikel bereits vorgesehen ist, soll der kantonale Fonds primär für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, eingesetzt werden. Auf Gemeindeebene ist die Mittelverwendung schwerpunktmässig für raumplanerische Massnahmen einzusetzen. Die weitere Mittelverwendung ist in Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung geregelt.

Art. 28 b

Auch hier sind wir im Grundsatz mit der Abgabe einverstanden, damit werden Vorgaben der Bundesgesetzgebung umgesetzt.

Aus Sicht der Gerechtigkeit befürworten wir diese Abgabe und auch die Höhe der Abgabe können wir nachvollziehen. Zum Beispiel für Landwirte deren Liegenschaft nicht in der Nähe von Bauland liegt, ist die Möglichkeit einer Einzonung gering.

Aus Sicht der CSP gilt es hier zu beachten, dass mit dieser zusätzlichen Abgabe nochmals mit einer Verteuerung des Baulandes gerechnet werden muss. Da anzunehmen ist, dass eine allfällige Mehrwertabgabe vom Verkäufer auf den Kaufpreis aufgerechnet wird. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hat in den letzten Jahren an einzelnen Standorten im Kanton bereits zu einer starken Verteuerung des Baulandes geführt.

Art. 28 d. Abs.2

Hier regen wir an, bei Erbfolge, oder Schenkung **und einem nachgewiesenen Eigengebrauch** der Liegenschaft, eine fünf Jahresfrist ab Baubewilligung bis zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe einzubauen. Damit werden die finanziellen Aufwände für Familien oder weniger finanzstarke Bauherren nicht gleichzeitig fällig. Und innerhalb dieser Frist werden dann evtl. weitere Parzellen der Erbfolge oder Schenkung verkauft. Somit fliesst Geld und die Mehrwertabgabe kann beglichen werden. Dies animiert Besitzer vielleicht auch das Bauland nicht zu lange zu horten.

Abs.2, lit.a

Vom Grundsatz aus finden wir es richtig, dass eine untere Grenze eingebaut wird beim Bodenmehrwert. Der Betrag von CHF 30`000 wird von uns in Frage gestellt. Wie wurde dieser berechnet, von welcher Situation ging man aus?

Art. 28i

Betreff Aufteilung der Mehrwertabschöpfung verweisen wir auf Art. 28a;

Abs. 3; Kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen ist für uns nicht nachvollziehbar. Hier fehlen aus Sicht der CSP klare Kriterien für die Entscheidung des Regierungsrates um Beiträge zu bewilligen.

Neu Abs. 4 Diese Lösung der Zweckbindung und der Mittelverwendung wie sie vorgesehen ist, soll nach 5 Jahren mit einem Bericht an den Kantonsrat evaluiert werden.

Art. 28 j

Abs. 1

Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen ist aus Sicht der CSP zu streichen.

Der planerische Aufwand für ein Objekt zu realisieren, innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes mit Aufzonung ist beträchtlich.

Um die bauliche Qualität zu erhalten, Ortsbildschutz und Denkmalschutz zu berücksichtigen und Abklärungen, Einsprachen wegen Schattenwurf entgegenzuwirken etc. braucht es aus unserer Sicht einen grossen Aufwand von Seiten des Bauherren. Mit dem Grundsatz der inneren Verdichtung wollen und müssen wir Um- und Aufzonungen fördern. Daher sind wir gegen zusätzliche Mehrwertabgaben.

Abs. 5

Die Mehrwertabgabe soll nach dem bekannten Kostenteiler 60% Standortgemeinde und 40% Kanton verteilt werden.

Wir ersuchen Sie, die gemachten Ueberlegungen aufzunehmen.

Für die CSP Obwalden  
Elmar Stocker, Regula Gerig