Erhöhung der Mehrwertabgabe bei Quartierplänen

An der **Gemeindeversammlung vom 13. Dez. 2021** stellt **Arnold Amacher** im Namen der Grünen Münchenstein den Antrag nach §68 GG, die Mehrwertabgabe bei Ein-, Auf- und Umzonungen, sowie bei Quartierplänen auf 50% zu erhöhen.

An der **Gemeindeversammlung vom 23.6.2022** beantragt der Gemeinderat, den Antrag als nicht erheblich abzuschreiben, um die entsprechende kantonale Gesetzgebung abzuwarten. Der Antrag des Gemeinderates wird abgelehnt, d.h. der Antrag der Grünen wird mit 28 zu 19 Stimmen als erheblich erklärt. Somit wird der Gemeinderat eine Vorlage für eine der nächsten Versammlungen ausarbeiten.

An der **Gemeindeversammlung vom 19.12.2022** beantragt der Gemeinderat eine Mehrwertabgabe von 50%. Er übernimmt nur leicht modifiziert unsern Antrag. Der Antrag wird mit 95 zu 22 Stimmen angenommen.

Der Hauseigentümerverein ergreift das Referendum dagegen.

Am 22. Okt. 2023 kommt der Antrag zur Volksabstimmung. Ein Pro-Komitee aus SP, Grünen (Christof Flück), GLP und EVP setzt sich dafür ein.

(Am gleichen Datum fanden auch die National- und Ständeratswahlen statt.)

Der Antrag wird mit 1'702 Ja- gegen 1'503 Neinstimmen angenommen!

Gemeindeversammlung vom 13.12.2021: Antrag

<u>Antrag nach §68 auf Änderung des Zonenreglements Siedlung</u>

Die Grünen Münchenstein stellen gemäss § 68 GemG den Antrag, das **Zonenreglement Siedlung § 49, Abs. 3 und 4** wie folgt zu ändern, bzw. zu ergänzen:

Abs. 3 :

Die Mehrwertabgabe bei Ein-, Auf- und Umzonungen beträgt ***50 %, bei Quartierplänen mindestens 50 %.***

Wenn der Mehrwert </= CHF 35'000 beträgt, so fällt keine Abgabe an (Freigrenze).

Abs. 4 :

Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem dem Landespreis der Konsumentenpreise bestimmt (Indexbasis xx.yyyy =100).

Abs. 5:

…….einer Spezialfinanzierung sicher ***(separates Reglement).***

Abs. 6:

An Stelle einer Mehrwertabgabe kann der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer auch einen Infrastrukturvertrag abschliessen, in dem die gleichen, in § 49, Abs. 3 und 4 definierten, minimalen Bedingungen enthalten sein müssen.

Münchenstein, den 25.11. 2021

Grüne Münchenstein

Die Antwort des Gemeinderates *(Brief vom 26.1.2022)*:

Gemeinderat

Stabsdienste

Grüne Münchenstein
Herr Thomas Fetsch
Freilagerplatz 7
4142 Münchenstein

Münchenstein, 26. Januar 2022

Antrag § 68 Gemeindegesetz der Grünen Partei i. S. Erhöhung Mehrwertabgabe auf 50 %

Sehr geehrter Herr Fetsch

In der Beilage erhalten Sie den Protokollauszug gemäss Betreff.

Ihr Kontakt

Andreas Berger
Leiter Raum & Umwelt
Andreas.Berger@muenchenstein.ch
061 416 11 53

Freundliche Grüsse

Stabsdienste

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 25. Januar 2022

Beschluss-Nr.: **31/2022**
Aktenzeichen: 6.00.05
Geschäfts-Nr.: 2021.0635
Sitzung vom: Dienstag, 25. Januar 2022

Antrag § 68 Gemeindegesetz der Grünen Partei i. S. Erhöhung Mehrwertabgabe auf 50 %

