

Mehrwertabgabe gemäss Artikel 5 Raumplanungsgesetz¹

Dr. Maria Lezzi, Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE

Inhalt

1. Einleitung.....	136
1.1 RPG-Abstimmung vom 3. März 2013.....	136
1.2 Definition Mehrwertabgabe sowie Art. 5 RPG.....	137
1.3 Bisherige Umsetzung von Art. 5 RPG in den Kantonen.....	138
2. Gestaltungsvarianten: Vorgesehene Bestimmungen zum Mehrwertausgleich.....	140
3. Koordination Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer.....	142
4. Mehrwert und Landwirtschaft.....	142
5. Vorläufiges Fazit.....	143

¹ Leicht überarbeiteter Redetext anlässlich der SGAR-Tagung vom 12. September 2014.

Planung schafft Mehrwerte. Die Abbildungen 1 und 2 zeigen ein Beispiel, welchen konkreten Nutzen man durch die Mehrwertabgabe stiften kann: Es ist dies die Arealentwicklung Erlenmatt auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn in Basel-Stadt.



Abb. 1: Basel: Messe-Areal im Vordergrund und Erlenmatt-Areal am oberen Bildrand

*Foto: Erich Meyer, 2014 (siehe auch:
<http://www.tageswoche.ch/de/blogs/360grad/670835/>)*



Abb. 2: Areal Erlenmatt in Basel: Frei- und Grünräume wurden massgeblich durch die Mehrwertabgabe finanziert

Foto: <http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/stadtgruen/projekte/erlenmatt.html>

Das rund 18 Hektare grosse ehemalige Eisenbahnareal wurde 2005 mittels Sondernutzungsplan umgewidmet. Dabei wurden zehn Hektaren Bauzone für 700 bis 800 Wohnungen und 2000 Arbeitsplätze geschaffen. Die Hälfte des planungsbedingten Mehrwertes, das heisst gemäss Kantonsbaumeister Fritz Schumacher rund 78 Mio. CHF², wurde dank dem baselstädtischen Bau- und Planungsgesetz abgeschöpft. Die Einwohnergemeinde konnte dank Geldern aus dem Mehrwertabgabefonds Land von der DB-Immobilien-Gesellschaft Vivico Real Estate GmbH kaufen und darauf unter anderem Spielplätze, Grünanlagen, Plätze und Naturschutzgebiete etc. anlegen. Diese Investition in den Freiraum kommt den unmittelbaren Grundeigentümern, den neuen Quartierbewohnern, aber auch einem grossen Teil der Basler Bevölkerung zugute.³

Nach einer kurzen Einleitung, in der nochmals die Ausgangslage gemäss RPG rekapituliert und auf die bisherige Umsetzung in den Kantonen kurz eingegangen wird, geht es im Weiteren um einen Überblick über die vorgesehenen, neuen Gestaltungsvarianten des kantonalen Rechts. Eine umfassende Übersicht über die

² F. SCHUMACHER, Macht Mehrwert glücklich? Wem gehört der Planungsgewinn? Das Geschäft mit der Stadt (Referat von Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel-Stadt anlässlich LAND – Forum für Landmanagement vom 14.05.2014).

³ Stadtgärtnerei (Hrsg.), Die Erlenmatt. Vom geschlossenen Bahnareal zum offenen Lebensraum. Basel 2012.

bisherigen und geplanten Regelungen der Mehrwertabgabe findet sich in «Mehrwertausgleich in den Kantonen».⁴

