



Mutation zum Zonenreglement Siedlung  
Ergänzungsbestimmung "Gebühren und Mehrwertabgabe"

## **Mitwirkungsbericht**

**Beschluss Gemeinderat 20. August 2013**

## **Impressum**

Auftraggeber Gemeinde Münchenstein  
Schulackerstrasse 4  
4142 Münchenstein

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061/926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Katharina Imsand / Andreas Berger

Datei-Name GebührenMehrwert\_Mitwirkungsbericht\_20130814E2.doc

**Inhalt**

1 Gesetzliche Grundlage.....1

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....1

    2.1 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung.....1

    2.2 Durchführung des Verfahrens .....1

    2.3 Behandlung der Mitwirkungseingaben .....2

3. Bekanntmachung

## 1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (=vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

## 2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

### 2.1 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens waren die Entwürfe zum folgenden Instrument der Zonenvorschriften Siedlung:

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung "Gebühren und Mehrwertabgabe"
- Planungsbericht

### 2.2 Durchführung des Verfahrens

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Münchenstein für die Mutation zum Zonenreglement Siedlung "Gebühren und Mehrwertabgabe" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kantonales Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 2013</li> <li>– Wochenblatt vom 30. Mai 2013</li> <li>– Homepage Gemeinde Münchenstein</li> </ul>
<b>Mitwirkungsfrist:</b>	vom 30. Mai bis zum 29. Juni 2013
<b>Mitwirkungseingaben:</b>	13 Eingaben