Gäste

-

Vorliegende Unterlagen

- Antrag Grüne Änderung ZRS 50% Mehrwert 122021, 14.01.2022

Sachverhalt

Die Grüne Partei hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 den Antrag gestellt, dass das Zonenreglement Siedlung so geändert werden soll, dass der Ansatz der kommunalen Mehrwertabgabe für Umzonungen von heute 25 % auf neu 50 % erhöht werden soll. Weiter soll die errechnete Mehrwertabgabe der Teuerung angepasst werden.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. Januar 2022 beschlossen, dass der Antrag der Grünen Partei an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 für erheblich erklärt werden soll. Die Bauverwaltung hat den inhaltlichen Sachverhalt geprüft und ist zu folgenden Schlüssen gekommen:

- Eine Umsetzung des Anliegens würde substanzielle finanzielle Beiträge für die Gemeinde nach sich ziehen.
- Das Anliegen ist so ausformuliert, dass es nur wenig inhaltliche Arbeit bedarf, um eine entsprechende Vorlage zusammenzustellen.
- Der geforderte Ansatz von 50 % liegt im schweizweiten Vergleich schätzungsweise im Mittelfeld, insbesondere darum, weil Münchenstein umfangreiche Abzüge bei der Mehrwertermittlung (Kosten von Planung, Rückbau, Altlastensanierung, vernichtete Restwerte etc.) gewährt.
- Die Begründung der Erheblicherklärung generiert ebenfalls Aufwand.

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 25. Januar 2022

- Da der Kanton derzeit eine gesetzliche Regelung in Erarbeitung hat, könnte die Gemeinde abwarten. Jedoch ist der Zeitplan des Kantons völlig ungewiss (Verwaltungs-, Kommissions-, Parlamentsarbeit etc.).
- Eine kommunale (Androhung einer) Erhöhung wird bei den aktuellen Entwicklungsprojekten einen gewissen Druck generieren, um Vertragsabschlüsse nach altem Muster zu erhalten. Dieser Druck ist aus der Sicht der Bauverwaltung erwünscht.

Aus diesen Gründen möchte die Bauverwaltung direkt eine Mutation des Zonenreglements Siedlung ausarbeiten.

Weiteres Vorgehen

Das raumplanerische Verfahren (kantonale Vorprüfung, Mitwirkung etc.) soll wie gewohnt ablaufen. Dabei kann geprüft werden, ob die kantonale Vorprüfung parallel zur kommunalen Mitwirkung ablaufen soll. Die Bauverwaltung schlägt folgenden Zeitplan vor:

1	GRB Grundsatzentscheid Ausarbeitung Mutation Zonenreglement		25. Januar 2022
2	Vorinformation Amt für Raumplanung durch Bauverwaltung		26. Januar 2022
3	Erarbeitung Mutation		Februar 2022
4	GRB Freigabe für Vorprüfung und Mitwirkung		2. März 2022
5	kantonale Vorprüfung		März, April 2022
6	Mitwirkung der Bevölkerung		15. März – 14. April 2022
7	GRB Kenntnisnahme Ergebnisse Vorprüfung und Mitwirkung – Freigabe Vorlage für Gemeindeversammlung		3. Mai 2022
8	Gemeindeversammlung		23. Juni 2022

Im vorangehenden Zeitplan ist für die kantonale Vorprüfung lediglich 2 Monate eingesetzt. Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass mit einer entsprechenden Vorinformation (siehe Schritt 2), das kantonale Amt für Raumplanung in der Lage sein sollte, diesen Termin zu halten. Der Hauptgrund dafür ist, dass der Mutationsinhalt überschaubar ist. Es gibt aktuell keine rechtlich abgestützte Obergrenze der Abgabe.