1. Einleitung

1.1 RPG-Abstimmung vom 3. März 2013

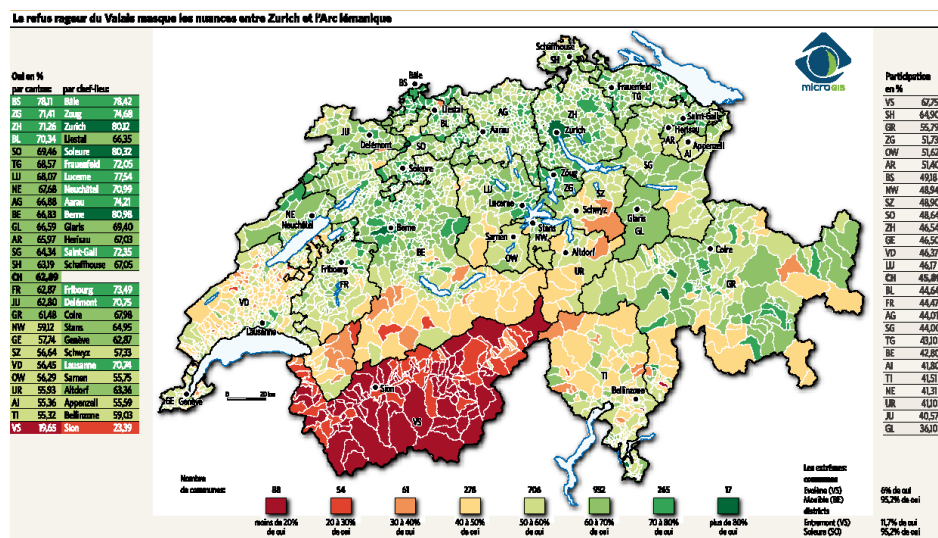


Abb. 3: Referendum vom 3.3.2013 zum revidierten RPG: Abstimmungsergebnis pro Gemeinde

Quelle: Le Temps vom 4.3.2013

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit 62,9 Prozent der Teilrevision des RPG⁵ zugestimmt. Diese deutliche Zustimmung in 25 von 26 Kantonen verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Zersiedelung zu stoppen und dadurch Kulturland und Landschaft zu schonen. Zu grosse Bauzonen müssen redimensioniert werden. Innert maximal fünf Jahren sind die kantonalen Richtpläne anzupassen. Bis zu deren Genehmigung durch den Bundesrat gilt ein strenges Übergangsregime. Liegt nach fünf Jahren kein durch den Bundesrat genehmigter Richtplan vor, werden die Bauzonen «eingefroren».

⁴ Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (Hrsg.), VLP-ASPAN am 15. August 2014 (VLP-ASPAN 2014).

⁵ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 12. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014), SR 700; Abstimmungsergebnis in BBl 2013 3129.

1.2 Definition Mehrwertabgabe sowie Art. 5 RPG

Mit dem revidierten RPG wurden auch die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung präzisiert. Die bisherigen Bestimmungen Artikel 5 Absätze 1, 2 und 3 wurden ergänzt durch Artikel 5 Absätze 1^{bis} bis 1^{sexies} (vgl. integraler Gesetzestext von Art. 5 RPG in Tabelle 1).⁶

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

^{1ter} Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, verwendet.

^{1quater} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

^{1quinquies} Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

^{1sexies} Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

² Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

³ Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

Tabelle 1: RPG-Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (gültig ab 1. Mai 2014)

Der planungsbedingte Mehrwert ist eine Kurzumschreibung für die in Artikel 5 Absatz 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 die raumplanerische Massnahme erfahren hat. Der Mehrwert ist also die Differenz zwischen den geschätzten Landwerten vor und nach den raumplanerischen Massnahmen: Dies können Einzonungen, Auf- und Umzonungen oder sonstige raumplanerische Akte wie die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sein. Mit der Mehrwertabgabe schöpft die öffentliche Hand einen Teil der Vorteile ab, die einem einzelnen Grundbesitzer «über Nacht» entstehen,

⁶ Siehe Ziff. 1 des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, AS 2014 899, BBl 2010 1049.

indem die öffentliche Hand seine Parzelle einzont, auf- oder umzont etc. Dies ist fair und war dennoch lange Zeit höchst umstritten.

Die Mehrwertabgabe wird veranlagt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Häufig wird sie im Grundbuch vermerkt.

Der neue Art. 5 des revidierten RPG hält nun Mindestvorgaben von Seiten des Bundes fest: So müssen künftig mindestens 20 Prozent des Mehrwerts bei Neueinzonungen abgeschöpft werden.

Fällig wird diese Abgabe zum Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung, also dann, wenn der Mehrwert effektiv realisiert wird.

Die Kantone sind frei, weitergehende Bestimmungen zu erlassen. Dabei sind höhere Prozentsätze selbst bis 60 Prozent möglich, wie wir seit dem Entscheid des Bundesgerichts in BGE 105 Ia 134 wissen. Zudem können auch auf- und umzonnungsbedingte Mehrwerte abgeschöpft werden.

