

Im Zusammenhang mit dem Gegenvorschlag zur «Initiative Basel baut Zukunft» diskutierte die Bau- und Raumplanungskommission BRK auch intensiv die Frage der Mehrwertabgabe. Beim gemeinnützigen Wohnraum auf den Entwicklungs- und Transformationsarealen sprach sich eine knappe Mehrheit der Kommission für eine Reduktion auf 20% aus. Der Bericht hielt zudem fest: «Für die gesamte Kommission ist indes klar, dass eine korrekte und nachvollziehbare Berechnungsmethode, welche den effektiven (Mehr)wert des Anteils von dauerhaft gemeinnützig zu vermietendem Wohnraum zur Basis hat, zwingend erforderlich ist, um den Kanton Basel-Stadt investorenfreundlicher zu machen.» Die Anpassung hat, wie man den Medien entnehmen konnte, bereits zu einer Rückforderung von Mehrwertabgaben durch die Stiftung Habitat für Bauten auf der Erlenmatt geführt.

Eine nähere Betrachtung und Gespräche mit der Eigentümerschaft von Transformationsarealen zeigen, dass im Hinblick auf Transformationsareale bei der Mehrwertabgabe nicht nur (wie von der BRK primär moniert) bei der Berechnungsmethode, sondern generell beim Vollzug erheblicher Handlungsbedarf besteht. Dies hat auch die BRK in ihrem Bericht erkannt: «Die Kommission erkennt in der aktuellen Situation vornehmlich ein Vollzugsproblem und keine unzureichende gesetzliche Grundlage.»

Tatsache ist, dass die heutige Praxis bei der Mehrwertabgabe die spezifischen Gegebenheiten von Transformationsarealen nicht berücksichtigt und die planerisch-wirtschaftlichen Sachverhalte und Abläufe nicht korrekt erfasst. Dies führt zu Rechtsunsicherheit, Rechtsungleichheit, Verzögerungen und im schlimmsten Fall zu Projektstopps.

Diese Problematik wird noch dadurch verstärkt, dass das Gesetz (BPG §120ff) auch Bestimmungen enthält, die auf Entwicklungs- und Transformationsareale anwendbar sind, während die Verordnung (BPV §81ff) diese Art von Vorhaben gänzlich «ausblendet» und keine präzisierenden Bestimmungen kennt. Dieser Mangel wirkt sich insbesondere dann stark nachteilig aus, wenn es um die adäquate Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse von Transformationsarealen geht (wie werden Bestandesbauten, allenfalls denkmalgeschützt, berücksichtigt, wie Landabtretungen für Allmend und Schulen? Wie werden besondere klimapolitische, soziale etc. Anforderungen an Transformationsareale bei der Festlegung veranschlagt? Wie genau erfolgen die vorgezogene Festsetzung und die Erhebung bei (allenfalls etappierten) mehrjährigen Realisierungen etc.?). Zudem enthält die Verordnung in § 81 Abs. 3 einen kapitalen Fehler, indem der «Differenzwert bei Baubeginn» massgebend sein soll. Damit werden abgaberechtliche Grundsätze durcheinandergebracht. Bewertungsstichtag für die Wertdifferenz kann immer nur die Rechtskraft der Nutzungsplanung sein.

Eine grundlegende Anpassung der gesetzlichen Grundlagen, welche die festgestellte Vollzugsproblematik und die fehlenden präzisierenden Bestimmungen behebt, bzw. ergänzt, wie es in vorbildlicher Art das MAG des Kantons Zürich tut, würde allerdings sehr lange Zeit in Anspruch nehmen – Zeit, die wir mit Blick auf die laufenden Transformationsprojekte nicht haben. Und sie würde Gefahr laufen, dem spezifischen Einzelfall trotzdem nicht gerecht zu werden. Wir brauchen also eine pragmatische Lösung!

Dazu könnte man beispielsweise die Verordnung (BPV §81ff) dahingehend ergänzen bzw. anpassen, dass die spezifische Regelung der Mehrwertabgabe auf Entwicklungs- und Transformationsarealen (Berechnungsgrundlagen, Festsetzung, Zahlungstermin) gänzlich unter der Kompetenz des Regierungsrates steht. Dabei soll allein der durch die Planungsmassnahme entstandene Bodenmehrwert (durch Verkehrswertvergleich unmittelbar vor und nach Rechtskraft der Planungsmassnahme ohne die Entwicklung im mehrwertabgaberechtlich nicht relevanten Zeitraum bis Baubewilligung bzw. Baubeginn) Grundlage der Mehrwertabgabe bilden (auch bei späterem Zahlungstermin), so dass insb. bei etappierten und/oder mit mehreren beteiligten Grundeigentümern verlässlich geplant werden kann. Dabei muss es auch möglich sein, mit Bezug auf die Mehrwertabgabe für die vielfältigen Fragestellungen Rechtssicherheit zu schaffen, sei es mittels Feststellungsverfügungen (Ruling), vertraglichen Vereinbarungen oder spezifischen Bestimmungen im Bebauungsplan. Schliesslich muss sichergestellt sein, dass wie in

anderen Kantonen und Gemeinden eine Verkehrswertermittlung durch externe Fachpersonen möglich ist und dass sie nicht allein durch die Verwaltung erfolgt. Und pro memoria: der Grosse Rat behält per Gesetz (BPG §120, Ziff. 6) seine Finanzkompetenz in der Verwendung der Mehrwertabgabe: «Ausgaben zu Lasten des Mehrwertabgabefonds über einem Betrag von Fr. 1.5 Mio. werden durch den Grossen Rat bewilligt.»

Gerne bitte ich in diesem Zusammenhang die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

- Anerkennt der Regierungsrat den Handlungsbedarf?
- Könnte sich der Regierungsrat eine Änderung der BPV-Bestimmungen im o.g. Sinne vorstellen, hält er eine solche für gesetzeskonform oder bedarf es seines Erachtens einer ergänzenden Kompetenzbestimmung auf Gesetzesstufe?
- Wenn ja, bis wann hält er die entsprechende Anpassung für realistisch?
- Wenn nein, wie will der Regierungsrat die spezifischen Gegebenheiten von Entwicklungs- und Transformationsarealen bei der Mehrwertabgabe im Vollzug berücksichtigen und welche (neue/veränderte) Regelung auf welcher Stufe strebt der Regierungsrat an?
- In diesem Fall: wie stellt der Regierungsrat sicher, dass eine Besserung der Situation zeitnah erfolgt, auch wenn die entsprechenden gesetzgeberischen Arbeiten länger dauern sollten? M.a.W:
- Welche Sofortmassnahmen gedenkt der Regierungsrat zu ergreifen, um die offensichtlichen Probleme bei der Mehrwertabgabe auf Entwicklungs- und Transformationsarealen zu beheben?

Michael Hug