Kommunikation

Die Bauverwaltung empfiehlt folgende Kommunikationsschritte:

- Publikation unter News aus dem Gemeinderat
- Direkte Information der Grünen Partei durch die Bauverwaltung

Stellungnahme Geschäftsleiter

Der Geschäftsleiter empfiehlt dem Gemeinderat nur dann, das von der Bauverwaltung vorgeschlagene Vorgehen zu wählen, wenn der Gemeinderat von der Sinnhaftikeit und politischen Umsetzbarkeit einer Erhöhung der Mehrwertabgabe wirklich überzeugt ist. Andernfalls empfiehlt der Geschäftsleiter dem Gemeinderat, am kürzlich festgelegten Verfahren, wonach im an der Juni-Gemeindeversammlung dieses Geschäft lediglich zur Erheblicherklärung der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, festzuhalten.

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 25. Januar 2022

Begründung:

- Gemäss kantonalem Mehrwertabgabegesetz wird bei einer (aus raumplanerischer Sicht eher unerwünschten) Neueinzonung von Bauland eine Abgabe von 20% des Mehrwertes erhoben. Bei einer (raumplanerisch erwünschten) inneren Verdichtung durch eine Um- oder Aufzonung des bestehenden Baugebietes, eine kommunlae Abgabe von 50% zu erheben, kann zu recht als unverhältnismässig erachtet werden.
- Das kantonale Mehrwertabgabegesetz wird derzeit überarbeitet (Aufgrund BGE Münchenstein) – es ist aber kaum davon auszugehen, dass der Kanton es den Gemeinden freistellen wird, die Höhe der Mehrwertabgabe festzulegen. Der Kanton darf den Gemeinden zwar nicht verbieten eine Abgabe zu erheben, aber er kann diese Abgabe limitieren. Es ist davon auszugehen, dass diese Limite wohl unter 50% sein wird.
- Der Kanton BL erhebt bereits eine, im Kantonsvergleich hohe Grundstückgewinnsteuer; es ist kaum zu erwarten, dass zusätzlich auch eine so hohe Mehrwertabgabe von der Bevölkerung bzw. den politischen Parteien gutgeheissen wird.
- Tatsächlich können auch Um- oder Aufzonungen hohe Infrastrukturkosten verursachen – wie dies beispielsweise auf dem Gebiet Dreispitz betreffend der Strassenerschliessung der Fall zu werden droht. Solche Entwicklungen bzw. finanzielle Herausforderungen lassen sich aber nicht über eine hohe Mehrwertabgabe lösen, diese sollten aufgrund einer Revision des Sachreglements (z.B. Strassenreglement) oder aufgrund von entsprechenden Quartierplanvorschriften limitiert werden.
- Bei einer Erheblicherklärung muss sich der Gemeinderat nicht gleich stark positionieren, wie wenn er direkt eine Sachvorlage zur Abstimmung bringt.
- Der Terminplan der BV ist sehr sportlich und risikobehaftet. Fall z.B. die kantonale Vorprüfung nicht rechtzeitig eingeht, verfügt der Gemeinderat über kein Sachgeschäft im an der Juni-Gemeindeversammlung und verletzt damit die Terminvorgaben gemäss Gemeindegesetz.

Beschluss Gemeinderat

1. Der Gemeinderat hält daran fest, dass der Antrag nach § 68 der Grünen Münchenstein i. S. Erhöhung Mehrwertabgabe auf 50 % an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 zur Erheblicherklärung traktandiert wird und beauftragt die Bauverwaltung, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

Beschluss-Nr.: 31/2022
Sitzung vom Dienstag, 25. Januar 2022

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 25. Januar 2022

Mitteilung mit Protokollauszug an

- Grüne Münchenstein, Herr Thomas Fetsch, Freilagerplatz 7, 4142 Münchenstein
- Daniel Altermatt, Gemeinderat
- Simon Eglin, Text & Medien
- Peter Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- Jennifer Nusch, Mitarbeiterin Raum & Umwelt
- Andreas Berger, Leiter Raum & Umwelt

Gemeindepräsidentin

Jeanne Locher-Polier

Geschäftsleiter

Stefan Friedli

Antwort 2 des Gemeinderates:

Empfehlung zur Ablehnung (12.4.2022)

[redacted]