## 2.3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
1.1	MVW Pack Holding AG Tramstrasse 20 Postfach 748 4142 Münchenstein	<p><b>Keine genügende gesetzliche Grundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Entwurf der Gemeinde stützt sich auf die am 3. März 2013 beschlossene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene, welche die Einführung einer Mehrwertabgabe vorsieht. Die konkrete rechtliche Ausgestaltung dieses Mehrwertausgleichs hat jedoch über das kantonale Recht zu erfolgen. Daraus folgt, dass zuerst der Kanton entscheiden muss wie eine allfällige Mehrwertabgabe ausgestaltet werden soll und die Gemeinde diese erst in einem zweiten Schritt ausgestalten können. Aktuell wurde noch kein entsprechender Entwurf für die Anpassung des RBG BL publiziert, somit fehlt die rechtliche Grundlage für die Einführung einer Mehrwertabgabe in der Gemeinde Münchenstein. Des Weiteren riskiert die Gemeinde eine erneute Anpassung der Regelung zur Mehrwertabgabe aufgrund der später erlassenen kantonalen Bestimmungen.</li> </ul> <p>Der Gemeinderat wird deshalb ersucht die Einführung der Mehrwertabgabe auszusetzen bis diese auf kantonaler Ebene konkret umgesetzt worden ist.</p>	<p>Bundesgesetze sind von Kantonen und Gemeinden gleichermaßen umzusetzen. Aufgrund der gemäss Rechtsprechung prioritär zu berücksichtigenden Gemeindeautonomie steht es der Gemeinde frei, die Bundesvorschriften rasch umzusetzen. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich. So forderte der Kanton von den Gemeinden die Anwendung von beispielsweise der Umweltgesetzgebung (Natur- und Landschaftsschutz, Lärm, Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Walderhaltung, etc.) lange vor der Einführung der entsprechenden kantonalen Gesetze.</p>
1.2		<p><b>Mehrwertabgabe übersteigt Mindestanforderungen zu deutlich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das RPG sieht vor, dass Planungswerte mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen werden sollen. Der geplante Satz der Mehrwertabgabe von 50% in Münchenstein übersteigt diesen ohne nachvollziehbare Begründung deutlich.</li> </ul>	<p>Es gibt eine bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche eine Mehrwertabgabe von bis zu 60 % als angebracht beurteilt. Der Ansatz von 50 % erscheint dem Gemeinderat als angebracht, insbesondere unter Berücksichtigung, dass alle für die Wertsteigerung notwendigen Massnahmen (insbesondere Planung, Erschliessung) in der Berechnung berücksichtigt werden können.</p>
1.3		<p><b>Keine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Ausgleichung des Mehrwertes bei Um- oder Aufzonungen ist nicht angezeigt, da sie aufgrund der Grundstücksgrössen und dem bei Fr. 100'000.- festgesetzten Freibetrag, eine deutliche Mehrbelastung für das Gewerbe und die Industrie in der Gemeinde bedeutet, ohne dass der jeweiligen Grundeigentümerschaft ein direkter Vorteil aus der Um- oder Aufzoning zukommt, da die betreffenden Grundstücke meist bereits schon überbaut sind.</li> </ul>	<p>Der aufgrund der Mitwirkung geänderte Vorschlag sieht vor, dass eine Erhöhung der Nutzungsziffer innerhalb einer bestimmten Wohnzone oder die Anpassung der Gebäudehöhe innerhalb einer bestimmten Gewerbezone keine Mehrwertabgabe nach sich zieht. Es werden lediglich erhebliche Wertsteigerungen berücksichtigt (Wohnzone 2 --&gt; Wohnzone 4, Gewerbezone 10m --&gt; Gewerbezone 20m). Eine Mehrwertabgabe wird erst aktuell, wenn auch der Mehrwert erzielt wird (siehe 1.4). Somit ändert sich die Belastung für das Gewerbe und die Industrie nicht.</p>
1.4		<p><b>Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde Münchenstein legt den Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe auf die in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme fest. Im RPG dagegen wird die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auf den Zeitpunkt der Überbauung des Grundstückes bzw. die Veräusserung desselben festgelegt. Aus der bundesrechtlichen Ausgestaltung resultiert somit, dass der Ausgleich nur geschuldet ist, wenn der Mehrwert tatsächlich realisiert ist/wird. In der Gemeinde Münchenstein würde er dagegen bereits schon bei Bestehen der Möglichkeit einer zukünftigen Mehrwertsrealisierung fällig. Dies wird als bundesrechtswidrig und als Verstoss gegen die Eigentumsgarantie gewertet.</li> </ul>	<p>Der neue Vorschlag sieht vor, dass der Mehrwert eines Grundstückes erst abgegolten wird, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Verkauf, Realteilung einer Firma etc. wird noch keine Abgeltung fällig. Das Eigentum ist weiterhin vollständig garantiert. Der heutige Wert wird bei der Berechnung des Mehrwertes umfassend miteinbezogen.</p> <p>Weiter werden gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, welche auch von der Allgemeinheit (z.B. benachbarte Quartiere) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
1.5		<p><b>Unverhältnismässig hoher Verwaltungsaufwand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wird die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme fällig, folgt daraus, dass sämtliche betroffenen Grundstücke gleichzeitig geschätzt werden müssen. Daraus resultiert ein unverhältnismässig hoher Verwaltungsaufwand. Dieser kann mit der veränderten Definition des Fälligkeitszeitpunktes gem. 1.4 deutlich verringert werden, da der Mehrwert dann aus dem bezahlten Kaufpreis abgeleitet werden kann oder im Falle eines Neubaus ohnehin eine Schätzung der Liegenschaft vorgenommen werden muss.</li> </ul>	<p>eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt. (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen). Das Anliegen ist berücksichtigt.</p> <p>Da die Zonenänderungen klar abgegrenzt werden können, kann der Verwaltungsaufwand begrenzt werden. In einem ersten Schritt wird lediglich im Grundbuch die Mehrwertbetroffenheit vermerkt. Mit der Verwirklichung des Mehrwertes werden der aktuelle und der neue Wert ermittelt.</p> <p>Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.</p>
1.6		<p><b>Faktische Enteignung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist die Mehrwertabgabe unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert geschuldet, kommt die Um- oder Aufzonung einer partiellen Enteignung gleich. Der Bodenpreis erhöht sich zwar aber der betroffene Grundeigentümer ist praktisch gezwungen die maximal möglich Nutzung auch bei bereits bebauten Grundstücken umzusetzen, um daraus die nötigen Einnahmen zu generieren um die finanziellen Aufwendungen der Mehrwertabgabe auszugleichen. Der Grundeigentümer erleidet unter dem Strich trotz erhöhtem Bodenpreis insgesamt einen Verlust.</li> </ul>	<p>Die geänderte Vorlage nimmt diesen Hinweis auf, indem der Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe neu mit der Verwirklichung des Mehrwertes zusammengelegt wird (siehe 1.4)</p>
1.7		<p><b>Verschlechterung der Wettbewerbsposition ortsansässiger Firmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Falle einer Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen führt dies zu einem Mittelabfluss bei den ortsansässigen Unternehmen mit Grundbesitz. Daraus resultiert ein Liquiditätsengpass der möglicherweise durch die Aufnahme von Fremdkapital ausgeglichen werden muss (Erhöhung der Zinsbelastung). Die Mehrwertabgabe im Falle von Um- und Aufzonungen führt somit zu einer deutlichen Verschlechterung der Wettbewerbsposition der in Münchenstein ansässigen Firmen.</li> </ul>	<p>Um- und Aufzonungen stellen erhöhte Nutzungsmöglichkeiten dar. Damit wird die Wettbewerbsposition der Firmen generell gestärkt. Zudem werden die abgeschöpften Mehrwerte wieder in raumplanerische und erschliessungstechnische Massnahmen reinvestiert. Weiter beitet eine aktuelle Zonenplanung und aktuelle Reglemente ebenfalls Standortvorteile ab.</p>
1.8		<p><b>Fehlende Fiskalneutralität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Höhe der Mehrwertabgabe führt zu einer massiven Erhöhung der Fiskalquote für die Grundeigentümer in Münchenstein. Die Abgabe ist zu reduzieren oder durch Steuersenkungen teilweise zu kompensieren, da die Verwendung der Einnahmen zu Raumplanungszwecken bzw. zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bei der hohen Belastung von Industrie und Gewerbe nicht angezeigt ist.</li> </ul>	<p>Die Beibehaltung der Fiskalquote ist von Gesetzes wegen nicht gefordert. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die heutige Nutzung respektive die heutige wirtschaftliche Tätigkeit nicht zusätzlich besteuert wird. Der durch die Planung erweiterte Wert wird belastet. Weiter ist bekannt, dass gerade Industrie und Gewerbe erhöhte Ansprüche an beispielsweise die Erschliessung stellt. So müssen die Strassen dort breiter ausgelegt und stärker unterhalten werden als in reinen Wohnzonen.</p>
2.1	<p>vanBaerleAG Schützenmattstrasse 21</p>	<p><b>Nutzungsverschiebungen innerhalb eines Firmenareals</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der laufenden Mutation zum Zonenplan Siedlung betreffend des</li> </ul>	<p>Die Vorlage berücksichtigt, dass Nutzungsverschiebungen inner-</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
	Postfach 188 4142 Münchenstein	Areal der Firma van Baerle würde aus der Einführung der Mehrwertabgabe ein Ungleichgewicht entstehen. Es wird deshalb beantragt, dass Nutzungsverchiebungen innerhalb eines Firmenareals (unabhängig von der Parzellengrenze) von einer Mehrwertabgabe ausgenommen werden. Ansonsten Verweis auf Stellungnahme des Gewerbevereins (vgl. Punkt 7 im vorliegenden Bericht)	halb eines Arealen miteinander verrechnet werden können. Dieser Fall zieht keine Mehrwertabgabe nach sich. Das Anliegen ist berücksichtigt
2.2		<b>Keine Frist für die Fälligkeit</b> ▪ Abs. 5: Für die Fälligkeit ist keine Frist zu setzen. Der Passus "spätestens innert zwei Jahren" ist zu streichen.	Das Anliegen ist berücksichtigt (siehe 1.4)
2.3		<b>Laufende Mutation "van Baerle"</b> ▪ Für die laufende Mutation zum Zonenplan Siedlung für das Areal der Firma van Baerle AG wird eine Nichtanwendung der geplanten Ergänzungsbestimmung "Gebühren und Mehrwertabgabe" beantragt, da die Mutation bereits im Jahr 2012 das heisst vor der Abstimmung zur Teilrevision des RPG eingeleitet wurde.	Das Anliegen ist berücksichtigt (siehe 2.1)
3.	CVP Münchenstein Susanne Suter Zelgweg 41	<b>Offene Fragen</b> ▪ Die Mehrwertabgabe wird im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Es stellen sich jedoch noch Fragen, welche einer Beantwortung bedürfen.	Wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
3.1	4142 Münchenstein	▪ Abs. 2: Was oder wer definiert "erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeiten"?	Im Kommentar der überarbeiteten Vorlage wird darauf eingegangen: Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 100'000.-- überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezogen wird (z.B. W1 in W2, W3 in W4) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplan) höhere Werte geschaffen werden. In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt sehr selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden. Nicht erheblich sind Änderungen an Bebauungs- und Nutzungsziffer innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freifläche für spezielle Nutzungen (z.B. Wintergarten)
3.2		▪ Abs. 4: Eine vertragliche Vereinbarung einer vom Grundeigentümer geschuldeten Abgabe erscheint unüblich. Ist die Formulierung so zu verstehen, dass nur dann eine Verfügung erlassen wird, wenn sich der Grundeigentümer weigert die Abgabe anzuerkennen?	Im überarbeiteten Vorschlag wird dieses Anliegen berücksichtigt, indem die Abgabepflicht grundbuchlich gesichert wird.
3.3		▪ Abs. 4: Wer nimmt die Schätzung der Grundstücke vor und auf welchen Grundlagen basieren diese?	Der Gemeinderat legt Wert darauf dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
3.4		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abs. 4 und 5: Wieso ist die Abgabe im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme geschuldet und nicht erst im Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Mehrnutzens?</li> </ul>	Das Anliegen ist berücksichtigt ( siehe 1.4)
3.5		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abs. 5: Wie wird die Zweckgebundenheit definiert? Gibt es dazu einen abschliessenden Katalog, welche Massnahmen darunter fallen?</li> </ul>	Im neuen Entwurf wird definiert, dass die Mehrwertabgabe für Massnahmen der Raumplanung und der Raumentwicklung, insbesondere Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum und Erschliessungsmassnahmen verwendet werden sollen. Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch die Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.
4.1	<p>CMS St. Alban-Vorstadt 5 Postfach 4002 Basel</p>	<p><b>Grundsatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die CMS hat grundsätzlich Verständnis für die Mehrwertabgabe, da sie im Falle von Neueinzonungen dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung dient. Gilt diese Mehrwertabgabe jedoch auch für Aufzonungen resultiert daraus ein offener Widerspruch zu den ebenfalls aus dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung resultierenden Bestrebungen zur Inneren Verdichtung. Die damit im Zusammenhang stehenden Fragestellungen sind aus Sicht der CMS vom Kanton zu lösen und ein Alleingang der Gemeinde Münchenstein wird als wenig sinnvoll erachtet.</li> </ul>	Wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
4.2		<p><b>Fehlende rechtliche Grundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen seit jeher den Ausgleich für planungsbedingte Vorteile. Der Kanton BL realisiert diesen Ausgleich bis auf weiteres über die Grundstücksgewinnsteuer. Mit der Abstimmung zur Teilrevision des RPG vom 3. März 2013 wird den Kantonen eine Frist zur rechtlichen Umsetzung der Mehrwertabgabe gesetzt. So lange auf kantonaler Ebene keine entsprechenden rechtlichen Grundlagen vorhanden sind, ist es den Gemeinden verwehrt eine Mehrwertabgabe einzuführen bzw. zu erheben.</li> </ul>	(siehe 1.1) Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Mehrwertabgaben nicht zusätzlich zur Grundstücksgewinnsteuer erhoben werden kann. Diese wird in die Berechnung der Abgabe miteinbezogen.
4.3		<p><b>Verletzung Legalitätsprinzip</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Einführung einer Mehrwertabgabe müssen die gleichen Anforderungen an die Bestimmtheit der gesetzlichen Grundlagen erfüllt sein, wie bei den Steuern. Voraussetzung für die Einführung der Abgabe ist insbesondere ein Gesetz im formellen Sinn. Abgaben, welche in einem Reglement oder einer Gebührenverordnung festgeschrieben sind somit rechtswidrig, unverbindlich und unbeachtlich.</li> </ul>	(siehe 1.1) Gemäss kantonalem Gemeindegesetz ist eine Gemeinde ermächtigt, ein Gebührenreglement oder eine Gebührenverordnung zu erlassen. Diese haben gesetzlichen Charakter, wenn sie durch die Gemeindeversammlung verabschiedet und vom Regierungsrat genehmigt wurden.
4.4		<p><b>Definition der Abgabepflichtigen zu wage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die CMS ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke, welche sie im Baurecht abgibt. Gemäss Gesetz gelten ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte ebenfalls als Grundeigentum. Es ist somit unklar, auf welches Steuersubjekt (Landeigentümer oder Grundeigentümer d.h. Baurechtsnehmer) die Mehrwertabgabe abzielt, insbesondere da gemäss vorliegenden Entwurf mehrere Grundeigentümer solidarisch haften.</li> </ul>	Die überarbeitete Vorlage sieht vor, dass der Mehrwert grundsätzlich auf dem Grundstück liegt. Es ist auch eine entsprechende Grundbucheintragung vorgesehen. Somit ist die Eigentümerschaft als erste betroffen. Im Fall, dass das Grundstück im Baurecht abgegeben wurde und eine neue aufgrund der Zonenplanung erweiterte Nutzung verwirklicht werden kann, wird in den meisten Fällen ein neuer Baurechtsvertrag ausgehandelt. So profitieren Eigentümerschaft und Baurechtsnehmer gleichermaßen vom Mehrwert. Die Regelung der Abgabe zwischen den beiden Part-



Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
4.5		<p><b>Unklare Bemessungsgrundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bemessungsgrundlage für die Bestimmung des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke vor und nach der Planungsmassnahme ist zu ungenau. Die Anrechenbarkeit von Vorinvestitionen (geldwerter oder ideeller Art) des Grundeigentümers zu Gunsten der Allgemeinheit ist zwingend in die Bestimmung aufzunehmen. Des Weiteren ist festzulegen, dass allfällige Erschliessungsbeiträge von der festgelegten Mehrwertabgabe abgezogen werden können.</li> </ul>	<p>nern kann im neuen Baurechtsvertrag erfolgen. Das Anliegen ist berücksichtigt.</p> <p>(siehe 3.3) Gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, welche auch von der Allgemeinheit (z.B. benachbarte Quartiere) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt. (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen). Das Anliegen ist berücksichtigt.</p>
4.6		<p><b>Fälligkeitszeitpunkt der Ausgleichszahlen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung des Zeitpunktes der Fälligkeit der Ausgleichszahlung auf die in Rechtskraftsetzung ist ein gesetzgeberisches Unikum und bedeutet, dass einem Grundeigentümer die Mittel entzogen werden, bevor sich die entsprechenden Erträge einstellen. Eine Abschöpfung des Mehrwertes darf folglich nicht erfolgen, bevor dieser tatsächlich realisiert ist (vgl. Regelung Kanton BS).</li> </ul>	<p>(siehe 1.4) Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.</p>
4.7		<p><b>Abweichung zu Vorgaben des RPG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Mehrwertabgabe gemäss Entwurf der Gemeinde Münchenstein entspricht in weiten Teilen nicht den Vorgaben des RPG. Es fehlt bspw. eine Regelung des Verhältnisses zur Grundstücksgewinnsteuer. Daneben sind auch die Erträge weit über den bundesrechtlichen Vorgaben.</li> </ul>	<p>(siehe 4.2 und 1.2) Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.</p>
5.1	<p>Alfred Imhof AG Jurastrasse 10 4142 Münchenstein</p>	<p><b>Fehlende gesetzliche Grundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird bezweifelt, dass die Gemeinde Münchenstein zum heutigen Zeitpunkt eine Mehrwertabgabe einführen kann, ohne dass die dafür notwendigen Grundlagen auf der Ebene des Bundes bzw. des Kantons vorhanden sind.</li> </ul>	<p>siehe 1.1</p>
5.2	<p>Vertreten durch: Futuro Immobilien AG Postplatz 1 4144 Arlesheim</p>	<p><b>Mehrwertabgabe nur bei Neueinzonungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Erweiterung der Abgabepflicht von Neueinzonungen auf Um- und Aufzonungen wird vehement abgelehnt, da sie gesetzlich nicht vorgeschrieben ist und weil die Gewerbebetriebe darauf angewiesen sind, allenfalls aus Um- oder Aufzonungen resultierende Mehrwerte vollumfänglich in ihren Betrieb investieren zu können → Schaffung von Arbeitsplätzen.</li> </ul>	<p>Das geänderte Raumplanungsgesetz des Bundes sieht diese Möglichkeit vor. Besonders für Gewerbebetriebe, welche Grundstücke bereits nutzen, ändert die Vorlage nichts. Eine allfällige Land- oder Nutzungsreserve eines Betriebes wird nicht von der Mehrwertabgabe belastet. Erst wenn die Reserve auch genutzt wird, also der Mehrwert auch erzielt wird, ist die Abgabe fällig (siehe 1.3).</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
5.3		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der aus einer Um- bzw. Aufzoning resultierende Mehrwert ist ausserdem kaum zu erheben, da eine Verkehrswertschätzung nur eine Schätzung ist und auf verschiedenen Grundlagen fussen kann.</li> <li>▪ Münchenstein hat keine Auszonungen zu entschädigen, für Neueinzonungen wird jedoch eine Mehrwertabgabe erhoben, deshalb ist nicht nachvollziehbar, weshalb auch Um- und Aufzonungen mit einer Abgabe belastet werden sollen.</li> </ul>	<p>(siehe 3.3). Entsprechende Erfahrungen sind in anderen Kantonen vorhanden.</p> <p>Falls Münchenstein eine Auszonung vornehmen möchte, ist die Entschädigungspflicht gesetzlich geregelt. Es ist richtig, dass momentan keine Auszonungen geplant sind. Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht, den Auftrag des Bundes umzusetzen.</p>
		<b>Verteuerung Bodenpreise/Mietflächen</b>	<p>Der Bodenpreis ist lediglich ein Aspekt zur Bestimmung der Mietpreise. So beeinflussen Lagequalität, Erschliessung, (Umwelt-) Belastung (insb. Lärm), Ausbauqualität, Nachfrage etc. ebenfalls die Mietpreise.</p>
5.4		<p><b>Schwächung Wirtschaftsstandort Münchenstein</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Einführung der Mehrwertabgabe wird der Wirtschafts- und Produktionsstandort Münchenstein wesentlich geschwächt, da vereinzelte Gewerbebetriebe durch eine solche Mehrwertabgabe möglicherweise gar in Existenznot geraten könnten.</li> </ul>	siehe 1.7
5.5		<p><b>Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ausformulierung, dass die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme zu entrichten ist, wird abgelehnt. Die Gewerbebetriebe sind zwingend den selbstnutzenden Wohneigentümern gleichzustellen, indem eine allfällige Mehrwertabgabe erst bei Baubeginn oder bei einer Handänderung, d.h. im Falle der tatsächlichen Realisierung des Mehrwertes fällig wird. Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass einzelne Betriebe in ernsthafte Liquiditätsprobleme geraten.</li> </ul>	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4)
5.6		<p><b>Berechnung des Mehrwertes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird abgelehnt, dass der Mehrwert eines betroffenen Grundstückes unabhängig vom realisierten Mehrwert berechnet wird. Mit dieser Festlegung werden die Betriebsinhaber gezwungen das Maximum der möglichen Arealbebauung zu realisieren, auch wenn dieselbe weder betrieblich möglich noch finanziell sinnvoll ist.</li> </ul>	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (3.3 und 4.5)
5.7		<p><b>Unannehmbare Zusatzbelastung der Gewerbebetriebe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da in Münchenstein keine Auszonungen zu entschädigen sind, hat die geplante Mehrwertabgabe einen rein fiskalischen Zweck. Diese Zusatzbelastung für die Betriebe in Münchenstein ist unnötig und deshalb in aller Form abzulehnen.</li> </ul>	(Siehe 5.2 und 1.3) Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.
5.8		<p><b>Anrechenbarkeit Erschliessungsbeiträge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessungsbeiträge stellen ebenfalls einen Planungsmehrwert dar. Dieser ist an eine allfällige Abgabe anzurechnen um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.</li> </ul>	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 4.5)
5.9		<p><b>Übernahme Mindestanforderungen RPG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der verlangte Abgabesatz von 50% erscheint übertrieben und liegt um ein Mehrfaches über dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestsatz, ohne</li> </ul>	siehe 1.2