Die Mehrwertabgabe ist gemäss revidiertem RPG zweckgebunden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG): Sie dient primär zur Entschädigung allfälliger Auszonungen, sekundär für weitere raumplanerische Massnahmen gemäss Art. 3 RPG, insbesondere für den Kulturlanderhalt oder für Massnahmen zur Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen oder für Verdichtungen.

1.3 Bisherige Umsetzung von Art. 5 RPG in den Kantonen

Die Erhebung von Abgaben auf den planungsbedingten Mehrwerten ist kein Novum. Bereits seit dem RPG von 1980 hatten die Kantone entsprechende Regelungen vorzusehen. Da der bisherige Artikel 5 offen formuliert war und dem Bund Sanktionsmöglichkeiten für säumige Kantone fehlten, wurde diese Pflichtbestimmung zuweilen gar fälschlicherweise als Kann-Bestimmung interpretiert. Fakt bleibt: Nur gerade die folgenden wenigen Kantone hatten schon vor dem 1. Mai 2014 entsprechende Gesetze erlassen, um Mehrwerte abzuschöpfen.

Kanton	Abgabesatz	Abgabetatbestand
BS (1977)	50 %	Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen
NE (1986)	20 %	Neueinzonungen, Zuweisung Spezialzone (z. B. Abbau- oder Deponiezone)
GE (2011)	20 %	Neueinzonungen
TG (2012)	20 %	Einzonungen, Umzonungen (von öffentlicher Zone in andere Bauzone)
VD (2012)		<i>Gemeinden können eine Infrastrukturabgabe einführen, die auf max. 50 % des planungsbedingten Mehrwerts beruht.</i>

Tabelle 2: Bisherige Umsetzung von Art. 5 RPG in den Kantonen

Quelle: VLP-ASPAN 2014

Das Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt legt eine Abgabe von 50 Prozent auf Neu-, Um- und Aufzonungen fest. Allgemein kann festgestellt werden, dass die weitaus grössten, in der Vergangenheit eingezonten Flächen an Nichtbauland in Basel aus nicht mehr verwendeten Bahnarealen bestanden (Bahnhof SBB/ehemaliges DB-Güterbahnhofareal [Erlenmatt]). Landwirtschaftsland, das eingezont wurde, macht im Stadtkanton nur einen verschwindend kleinen Teil davon aus und betrifft vor allem die beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen. Einen grossen Teil der Mehrwertabgabeerträge entstammt ferner den Aufzonungen vorab mittels Verdichtungen bestehender Bauzonen durch Bebauungspläne (d.h. Sondernutzungspläne). Dem Pionierkanton Basel-Stadt folgte der Kanton Neuenburg im Jahr 1986 mit einer bescheideneren Abgabe. In jüngster Zeit änderten sodann Genf und Thurgau ihre Raumplanungsgesetze.

Der Kanton Waadt passte per 1. April 2012 sein Gesetz über die Gemeindesteuern an, sodass Gemeinden eine Abgabe einführen können, die auf maximal 50 Prozent des Planungsmehrwerts beruht und die Ausgaben von kommunalen und interkommunalen Infrastrukturen mitfinanzieren hilft.

Verschiedene weitere Kantone kennen zudem schon heute rechtliche Grundlagen für vertragliche Mehrwertabschöpfungen oder anderweitige öffentlich-rechtliche Verträge durch die Gemeinden. In solchen Verträgen konnte die Neueinzonung oder anderes mehr von der Kostenbeteiligung des Grundbesitzers an öffentlichen Einrichtungen abhängig gemacht werden.

Vertragliche Lösungen haben den grossen Nachteil, dass alles oder zumindest vieles eine Frage der Verhandlungsmacht der Gemeinde respektive des Grundeigentümers ist.

- Wie steht es mit der Gleichbehandlung, mit der Investitionssicherheit, mit der Transparenz?
- Und wie verhalten sich Gemeinden, die froh sind, wenn überhaupt jemand kommt, der dort investieren möchte?

Mit dem revidierten RPG erfolgt die minimale Abschöpfung von 20 Prozent bei Neueinzonungen in der ganzen Schweiz und damit in jeder Gemeinde zwingend. Eine Kombination von gesetzlichen und vertraglichen Lösungen ist, wie BÜHLMANN et al.⁷ ausführen, rechtlich nicht ausgeschlossen.