Beschluss-Nr.: 140/2022
Sitzung vom Dienstag, 12. April 2022

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 12. April 2022

Beschluss-Nr.: 140/2022
Aktenzeichen: 6.00.05
Geschäfts-Nr.: 2021.0635
Sitzung vom: Dienstag, 12. April 2022

Antrag Grüne Partei Erhöhung Mehrwertabgabe
Verabschiedung Gemeindeversammlungsvorlage mit Ablehnungsempfehlung

Vorliegende Unterlagen

- Erhöhung Mehrwertabgabe
- Vorlage GV Ablehnungsempfehlung, 14.03.2022

Sachverhalt

Die Grüne Partei hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 den Antrag gestellt, dass das Zonenreglement Siedlung so geändert werden soll, dass der Ansatz der kommunalen Mehrwertabgabe für Umzonungen von heute 25 % auf neu 50 % erhöht wird. Weiter soll die errechnete Mehrwertabgabe der Teuerung angepasst werden.

Gemäss Beschluss Nr. 31/2022 vom 25. Januar 2022 ist der Gemeinderat vom Ansinnen der Grünen Partei nicht überzeugt und möchte der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 die Erheblicherklärung vorlegen und eine Ablehnungsempfehlung aussprechen.

Erwägungen

Der Gemeinderat steht den Bestrebungen zur Überarbeitung der kommunalen Mehrwertabgabe grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings ist der gewählte Zeitpunkt für die Revision der kommunalen Mehrwertabgabe denkbar schlecht gewählt.

- Das kantonale Mehrwertabgabegesetz wird derzeit überarbeitet. Eine Änderung der kommunalen Bestimmungen während des laufenden Gesetzänderungsverfahrens, das durch die Gemeinde mittels der Beschwerde ans Bundesgericht initiiert wurde, scheint kaum sinnvoll, da die kommunalen Bestimmungen unter Umständen mit der Neufassung der kantonalrechtlichen Normen kollidieren.
- Tatsächlich müsste, gemäss den gemeinderechtlichen Vorgaben, eine Revision der kommunalen Mehrwertabgabebestimmungen innert 6 Monaten seit der Erheblicherklärung der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Dies bedeutet, dass die Neuregelung der kommunalen Mehrwertabgabe der Gemeindeversammlung im Dezember 2022 vorzulegen wäre. Es ist davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt die Revision des kantonalen Mehrwertabgabegesetzes erst in der landrätlichen Beratung steht und noch keine definitive Fassung bekannt ist.

Beschluss-Nr.: 140/2022
Sitzung vom Dienstag, 12. April 2022

Protokollauszug Gemeinderat vom Dienstag, 12. April 2022

Der Gemeinderat geht aktuell davon aus, dass nach Vorliegen der Ergebnisse der Revision des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung der Planungsmehrwerte, die Gemeinde eine Revision der kommunalen Regelungen umgehend an die Hand nehmen wird.

Beschluss Gemeinderat

1. Die Gemeindeversammlungsvorlage mit der Ablehnungsempfehlung wird gutgeheissen.

Mitteilung mit Protokollauszug an

- Grüne Münchenstein, Frau Kathrin Hasler, Freilagerplatz 7, 4142 Münchenstein
- Daniel Altermatt, Gemeinderat
- Peter Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- Jennifer Nusch, Mitarbeiterin Raum & Umwelt
- Andreas Berger, Leiter Raum & Umwelt

Gemeindepräsidentin

Jeanne Locher-Polier

Stv. Geschäftsleiterin

Susanne Suter

Gemeindeversammlung vom 23.6.2022

Wochenblatt, 9.6.2022

Gemeindeversammlung vom 23.6.: zur Mehrwertabgabe

Der Gemeinderat beantragt an der GV vom 23.6., den Antrag der Grünen, die Mehrwertabgabe zu erhöhen, als nicht erheblich zu erklären. Der Gemeinderat steht dem Anliegen positiv gegenüber, der gewählte Zeitpunkt sei aber nicht optimal. Diese Argumentation ist für uns nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde kann es sich schlicht nicht leisten, mit einem eigenen Reglement zuzuwarten. Es ist völlig offen, wann das kantonale Gesetz kommen wird. Falls es zum Referendum kommt, beginnt der ganze Prozess von vorne und zieht sich unendlich in die Länge. Bis dahin dürften *mehrere* Quartierpläne abstimmungsreif sein, bei denen das zusätzliche Geld aus der erhöhten Mehrwertabgabe dringend benötigt wird. Wenn das kantonale Gesetz in Kraft tritt, ist es eine Kleinigkeit, das Gemeindereglement anzupassen.

