



Mehrwertabgabe – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) betreffend Motion «Mehrwertabgabe; neuen rechtlichen Spielraum ausnützen»

1. Grundlage

Die Vorlage Nr. 2020-32a wurde am 25. März 2026 vom Einwohnerrat an die Bau- und Planungskommission zur Beratung überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei Sitzungen. An der ersten Sitzung waren der zuständige Stadtrat und der Bereichsleiter Hochbau/Planung anwesend.

3. Beratung der BPK

3.1 Einleitung

Im Jahr 2018 verabschiedete der Landrat das aktuell noch geltende Gesetz über die Abgeltung von sogenannten Planungsmehrwerten. Im Jahr 2020 hob das Bundesgericht jedoch Teile dieses Gesetz auf, weil darin nur Abgaben auf Neueinzonungen aufgeführt sind und Um- und Aufzonungen komplett weggelassen wurden. Das Bundesgericht befand, dass die Gemeinden berechtigt sind, auch bei Um- und Aufzonungen von Bauland auf den dadurch entstehenden Bodenmehrwert eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Im Jahr 2024 wurde vom Regierungsrat eine Revision des Gesetzes ausgearbeitet und anschliessend dem Landrat vorgelegt.

3.2 Aktuelle Situation

Die BPK des Landrates hat sich sehr intensiv mit der Vorlage des Regierungsrates auseinandergesetzt. Parallel zu diesen Sitzungen wurde vom Hauseigentümerverband (HEV) eine Initiative lanciert. Der Versuch, mit dem HEV einen Kompromiss zu schliessen, ist misslungen. Das Gesetz wurde vom Landrat im April 2026 verabschiedet. Somit kommt es im September 2026 zur Abstimmung über die Initiative mit Gegenvorschlag des Landrates.

3.3 Infrastrukturabgabe

Schon bis anhin ist bei Quartierplänen die Erhebung einer Infrastrukturabgabe ein gutes Werkzeug für die Stadt Liestal. Bei Quartierplänen geht es immer um grössere Bauvorhaben und das bedingt für die Stadt auch Investitionen in die notwendige Infrastruktur.

3.4 Zonenplanrevision

Bis auf Weiteres ist in Liestal keine Zonenplanrevision geplant. Auf- und Umzonungen können nur mit einer Anpassung des Zonenplans umgesetzt werden. Zusätzliche Neueinzonungen sind gesamtschweizerisch schon längere Zeit kein Thema mehr.

Solange keine Zonenplanrevision durchgeführt wird und damit irgendwelche Auf- und Umzonungen beschlossen werden, sind grundsätzlich auch Mehrwertabgaben kein Thema.

Schlussbemerkungen und Gesamtwürdigung

Die Stadt Liestal ist in den letzten Jahren mit der konsequenten Erhebung einer Infrastrukturabgabe bei Quartierplänen gut gefahren. Die Stadt Liestal hat somit den rechtlichen Spielraum voll ausgenützt auch ohne eine Mehrwertabgabe. Diese Strategie soll auch zukünftig weiterverfolgt werden, damit weiterhin Geld in die Stadtkasse fließt.

Die BPK ist einstimmig der Meinung, dass bezüglich Mehrwertabgaben erst die Regelung des Kantons abgewartet werden soll. Damit sind die Rahmenbedingungen klar und die Flexibilität der Gemeinden festgelegt. Unter diesen Voraussetzungen kann der Stadtrat ein entsprechendes Reglement ausarbeiten und dem Einwohnerrat vorlegen.

Die BPK ist der Meinung, dass die Motion wie sie im Jahr 2020 formuliert wurde, anhand der heutigen, aktuellen Situation obsolet ist.

5. Anträge

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

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.

Peter Bürgin, Präsident BPK

Liestal, 27. Juli 2026