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
		dass eine entsprechende Notwendigkeit ersichtlich ist. Es wird deshalb verlangt, dass gesetzliche Minimum nicht zu überschreiten um den Wohn- und Wirtschaftsstandort Münchenstein nicht unnötig zu benachteiligen.	
6	<i>Sozialdemokratische Partei Münchenstein Dieter Rehmann Drosselstrasse 19 4142 Münchenstein</i>	<b>Begrüssung der neuen Bestimmung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird begrüsst, dass der Gemeinderat mit der neuen Ergänzungsbestimmung die Möglichkeit erhält für Entscheide und Verfügungen in Bausachen sowie Aufwände für Sondernutzungsplanungen verursachergerechte Gebühren erheben zu können. Die Absicht, dass bei einer Einzonung bzw. bei einer gesteigerten baulichen Nutzungsmöglichkeit ein Mehrwertausgleich gefordert werden kann wird ausdrücklich unterstützt. Das vorgesehene Berechnungsmodell und die Höhe der geplanten Ausgleichszahlungen wird als fair und zielführend erachtet.</li> </ul>	Wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
7.1	<i>Gewerbeverein Münchenstein Postfach 4142 Münchenstein</i>  <i>Vertreten durch: Advokaturbüro Dr. Veit &amp; Heinzelmann Tiergartenstrasse 14 4410 Liestal</i>	<b>Fehlende gesetzliche Grundlage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vom Volk am 03. März angenommen Revision des RPG ist noch nicht in Kraft. Es wird derzeit eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche die technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung sowie den erneuerten Leitfaden für die kantonale Richtplanung der Kantone erarbeitet. Die Inkraftsetzung der Revision ist erst im Frühjahr 2014 zu erwarten. Ab Inkraftsetzung der RPG Revision haben die Kantone jeweils 5 Jahre Zeit die Einzelheiten für den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln bzw. gesetzlich zu verankern. So lange das RPG nicht in Kraft ist und der Kanton Basel-Landschaft seine Gesetzgebung noch nicht entsprechend angepasst hat, besteht für die Gemeinde keine eigene Kompetenz Vorschriften zu erlassen oder gar eine Mehrwertabgabe einzuführen.</li> <li>▪ Das Argument der Gemeindeautonomie ist in diesem Zusammenhang nicht stichhaltig, denn die Gemeindeautonomie wird durch die übergeordnete Rechtsprechung eindeutig begrenzt. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine Gemeinde im Bereich der Mehrwertabgabe nur dort eine Autonomie zukommt, wo ihr diese von der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zugestanden wird. Der besagte Handlungsspielraum steht zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch gar nicht fest, da die Umsetzung der entsprechenden kantonalen Vorschriften noch ausstehend ist. Die Absätze 2-6 der Ergänzungsbestimmung Nr. 31 sind deshalb ersatzlos zu streichen.</li> </ul>	siehe 1.1
7.2		<b>Unverhältnismässige Überschreitung der Minimalanforderungen des Bundes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat Münchenstein die durch das RPG vorgesehenen Mindestanforderungen derart massiv überschreitet. Des Weiteren ist aufgrund der ausstehenden rechtlichen Umsetzung auf kantonaler Ebene noch unklar ob die Gemeinde überhaupt befugt sind eine derartige Verschärfung vorzunehmen.</li> </ul>	siehe 1.2