⁷ L. BÜHLMANN et al., Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz, Raum & Umwelt, Nr.4/13, 2013, S. 12, hrsg von VLP-ASPAN.

2. Gestaltungsvarianten: Vorgesehene Bestimmungen zum Mehrwertausgleich

Im folgenden Abschnitt wird auf ausgewählte Entwürfe von neuen kantonalen Gesetzesbestimmungen hingewiesen.⁸

	BE	JU	TI
Abschöpfung Mehrwerte	40 % bei Neueinzonungen falls Überbauung/Veräusserung innert weniger als 5 Jahren 45 % zwischen 6–10 Jahren 50 % bei mehr als 11 Jahren 40 % bei Zuweisung in Material- oder Deponiezone 30 % bei Um- und Aufzonungen	30 % bei Neueinzonungen 30 % bei Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone (ohne Art. 24b RPG) 20 % bei Umzonungen und Aufzonungen	40 % bei Neueinzonungen 30 % bei Aufzonungen, wenn die Ausnutzungsziffer um mind. 0.2 Punkte und Volumen- und Baumassenziffer um 1.5 Punkte erhöht wird 30 % bei Umzonungen, wenn damit ein erheblicher Mehrwert verbunden ist
Erhebung	Gemeinde	Kanton	Kanton
Verteilung	70 % Gemeinde 30 % Kanton	100 % Kanton, der die Gemeinden unterstützt	50 % Kanton 50 % Gemeinden
Verwendungszweck	Entschädigung Auszonungen oder weitere Massnahmen gemäss RPG Art. 3 für Erträge aus bundesrechtlich vorgeschriebener Mehrwertabgabe; darüber hinaus für öffentliche Infrastrukturen, wissenschaftliche, archäologische, denkmalpflegerische Zwecke; Grundstücke von kantonalen Bedeutung.	Entschädigung Auszonungen; Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutz	Entschädigung Auszonungen, Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung

Tab. 3: Vorgesehene Umsetzungsbestimmungen von Art. 5 RPG in ausgewählten Kantonen

Quelle: VLP-ASPAN 2014

⁸ Die ausführlichen Unterlagen hierzu finden sich in VLP-ASPAN 2014 (Fn. 2).

Die Vernehmlassung zum Entwurf des kantonalen Baugesetzes im Kanton Bern dauerte vom 20. Juni bis zum 26. September 2014. Der Entwurf schlägt vor, den Planungsmehrwert bei Neu-, Um- und Aufzonungen unterschiedlich stark abzuschöpfen. Neueinzonungen würden dabei am stärksten belastet. Und je länger jemand zuwartet, bis er das eingezonte Grundstück überbaut, desto höhere Abgaben müsste er bezahlen. Dies fördert die Baulandmobilisierung. Erhoben würde die Mehrwertabgabe durch die Gemeinde: 70 Prozent würde der Standortgemeinde zugutekommen, 30 Prozent dem Kanton. Mit den Erträgen gemäss RPG-Mindestvorgaben würden allfällige Auszonungsentschädigungen und weitere raumplanerische Massnahmen gemäss RPG finanziert. Darüberhinausgehende Einnahmen sollen auch für öffentliche Infrastrukturen sowie für wissenschaftliche oder kulturelle Zwecke verwendet werden können.

Gemäss der Vernehmlassungsvorlage vom 15. Juli 2013 plant der Kanton Jura ebenfalls, die Mehrwerte für Neu-, Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Vorgeesehen sind tiefere Prozentsätze als im Kanton Bern, aber ebenfalls abgestuft. Es wird ein System vorgeschlagen, bei dem der Kanton Jura die gesamte Abschöpfung erhebt und einbehält, womit er dann seinerseits die Gemeinden unterstützen kann. So erhofft sich der Kanton Jura quasi einen innerkantonalen Ausgleich: Denn Mehrwerte fallen kaum in jenen Gemeinden an, wo allfällige Auszonungen entschädigt werden müssen. Es sei daran erinnert, dass gemäss der Musterrechnung des Bundes zur Bauzonendimensionierung vom April 2014⁹ der Kanton Jura mit grosser Wahrscheinlichkeit deutlich zu grosse Bauzonen aufweist. Er wird daher wohl nicht um eine gesamthafte Reduktion der Bauzonenfläche und einer örtlichen Umlagerung herumkommen.