Auch aus demokratischer Sicht ist der Antrag für erheblich zu erklären. Jetzt sagen wir nicht ja oder nein zu einer erhöhten Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat wird nur beauftragt, im Dezember eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten. Ein Nein jetzt unterbindet die Diskussion, bevor sie überhaupt begonnen hat. Ein jetziges Nein ist definitiv. Wird der Antrag aber als erheblich erklärt, so hat der Gemeinderat bis im Dezember Zeit, eine Vorlage zu erarbeiten, und dann wird darüber abgestimmt.

Daher bitten wir Sie: kommen Sie an die Gemeindeversammlung und helfen Sie dabei, den Antrag für erheblich zu erklären.

Anton Bischofberger, Grüne Münchenstein

Wochenblatt, 16.6.2022

Mehrwert – Transparenz – 2x JA

Wenn die Gmeini im Rahmen eines Quartierplanverfahrens beschliesst, dass auf einer Landparzelle höher und dichter gebaut werden darf als im Zonenplan vorgesehen, so ist das Land über Nacht mehr wert. Diesen Mehrwert gilt es zwischen der Gemeinde und dem Landbesitzer gerecht aufzuteilen. Der Verteilschlüssel, die Kosten, die ein Landbesitzer noch abziehen kann und die Fälligkeit der Abgabe werden vertraglich vereinbart, bzw. im Zonenreglement festgelegt. In Anbetracht der angespannten finanziellen Situation der Gemeinde haben die Grünen den Antrag gestellt, die

Mehrwertabgabe im Zonenreglement zu überarbeiten. Der Gemeinderat will den Antrag nicht erheblich erklären lassen und keine Vorlage ausarbeiten, die dann an der Gmeini transparent und bindend diskutiert und beschlossen werden könnte. Man müsse abwarten, was der Kanton mache. Dieses Argument ist nichtzutreffend. Arlesheim hat eben erst sein Reglement erneuert. Giorgio Lüthi und der damalige Gemeinderat wollten ebenfalls nicht auf den Kanton warten. Sie beantragten 2013 eine Abgabe von 50%. Das Recht, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben, musste bis vor Bundesgericht erkämpft werden (2016).

Es kann nicht sein, dass der Gemeinderat den «Transparenzantrag» der FDP und unseren Vorstoss bereits im Vorfeld abwürgt.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Bitte kommen Sie an die nächste Gmeini und stimmen Sie den Anträgen von FDP und Grünen zu.

Arnold Amacher, Grüne

Auszug aus dem Newsletter Grüne Münchenstein, Juni 2022

Gemeindeversammlung 23. Juni

Am Donnerstag, den 23. Juni um 19:30 Uhr findet die nächste Gemeindeversammlung statt; es gibt wieder zahlreiche Gründe dabei zu sein und uns **aktiv zu unterstützen**!
Zum Beispiel bei unserem **Antrag zur Schaffung einer Quartierplanungskommission.**
Unser Vorstoß wurde vom Gemeinderat mit großem Engagement aufgenommen und weiter entwickelt.
Neu sollte eine Planungskommission geschaffen werden, wobei eine frühzeitige und aktive Beteiligung an den Planungsprozessen von Anfang an vorgesehen ist – auch eine unserer Forderungen.
Durch die Schaffung der Planungskommission sollen die zahlreichen noch anstehenden Quartierpläne aktiv mitgestaltet werden können – damit nicht wieder eine jahrelange Planung am Schluss im Papierkorb landen wird, wie dies beim van bearle-Projekt passiert ist.

