



Mehrwertabgabe – Bericht Stadtrat zu Motion «Mehrwertabgabe; neuen rechtlichen Spielraum ausnützen» von Stefan Fraefel der CVP/EVP/GLP-Fraktion und Albert Siegwart der Grünen Fraktion

Kurzinformation	<p>Gemäss § 45 Abs. 5 des ER-Geschäftsreglements ist der Stadtrat verpflichtet, dem Rat eine Vorlage oder einen Zwischenbericht zu überwiesenen Motionen und Postulaten zu machen (9 Monate bei Motionen bzw. 6 Monate bei Postulaten).</p> <p>Infolge der ausstehenden Inkrafttretung des überarbeiteten kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) und weil die Stadt Liestal in den kommenden Jahren keine Zonenplanrevision durchführen wird, empfiehlt der Stadtrat dem Einwohnerrat die Motion abzuschreiben.</p>				
Anträge	<ol style="list-style-type: none">1. Der Einwohnerrat nimmt die Beantwortung der Motion Nr. 2020-32 «Mehrwertabgabe: neuen rechtlichen Spielraum ausnützen» zur Kenntnis.2. Der Einwohnerrat schreibt die Motion Nr. 2020-32 «Mehrwertabgabe: neuen rechtlichen Spielraum ausnützen» ab.				
	<p>Liestal, 2. Dezember 2025</p> <p style="text-align: right;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table><tr><td>Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Daniel Spinnler</td><td>Cemi Thoma</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Daniel Spinnler	Cemi Thoma
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Daniel Spinnler	Cemi Thoma				

DETAILINFORMATIONEN

1 Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Die Motion Nr. 2020-32 «Mehrwertabgabe: neuen rechtlichen Spielraum ausnützen» wurde am 20. Dezember 2020 eingereicht. Mit der Vorlage 2024-209 hatte der Stadtrat dem Einwohnerrat die Motion mit folgender Begründung zur Nicht-Abschreibung empfohlen:

Die Ausarbeitung eines Reglements macht erst Sinn, wenn der Kanton bereits über die Mehrwertabgabe legiferiert hat. Die entsprechende Landratsvorlage ist auf das erste Quartal 2024 angezeigt.

Zwischenzeitlich ist bekannt, dass das GAP in den kommenden Monaten in Kraft gesetzt werden kann, jedoch die vom Hauseigentümerverband lancierte Initiative dazu führend wird, dass weiterhin eine Unsicherheit über den letztlich den Gemeinden zur Verfügung stehenden Handlungsspielraum bestehen bleibt.

Im Rahmen von Quartierplanungen schöpft die Stadt Liestal bereits heute Infrastrukturbeiträge ab. Die Möglichkeiten einer Mehrwertabgabe wie sie im GAP vorgesehen ist auch im Zusammenhang mit Um- und Aufzonungen zu nutzen, erübrigt sich in den kommenden Jahren für die Stadt Liestal. Hierfür wäre eine Zonenplanrevision notwendig, im Rahmen welcher Um- und Aufzonungen vorgenommen würden.

2 Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

2.1 Zusammenfassung der Entwicklung des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten / Initiative des Hauseigentümerverbandes

Das kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) trat am 1. Mai 2019 in Kraft und sah eine Abgabe von 20 % nur bei Neueinzonungen vor. Im Jahr 2020 hob das Bundesgericht Teile des GAP auf. Es hielt fest, dass das kantonale Gesetz dem bundesrechtlichen Auftrag nicht genüge, da es Gemeinden untersagte, Mehrwertabgaben auch bei Um- und Aufzonungen zu erheben. Dies führte zur Notwendigkeit einer Gesetzesrevision durch den Landrat. Die Regierung hat als Reaktion auf das Bundesgerichtsurteil einen Revisionsentwurf vorgelegt, der die Abgabepflicht auf weitere Planungsarten ausdehnt.

Als direkter Gegenvorschlag zur Regierungsvorlage wurde vom Hauseigentümerverband (HEV BL) die Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» eingereicht. Sie zielt darauf ab, die Abgabesätze bei Um- und Aufzonungen zu plafonieren und somit Investitionen in die Verdichtung nicht übermässig zu belasten.

Die Landratskommission hatte die Aufgabe, sowohl den Revisionsentwurf der Regierung als auch die Initiative des HEV BL zu prüfen und dem Landrat einen Antrag zu unterbreiten. Der Bericht der Landratskommission liegt seit dem 19. November 2025 vor. Der HEV BL hat drauf hin in einer Medienmitteilung verlauten lassen, dass er seine Initiative nicht zurückziehen werde.

Vor diesem Hintergrund muss damit gerechnet werden, dass es noch Jahre dauern wird, bis das GAP als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden kann und daraus abgeleitet, ob es zielführend ist, dass die Stadt Liestal ein eigenes Reglement über die Mehrwertabgabe erstellt.

2.2 Zonenrechtliche Situation in der Stadt Liestal

Die Stadt Liestal erhebt im Zusammenhang mit Quartierplänen einen Infrastrukturbeitrag von 33 %. So zuletzt beim QP «Im Oristal».

Eine Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit zonenrechtlichen Vorschriften, sprich die Nutzung der Möglichkeit bei Um- und Aufzonungen Beiträge abzuschöpfen, ist zurzeit nicht gegeben. Dies würde eine Zonenplanrevision bedingen, bei welcher es zu einer Um- und/oder Aufzonung kommen würde. Die nächste Zonenplanrevision steht erst in ca. 10 Jahren an und es ist nicht abschätzbar, ob bei dieser Um- und/oder Aufzonungen mehrheitsfähig sein werden.

Bei diesen Betrachtungen kann zusammengefasst gesagt werden, dass der Stadt Liestal mit den geltenden Bestimmungen keine möglichen Einnahmen entgehen und weitere erst in frühestens 10 Jahren erschlossen werden können.

2.3 Haltung des Stadtrats

Infolge der nach wie vor unsicheren kantonalen rechtlichen Situation, der Nutzung der bereits bestehenden Möglichkeit der Abschöpfung einer Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit Quartierplänen und der nicht bestehenden Möglichkeit der Abschöpfung einer Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit der ordentliche Nutzungsplanung, empfiehlt der Stadtrat dem Einwohnerrat die Motion abzuschreiben.