Ende 2012 verabschiedete auch die Tessiner Regierung eine Botschaft zuhanden des Parlaments bezüglich Mehrwertabgabe. Eine Vernehmlassung ist bereits erfolgt. Der Kanton soll künftig 40 Prozent des planungsbedingten Mehrwertes bei Neueinzonungen abschöpfen, 30 Prozent bei erheblichen Mehrwerten von Auf- und Umzonungen. Mit einer solchen Abstufung der Abgabesätze können raumplanerisch erwünschte Entwicklungen, wie «Innenentwicklung» (z. B. Umnutzung sowie Verdichtung im Bestand) vor der «Aussenentwicklung» (Neueinzonungen von Landwirtschaftsland), privilegiert werden.

Die beiden Kantone St. Gallen und Schaffhausen schliesslich haben im Mai 2014 ebenfalls ihre Entwürfe für revidierte Planungs- und Baugesetze in die Vernehmlassung geschickt.¹⁰

⁹ Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: Musterrechnung Bund für die Periode 2012-2027 (Papier hrsg. durch das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, veröffentlicht am 2. April 2014).

¹⁰ Für ausführliche Informationen sei auf VLP-ASPAN 2014 (Fn. 2) verwiesen.

3. Koordination Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer

Immer wieder taucht die Frage auf nach der Koordination zwischen Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer. Dazu sollen zwei Aspekte kurz erörtert werden:

- a) Die bezahlte (Mehrwert-)Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. (vgl. Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG).
- b) Planungsbedingte Mehrwerte gemäss RPG liessen sich grundsätzlich auch mittels einer Anpassung der kantonalen Steuergesetze abschöpfen. Dafür müsste die Regelung zur Grundstückgewinnsteuer, die dafür am ehesten in Frage käme, jedoch massiv umgestaltet werden. Ein Besitzdauerabzug wäre mit den Vorgaben des Bundesrechts zur Mehrwertabschöpfung nicht vereinbar. Zudem müssten der Zeitpunkt der Teilfälligkeit sowie die Zweckbindung RPG-konform ausgestaltet werden. Soweit bekannt, wird die Mehrwertabgabe bisher als separate Abgabe erhoben oder soll als solche erhoben werden, geregelt in den kantonalen Bau- und Planungsgesetzen. Eine Anpassung der kantonalen Steuergesetze scheint nicht geplant zu sein. Der Weg über die Steuergesetzgebung erscheint sachlich schwierig und politisch risikoreich.

4. Mehrwert und Landwirtschaft

Planungsbedingte Mehrwerte fallen vor allem dann in hohem Mass an, wenn Boden neu von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont wird. Damit geht der Landwirtschaft einerseits Kulturland verloren. Andererseits sind es oft Landwirte, die – dank bäuerlichem Bodenrecht – als Grundeigentümer stark profitieren. Entsprechend häufig sind es auch Landwirte, welche die Mehrwertabgabe zahlen müssen, sei es bei der Überbauung oder beim Verkauf der eingezonten Grundstücke. Verwendet nun ein Landwirt den Gewinn aus dem planungsbedingten Mehrwert, um eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu beschaffen, wird die Abgabe reduziert: Gemäss Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Mehrwertabgabe wird somit auf diesem tieferen, verbleibenden Mehrwert berechnet. Dieses Privileg wurde in der Differenzbereinigung der Eidgenössischen Räte ins Gesetz eingefügt. Alle bisherigen kantonalen Regelungen enthalten diesen Aspekt noch nicht und sollen daher mindestens diesbezüglich angepasst werden. Dabei ist gesetzlich zu fixieren, was als angemessene Frist gilt. Innert zwei, drei oder fünf Jahren?

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sollen primär helfen, allfällige Auszonungen zu finanzieren. Hier wird unüberbautes Bauland wieder der Landwirtschaftszone zugeführt, was im Interesse des Kulturlandschutzes ist! Das revidierte RPG und insbesondere auch die Regelung zur Mehrwertabgabe wurden daher vom Schweizerischen Bauernverband unterstützt.