Eine weitere Abstimmung betrifft die **Mehrwertabgabe,** ein trockenes, aber wichtiges Thema für unsere Gemeinde.
Der Gemeinderat möchte auf unseren Antrag auf eine Erhöhung erst gar nicht eingehen.
Er argumentiert, dass der Kanton bereits an einer Revision des Gesetzes arbeitet und es sich daher erübrigt dies auf Gemeindeebene in einem Reglement festzuhalten.
Wir sind aber der Überzeugung, dass ein Zuwarten gefährlich sein kann – wie lange der Kanton und danach die Gemeinderäte für die Ausarbeitung des Gesetzes haben werden und ob es am Ende nicht doch noch ein Referendum geben wird, steht in den Sternen. Unsere Quartierplanungen können aber nicht warten. Die Gefahr besteht, dass am Ende die Gemeinde Münchenstein nur das bis jetzt vorgeschriebene Minimum erhalten wird.
Wir sind der Meinung, dass eine transparente Diskussion möglich sein muss, und beantragen an der Gemeindeversammlung die Erheblicherklärung.
Bei allen übrigen Traktanden können wir den Anträgen des Gemeinderates zustimmen.

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23.6.2022

Traktandum 7
Antrag nach § 68 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein, i. S. Erhöhung Mehrwertabgabe – Nicht-Erheblicherklärung
…

Kathrin Hasler, Vizepräsidentin Gemeindekommission, erläutert, dass die Gemeindekommission den Antrag knapp mit der Differenz von einer Stimme angenommen hat.
...

Kathrin Hasler, Grüne Münchenstein, erläutert, dass der Gemeinderat dem Antrag der Grünen Münchenstein grundsätzlich positiv gegenübersteht. Allerdings sei der gewählte Zeitpunkt für diesen Antrag nicht optimal, was K. Hasler nur schwer nachvollziehen kann. In letzter Zeit hört man wieder vermehrt einen wichtigen kurzen Satz, der sich sowohl an die Politik als auch an die Verwaltung richtet: "Gouverner, c'est prévoir". Genau das sollte die Gemeinde Münchenstein auch machen, nämlich "vorausschauen". Vorausschauend die Mehrwertabgabe in der Gemeinde diskutieren und definieren, unabhängig davon, was der Kanton in nicht ganz vorausschaubarer Zeit präsentieren wird. Es ist völlig offen, wann das kantonale Gesetz kommen wird. Falls es dann noch zu einem Referendum kommt, dann beginnt der ganze Prozess von vorne und zieht sich möglicherweise unendlich in die Länge. Bis zu diesem Zeitpunkt könnten in Münchenstein jedoch mehrere Quartierpläne abstimmungsreif sein, von denen das zusätzliche Geld aus der Mehrwertabgabe dringend benötigt wird. Wenn das kantonale Gesetz in Kraft tritt, ist es eine Kleinigkeit, das Gemeindereglement wieder anzupassen.

Man sollte zusätzlich bedenken, dass ein kantonales Gesetz einen Kompromiss darstellt. Der Kompromiss wird von den Bedürfnissen aller Gemeinden geprägt sein. In sehr ländlichen Gemeinden im oberen Baselbiet ist die Ausgangslage anders als in Münchenstein und in unmittelbarer Stadtnähe. Hier spricht man von den dichten Siedlungen mit hoher Mehrwertabschöpfung und Druck auf die Gemeinde und nicht über die Auszonungen von Bauland und die Folgen davon. Nicht zuletzt aus demokratischer Sicht findet **K. Hasler**, dass der Antrag für erheblich erklärt werden sollte.

Heute wird ja nicht über "Ja" oder "Nein" zu einer erhöhten Mehrwertabgabe oder einem konkreten Gesetzt abgestimmt, sondern es geht darum, dass der Gemeinderat beauftragt wird, eine Vorlage auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zu unterbreiten, über die dann diskutiert und abgestimmt werden kann.