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
7.2.1		<p><b>Keine Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das revidierte RPG sieht eine Mehrwertabgabe nur bei Neueinzonungen vor, es besteht somit keine Notwendigkeit auch auf Auf- oder Umzonungen, welche Planungsvorteile bewirken, Mehrwertabgaben abzuschöpfen. Des Weiteren fallen Mehrwertabgaben bei Neueinzonungen deutlich höher aus als solche auf Um- oder Aufzonungen. Es ist aus Sicht des Gewerbevereins deshalb ausreichend sich auf diese zu beschränken. Zudem steht der für die Ermittlung des Mehrwertes bei Um- und Aufzonungen notwendige Verwaltungsaufwand in einem deutlichen Missverhältnis zu voraussichtlichen Ertrag.</li> <li>▪ Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei Verkehrswertschätzungen wie der Name schon sagt nur um Schätzungen handelt, welche eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen. Der Verkehrswert auf welchen die Schätzung erhoben werden soll entspricht gemäss Definition dem "unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag." Bei Um- oder Aufzonungen ist der Herbeizug solcher Verkaufspreise im Gegensatz zu Neueinzonungen kaum möglich, so dass eine entsprechende Schätzung von vorneherein untauglich wäre. Entsprechend sind zahlreiche Rechtsstreitigkeiten in solchen Fällen vorprogrammiert. Zudem entspricht eine Mehrwertabgabe für Um- oder Aufzonungen dem ebenfalls im RPG festgeschriebenen Gebot der inneren Verdichtung.</li> </ul>	<p>siehe 1.3</p> <p>Siehe 4.5 und 3.3</p>
7.2.2		<p><b>Unverhältnismässige Überschreitung des vom Bund vorgesehenen Mindestsatzes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Mehrwertabgabe von 50% übersteigt den gemäss RPG vorgesehenen Mindestsatz von mehr als 20% um mehr als das Doppelte. In den Planungsakten findet sich kein Hinweis darauf wieso die Gemeinde einen derart hohen Abgabesatz einführen will. Der Gewerbeverein ist sich durchaus bewusst, dass in Basel-Stadt eine Mehrwertabgabe in eben dieser Höhe verlangt wird und das das Bundesgericht 1979 eine Belastung bis zu 60% als zulässig erachtet hat, dies rechtfertigt jedoch die Einführung einer Mehrwertabgabe in dieser Höhe ohne die entsprechende Notwendigkeit nicht und kommt lediglich einer Erhöhung der Fiskalquote gleich. Daraus resultiert eine Schwächung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Münchenstein.</li> </ul>	<p>Siehe 1.2</p>
7.2.3		<p><b>Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verlangte vom tatsächlich realisierten Mehrwert unabhängige Verkehrswertschätzung zwingt jeden Grundeigentümer die auf seinem Grundstück maximal möglich Überbauung zu realisieren. Es darf nicht sein, dass auch Mehrwerte, welche effektiv nicht realisiert werden ebenfalls zur Abschöpfung gelangen.</li> <li>▪ Der Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe (in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme) benachteiligt die Gewerbebetriebe gegenüber den selbstnutzenden Wohneigentümern deutlich. Diese Ungleichbehandlung wird weder begründet noch ist sie sachlich gerechtfertigt.</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.3)</p> <p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.3)</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
7.2.4		<b>Höhe des Freibetrags</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der vorgesehene Freibetrag von Fr. 100'000.-- pro Parzelle ist zu tief angesetzt, insbesondere im Hinblick auf grössere Parzellen und Gewerbeliegenschaften. Er sollte deshalb mindestens Fr. 200'000.-- betragen oder ist in Abhängigkeit zur Grösse der Parzelle festzulegen. Zu leistende Erschliessungsbeiträge sind analog der Regelung im Kanton Basel-Stadt an eine allfällige Mehrwertabgabe anzurechnen.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Freibetrag richtig angesetzt ist.</p> <p>Die zu leistenden Erschliessungsbeiträge können abgezogen werden. (siehe 4.5)</p>
7.3		<b>Rückzug der Vorlage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Gewerbeverein erwartet, dass der Gemeinderat die Einführung einer Mehrwertabgabe zurückzieht und zu gegebener Zeit, d.h. wenn die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen vorhanden sind, im gemeinsamen Dialog mit dem Gewerbeverein eine gewerbefreundliche Lösung angestrebt werden kann.</li> </ul>	<p>Für das ansässige Gewerbe wird die Mehrwertabgabe erst aktuell, wenn eine erhebliche Intensivierung der Nutzung vorgenommen wird. Nutzungserhöhungen in der gleichen Gewerbezone fallen nicht darunter. (Siehe 1.4, 1.4 und 1.7)</p>
8.1	<i>EBM Weidenstrasse 27 4142 Münchenstein</i>	<b>Fehlende gesetzliche Grundlage/Standortschwächung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die EBM anerkennt die Bemühungen des Gemeinderates bei der Umsetzung des neuen RPG möglichst rasch eine klare Ausgangslage zu schaffen als notwendiges Handeln. Aktuell ist die entsprechende gesetzliche Umsetzung auf kantonaler Ebene jedoch noch ausstehend und es darf angenommen werden, dass im Rahmen dieser Umsetzung die Interpretation und der Vollzug wesentlich konkreter Züge erhalten wird. Das Bundesamt für Raumentwicklung fordert in diesem Zusammenhang, dass die raumplanerischen Massnahmen auf Gemeindeebene regional unter den betroffenen Gemeinden abgestimmt und abgesprochen werden müssen. Diese Zusammenarbeit lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht herauslesen. Im Gegenteil die aktuelle Vorlage lässt eher eine Schwächung des Standortes Münchenstein vermuten.</li> </ul>	<p>siehe 1.1</p>
8.2		<b>Zeitpunkt der Fälligkeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das revidierte RPG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe dann fällig wird, wenn das betroffene Grundstück überbaut oder verkauft wird, d.h. erst dann wenn der Mehrwert effektiv umgesetzt wird. Die vorgesehene kommunale Regelung setzt den Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe auf die in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme fest und steht somit im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung des RPG. Abs. 5 ist somit bundesrechtswidrig und entsprechend anzupassen.</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4)</p>
8.3		<b>Befreiung für Konzessionsfirmen mit öffentlichen Auftrag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der festgelegte Freibetrag von Fr. 100'000.— führt dazu, dass Grundeigentümer mit Landeigentum von untergeordneter Grösse von der Zahlung eines Mehrwertausgleiches ausgenommen werden. Die grösseren Standorte der EBM dagegen müssten einen entsprechenden finanziellen Ausgleich leisten. Somit wären auch alle Kunden der Gesellschaft, das heisst insbesondere die Einwohner von Münchenstein indirekt ebenfalls von einem Mehrwertausgleich betroffen, da der finanzielle Aufwand für die Netzdurchleitungskosten sich erhöht. Die EBM würde deshalb im Interesse ihrer Kunden eine Regelung begrüssen, welche Konzessionsfirmen mit öffentli-</li> </ul>	<p>Es ist im konkreten Einzelfall zu prüfen, was im paritätischen Verfahren möglich ist (siehe 3.3 und 4.5)</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
		<p>chen Auftrag für Standorte mit Versorgungsanlagen (z.B. Gas- und Wasserwerke) vom Mehrwertausgleich befreit.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des Weiteren ist zu bedenken, dass durch vorgesehene Definition des Freibetrages bei Fr. 100'000.— Einfamilienhausbesitzer gegenüber von Stockwerkeigentümern von grösseren Überbauungen deutlich privilegiert werden. Einzelne Eigentümer von Stockwerkeigentümerschaften sollen deshalb dieselbe Befreiung beanspruchen können wie Einfamilienhausbesitzer.</li> </ul>	<p>Die Mehrwertabgabe bezieht sich auf die Ursprungsparzelle. Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.</p>
8.4		<p><b>Umfang der Abschöpfung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorgesehen Mehrwertabschöpfung von 50% des theoretisch geschätzten Mehrwertes ist einer sehr offen formulierten Zweckbestimmung gegenüber gestellt. Die EBM geht davon aus, dass in Münchenstein noch keine verlässlichen Erfahrungswerte über die Einschätzung vom Umfang der entsprechenden Erträge eines Mehrwertausgleiches vorhanden sind. Die raumplanerische Arbeit der Gemeinde in den letzten Jahren wird grundsätzlich als gut und zielgerichtet erachtet, es ist deshalb nicht klar worin die Notwendigkeit eines gegenüber dem gesetzlich vorgegebenen Minimum 150% höheren Mehrwertabschöpfung besteht. Es wird ein entsprechender Nachweis gefordert, ansonsten ist das gesetzliche Minimum von 20% umzusetzen.</li> </ul>	<p>Siehe 1.2</p>