5. Vorläufiges Fazit

Seit dem Inkrafttreten des revidierten RPG sind einige Monate vergangen. Zeit also, um ein erstes, vorläufiges Fazit zu ziehen.

Das revidierte RPG schafft endlich Klarheit, insbesondere bezüglich der Mehrwertabgabe. Artikel 5 RPG hat dank der Übergangsbestimmung «Zähne» bekommen: Kantone, die innert fünf Jahren keine kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe gemäss bundesrechtlichen Mindestvorgaben eingeführt haben, müssen mit harten Sanktionen rechnen: nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig (Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG).

Ein Politikum scheint der Zeitpunkt der Einführung einer solchen Regelung zu sein: Soll sie möglichst schnell eingeführt werden, damit möglichst rasch Mittel für die Entschädigung von Auszonungen zur Verfügung stehen? Oder soll das «heisse Eisen» erst am Ende der Übergangsfrist (April 2019) angepackt werden? Dieser Entscheid liegt selbstverständlich bei den Kantonen. Ein Zuwarten stellt allerdings ein Risiko dar: Scheitert die Revision dann aus irgendwelchen Gründen, so gilt ein vollständiger Einzonungsstopp.

An dieser Stelle sei auf zwei spezielle Fallkonstellationen hingewiesen.

- **Fall A:** Bereits in der Übergangszeit, das heisst vor Genehmigung der revidierten Richtpläne braucht es in vielen Kantonen Auszonungen. Denn jede Einzonung – abgesehen von wenigen Ausnahmen gemäss RPV¹¹ Art. 52a – muss flächengleich kompensiert werden. Kann nicht an Orten ausgezont werden, wo keine Entschädigung geschuldet ist, stellt sich die Frage, wie der Kanton respektive die Gemeinde die allfällige Entschädigung finanziert, wenn nicht mittels Mehrwertabgabe.
- **Fall B:** Auf- und Umzonungen während der Übergangszeit sind sehr erwünscht. Wenn nun eine Gemeinde, meist eine Stadt, bisher keine Möglichkeit hatte, den Mehrwert abzuschöpfen, und der Kanton die fünfjährige Frist ausreizt, verliert die Gemeinde respektive die Stadt bis dann unter Umständen Millionen von Franken. Dies wird sie eher nicht tun; viel eher wird sie mit ihren grossen Verdichtungsanstrengungen abwarten.

¹¹ Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Mai 2014), SR 700.1.

Der kurze Bericht über die Mehrwertabgabe-Regelungen hat hoffentlich gezeigt, dass etliche Kantone bereits an der Arbeit sind bezüglich Mehrwertabgabe. Nun sind alle aufgefordert, mitzuhelfen, damit die Kantone ihre Gesetze frist- und sachgerecht anpassen, beschliessen und in Kraft setzen können.

Die neue Mehrwertabgaberegulation ist ein wichtiger Meilenstein in der Schweizer Raumentwicklung. Sie genügt jedoch nicht, um die Zersiedlung zu stoppen und Landschaft und Kulturland zu schonen. Wir müssen nun das revidierte RPG umsetzen und den Tatbeweis erbringen, dass es uns mit der haushälterischen Bodennutzung ernst ist. Dafür braucht es Energie, Fantasie und Augenmass. Richtplannungen und Nutzungsplanungen sind anzupassen. Dies dauert jedoch noch meist ein paar Jahre. Wir brauchen daher zusätzlich noch «schnellere Erfolge». Und wir brauchen noch mehr gute, konkrete Projekte zur Siedlungsentwicklung nach innen, um Mehrheiten in den Kantonen, Gemeinden und in der Bevölkerung zu erlangen.

Weiterführende Literatur und Quellen

- ARE: Ergänzung des Leitfadens Richtplanung. Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979. (Stand: März 2014) (ARE 2014)
- EGLOFF, D.: Die Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG. =INFORAUM, Nr.3/08, hrsg. V. VLP-ASPAN
- GILLER, P.: Die Mehrwertabgabe im Kanton Basel-Stadt. In: Collage 1/11, 8–19
- UVEK: Technische Richtlinien Bauzonen. Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz am 7. März 2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation [UVEK] am 17. März 2014)