9.1	<p>Läckerli Huus AG Teichweg 9 4142 Münchenstein</p>	<p><b>Fehlende gesetzliche Grundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Umsetzung der Mehrwertabgabe gehört in den Kompetenzbereich der Kantone, sie haben die Voraussetzungen den Abschöpfungssatz und die entsprechenden Verfahren dazu zu klären. Es mutet stossend an, dass sich die Gemeinde in diesem Fall (Mehrwertabgabe) von der kantonalen Planung löst, insbesondere da die rechtliche Grundlage dafür fehlt.</li> </ul>	<p>Siehe 1.1</p>
9.2		<p><b>Projektspezifische Planungsvorlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es entsteht aus Sicht der Läckerli Huus AG der Eindruck, dass die Einführung der Mehrwertabgabe spezifisch im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Dychrain" und der damit verbundenen Umzonung des Betriebsstandortes der Läckerli Huus AG steht. Insbesondere, da der von der Gemeinde veröffentlichte Zeitplan der Planungsvorlage mit der Umzonung des Areals der Läckerli Huus AG zeitlich gleichgeschaltet ist.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat nimmt diese Aussage zur Kenntnis</p>
9.3		<p><b>Bereicherung der Gemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Mehrwertabgabe sollen Rück- und Auszonungen finanziert werden. Auszonungen werden in der Gemeinde Münchenstein zukünftig jedoch kaum zur Diskussion stehen. Es entsteht somit der Eindruck, dass die Einführung einer Mehrwertabgabe lediglich der Bereicherung der Gemeinde dient.</li> </ul>	<p>Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes sollen die Erträge der Mehrwertabgabe gemäss Zielen und Grundsätzen der Raumplanung eingesetzt werden. Dies ist mit der bereinigten Vorlage erfüllt, indem Massnahmen der Raumplanung und -entwicklung unterstützt werden. Damit profitieren die Gesamtbevölkerung und die ansässige Wirtschaft direkt von der Mehrwertabgabe (Siehe 1.7)</p>
9.4		<p><b>Fehlende Regelung des Verfahrens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Verfahren zur Ermittlung des Mehrwertes bzw. zur Ermittlung des</li> </ul>	<p>Siehe 3.3 und 4.5</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
9.5		<p>Verkehrswertes eine Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme ist zu wenig geregelt und es ist nicht klar ersichtlich wie der aus einer Planungsmassnahme resultierende Mehrwert konkret errechnet werden soll.</p> <p><b>Doppelte Belastung für Liegenschaftsbesitzer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besitzer von Liegenschaften werden durch die Einführung einer Mehrwertabgabe steuerlich doppelt belastet, insbesondere dann, wenn sie bereits Dienstleistungen im Rahmen einer Planungsmassnahme leisten. Werden diese bei der Erhebung der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht?</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.</p> <p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.8 und 4.5)</p>
9.6		<p><b>Aufschubregelung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Falle der Grundstücksgewinnsteuer kann ein möglicher Aufschub gewährt werden, sofern innert nützlicher Frist eine Ersatzbeschaffung getätigt wird, damit dem umziehenden Unternehmen aus dem Umzug keine Nachteile entstehen. Ist im Falle der Mehrwertabgabe ebenfalls eine entsprechende Regelung vorgesehen?</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen, im Sinne dass Mehrwert und Minderwert miteinander verrechnet werden können (siehe 2.1).</p>
9.7		<p><b>Verhältnis Mehrwertabgabe/Grundstückgewinnsteuer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie wird im Falle eines Grundstücksverkaufs die Grundstückgewinnsteuer aussehen, wenn bereits eine Mehrwertabgabe entrichtet wurde? Wird diese bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet bzw. in Abzug gebracht?</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.8 und 4.5)</p>
9.8		<p><b>Zeitpunkt der Fälligkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei in Rechtskraftsetzung der Planungsmassnahme, bei einigen Grundbesitzern möglicherweise Liquiditätsprobleme entstehen.</li> </ul>	<p>Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4)</p>
9.9		<p><b>Konkrete Situation Läcklerli Huus AG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund von diversen Auflagen für den Produktionsbetrieb ist die Läcklerli Huus AG gezwungen einen Neubau des Betriebsstandortes zu planen. Für die Erstellung dieses Neubaus war es aus finanzieller Sicht von Anfang an existentiell, dass das heutige Firmenareal in Münchenstein verkauft werden kann, um mit dem Erlös aus dem Landverkauf den finanziellen Bedarf für das Neubaufvorhaben zu decken. Im Februar 2011 wurde im gemeinsamen Gespräch mit der Gemeinde vereinbart, dass die LH AG im Falle einer Umzonung des Areals in eine Wohnzone, eine Abgabe von 10.-/m<sup>2</sup> zu entrichten hat. Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die LH AG einen Kaufrechtsvertrag mit einem möglichen Investor inkl. eines fixen Verkaufspreises abgeschlossen. Die entsprechende Grundstückgewinnsteuer wird aufgrund der Beschaffung aufgeschoben. Mitten in der Bauphase des neuen Betriebsstandortes beabsichtigt die Gemeinde Münchenstein nun den vorgesehenen Quartierplan mit Verspätung umzusetzen und gleichzeitig eine Mehrwertabgabe einzuführen. Eine solche Abgabe würde für die LH AG bedeuten, dass die Finanzierung des Neubaus nicht mehr gesichert ist. Es wird deshalb erwartet, dass die Gemeinde die Einführung der Mehrwertabgabe aussetzt bis die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen auf kantonaler Ebene vorhanden sind.</li> </ul>	<p>Die Bearbeitungsverzögerung des erwähnten Planungsvorhabens ist unabhängig von der geplanten Einführung der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Quartierplanerarbeitung im konkreten Fall um eine Lösung bemüht sein, die auf die terminlichen Bedürfnisse der Eingebenerin Rücksicht nimmt.</p> <p>Bereits vereinbarte resp. erhobenen Abgaben werden mit der Mehrwertabgabe verrechnet.</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
10.1	<i>Dr. Christian Haas Birkenstrasse 19 4142 Münchenstein</i>	<b>Gemeindeautonomie?</b> ▪ Gemäss der vorliegenden Planungsmassnahme stützt sich die Gemeinde auf die rechtliche Grundlage der Gemeindeautonomie ab. Es ist jedoch die Frage zu stellen ob aufgrund der einschlägigen Regelung beim Bund und der noch ausstehenden Umsetzung dazu auf kantonaler Ebene überhaupt noch Raum für die angerufene Gemeindeautonomie besteht.	Siehe 1.1
10.2		<b>Betroffene Nutzungsmöglichkeiten</b> ▪ Von einer Mehrwertabgabe sollten nur Nutzungsmöglichkeiten erfasst werden, von denen auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird.	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4)
10.3		<b>Nicht zonenkonforme Bauten</b> ▪ Liegenschaften, welche vor der Existenz des ersten Zonenplans erstellt worden sind und dadurch möglicherweise ausserhalb der Bauzone liegen oder nicht den rechtskräftigen Zonenvorschriften entsprechen unterstehen rechtlich der Besitzstandgarantie. Werden diese durch eine nachträgliche Umzonung oder durch eine nachträgliche Rückführung in die Bauzone aufgenommen, kann daraus eine für die Mehrwertabgabe relevante Erhöhung des Verkehrswertes resultieren. Entsprechende Situationen sind von der Pflicht der Mehrwertabgabe auszunehmen.	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen im Rahmen zur erfolgten Antwort unter 3.3
10.4		<b>Auszunehmende Tatbestände</b> ▪ Handänderungen in Folge Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt einer Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche sollten von einer Mehrwertabgabe explizit ausgeschlossen werden.	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (Siehe 1.4)
10.5		<b>Verhältnis zur Grundstücksgewinnsteuer</b> ▪ Wie verhält sich die Mehrwertabgabe im Verhältnis zu einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer? Könnte eine kommunale Mehrwertabgabe auch ohne Änderung des kantonalen Steuergesetzes bei deren Bemessung in Abzug gebracht werden?	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4 und 4.5)
11.1	<i>SVP BL P. Schindler Sektion Münchenstein- Arlesheim</i>	<b>Fehlende Nachvollziehbarkeit Überschreitung Mindestansatz</b> ▪ Es ist nicht nachvollziehbar weshalb die Gemeinde Münchenstein den gemäss RPG vorgeschriebenen Mindestansatz von 20% überschreiten und einen Abgabesatz von 50% einführen will.	Siehe 1.2
11.2		<b>Fehlende gesetzliche Grundlage</b> ▪ Es wirkt störend, dass die Gemeinde eine Mehrwertabgabe einführen will, ohne dass die übergeordnete Rahmengesetzgebung von Bund und Kanton bereits in Kraft gesetzt worden ist. Die SVP schliesst sich in diesem Punkt der Stellungnahme des Gewerbevereins an und ist der Meinung, dass die Einführung der vorliegenden Planungsvorlage erst nach Anpassung bzw. in Rechtskraftsetzung der übergeordneten Instanzen eingeführt werden soll.	Siehe 1.1



Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
12.1	AG für Früchtehandel Alex Bosshart Aliothstrasse 32 4142 Münchenstein	<b>Zeitpunkt der Fälligkeit</b> ▪ Der Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe vor einer Handänderung erscheint falsch	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.4)
13.1	Hauseigentümerversammlung Münchenstein Christa Scherrer J.C. Rosenburgerstr. 90 4142 Münchenstein	<b>Fehlende gesetzliche Grundlage</b> ▪ Aus welchem Grund sieht die Gemeinde die Einführung einer Mehrwertabgabe vor, bevor die entsprechende übergeordnete Gesetzgebung auf kantonaler Ebene vorhanden ist? Damit wird mit grosser Wahrscheinlichkeit innert kurzer Zeit eine erneute Anpassung inkl. dem dazugehörigen Aufwand fällig. Des Weiteren wird eine Situation der Rechtsunsicherheit bzw. der fehlenden Planungssicherheit geschaffen.	Siehe 1.1
13.2		<b>Freibetrag</b> ▪ Ist es richtig, dass der Betrag von Fr. 100'000.-- als Freibetrag gilt?	ja
13.3		<b>Berechnungskriterien</b> ▪ Nach welchen Kriterien erfolgt die Berechnung des Mehrwertes? Und was, d.h. welche Planungsmassnahmen unterliegen der Berechnung des Mehrwertes?	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (Siehe 3.3 und 4.5)
13.4		<b>Gemeindeeigene Parzellen</b> ▪ Welche Auswirkungen hat die Einführung einer Mehrwertabgabe auf gemeindeeigene Parzellen bei einer Neueinzonung bzw. bei einer Um- oder Aufzonung? Welche finanziellen Folgen sind bei einer Aus- oder Rückzonung gemeindeeigener Parzellen zu erwarten?	Es hat keine Auswirkungen, respektive es ist ein Nullsummenspiel.
13.5		<b>Parzellen des Kantons</b> ▪ Welche finanziellen Folgen haben die Einführungen einer Mehrwertabgabe auf Parzellen im Eigentum des Kantons?	Die Parzellen des Kantons werden wie Privatparzellen behandelt.
13.6		<b>Institutionelle Anleger</b> ▪ Was bedeutet die Mehrwertabgabe für institutionelle Anleger oder Genossenschaften?	Siehe 1.7
13.7		<b>Anteilsverteilung</b> ▪ Über welchen Anteil einer zukünftigen Mehrwertabgabe kann die Gemeinde und über welchen Anteil der Kanton verfügen?	Die aktuelle Vorlage geht davon aus, dass die Mehrwertabgabe der Gemeinde zufällt. Dies ist für die Einwohner und die Gewerbebetriebe die beste Lösung, da dadurch gewährleistet ist, dass die Verwendung der Erträge der Gemeinde zufließen. Falls der Kanton eine andere Regelung einführt, muss diese dann berücksichtigt werden.
13.8		<b>Bestandteile der Mehrwertabgabe</b> ▪ Wintergärten und Nebenbauten unterliegen in keinem Fall der Mehrwertabgabe.	Solche Ergänzungen unterstehen nicht der Mehrwertabgabe. Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen.

<b>Nr.</b>	<b>Eingebende</b>	<b>Eingabethema</b>	<b>Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat</b>
13.9		<b>Verwendung der Erträge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zweckgebundene Verwendung der Erträge hinsichtlich der Verwendungsebene (Gemeinde, Kanton etc.) zur präzisieren. Diese Präzisierung ist in einer ausführlichen Auflistung festzuhalten.</li> </ul>	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 3.5)
13.10		<b>Höhe des Abgabesatzes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Prozentsatz der geplanten Mehrwertabgabe ist auf vertragliche 20% zu reduzieren.</li> </ul>	Siehe 1.2
13.11		<b>Zeitpunkt der Fälligkeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Zeitpunkt der Fälligkeit ist auf den Zeitpunkt der baulichen Realisierung des Mehrnutzens bzw. bei der Handänderung anzusetzen. Eine Frist von 2 Jahren bei selbst bewohntem Wohneigentum wird abgelehnt.</li> </ul>	Die geänderte Version berücksichtigt dieses Anliegen. (siehe 1.3)
13.12		<b>Berechnungsbeispiele</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für alle Typen von Bauzonen in der Gemeinde Münchenstein sind nachvollziehbare und praxisnahe Beispielberechnungen zu erstellen und auf der Homepage der Gemeinde zugänglich zu machen.</li> </ul>	Die geänderte Version geht teilweise auf dieses Anliegen ein, indem die Grenze der Abgabepflicht klarer definiert wird. So sind die meisten Parzellen, bei welchen die zonenplanerische Zuordnung nicht ändert, nicht abgabepflichtig, auch wenn die Bebauungsmöglichkeit (Bebauungsziffer, Freiflächen für Nebengebäude) erhöht wird. Berechnungsbeispiele werden mit der Annahme der Vorlage erstellt.
13.13		<b>Fehlende gesetzliche Grundlage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Überarbeitung bzw. die in Rechtskraftsetzung auf kantonaler Ebene ist vor Einführung der Planungsmassnahme abzuwarten um Doppelspurigkeiten, unnötigen Aufwand und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.</li> </ul>	Siehe 1.1

### 3 Bekanntmachung

Zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wird der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), auf der Bauverwaltung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu wird der Mitwirkungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und die Internetaufschaltung des Mitwirkungsberichtes werden vorgängig im Wochenblatt publiziert. Den Mitwirkenden wird der dieser Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Münchenstein, .....

#### **GEMEINDERAT MÜNCHENSTEIN**

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter

*Giorgio Lüthi*

*Stefan Friedli*