Sofern der Antrag an dieser Gemeindeversammlung für nicht erheblich erklärt wird, wird damit auch die so wichtige Diskussion darüber "abgewürgt". Deshalb ist ein jetziges "Nein" definitiv.

Wird aber der Antrag durch die Gemeindeversammlung für erheblich erklärt, so hat der Gemeinderat bis Ende Jahr Zeit, eine Vorlage auszuarbeiten, über die dann abgestimmt werden kann.

Natürlich hoffen die Grünen Münchenstein, in einer guten Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat eine ausgereifte Vorlage für die kommenden Gemeindeversammlungen ausarbeiten zu können.

Deshalb bittet **K. Hasler** die Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag des Gemeinderates für nicht Erheblicherklärung des Antrages nicht zuzustimmen, um die Diskussion zur Mehrwertabgabe zuzulassen.

K. Hasler beantragt die Erheblicherklärung zum Antrag betreffend die Mehrwertabgabe.
…

Adil Koller, SP, bedankt sich für die Ausführungen und auch für die Präsentation, bei der er etwas nicht verstanden hat. Es stand geschrieben, dass formell der Teil mit der Einzonung des Antrages der Grünen Partei Münchenstein nicht möglich ist, weil dies in dem Gesetz abschliessend geregelt ist. A. Koller hat es gelesen und darin steht:
§ 2 Abgabepflicht Art. 1:
Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwerts erhoben.
Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

Aufgrund der Bemühungen der Gemeinde Münchenstein wurde aber dieser Artikel vom Bundesgericht gestrichen. Im Umkehrschluss heisst das, dass zusätzliche Abgaben bei Einzonungen möglich wären. Das ist die Frage von A. Koller zur Einzonung.
Allerdings geht es bei der Mehrwertabgabe vor allem um Auf- und Umzonungen. Das ist das, um was es bei den Quartierplänen, wo man mehr bauen will, geht. Man möchte den Planungsmehrwert abschöpfen oder zwischen der Gemeinde und dem Investor aufteilen.
Jetzt sagt die Gemeinde bzw. der Gemeinderat gemäss Ratschlag, dass das kantonale Mehrwertgesetz überabeitet wird und man deshalb diesbezüglich nichts unternehmen will.
Münchenstein hat sich aber vor Bundesgericht genau das Gegenteil erstritten. Man hat sich nämlich erstritten, dass man das selber machen kann. Jetzt soll man wieder auf den Kanton warten. Diese Argumentation geht gar nicht auf. Wenn man sich überlegt, wie der Regierungs- und Landrat bei diesem Thema gearbeitet haben, dann wird das Thema wieder in zehn Jahren aufgenommen. Der Kanton hat keine Pflicht, zum Weitermachen bei diesem Thema. Es gibt ein Gesetz, das ist das, was das Bundesgesetz verlangt, aber mehr, aber mehr muss der Kanton nicht machen. Selbstverständlich wird der Regierungsrat eine Vorlage vorlegen. Diese befindet sich aber nicht einmal in der landrätlichen Beratung, was etwas missverständlich ist. Auch befindet sie sich nicht, gemäss A. Koller in der Vernehmlassung. So wird es irgendwann einmal in den nächsten Monaten, Quartalen, Jahren in die Vernehmlassung gehen. Dann können alle Parteien ihre Stellungnahme dazu abgeben. Dann geht es zurück an die Regierung, die etwas beschliesst. Dann geht es an den Landrat, die Kommission, die Bau- Planungskommission, wo man auf eine Stellungnahme ziemlich lange warten kann. Dann geht es in den Landrat, wo es auch zweimal gelesen wird. Am Schluss kommt jemand, der sagt, dass man eigentlich gar nichts zusätzliches will. Dies muss nicht mehr unbedingt in diesem Jahrzehnt stattfinden. In der Zwischenzeit hat dann die Gemeinde Münchenstein 15 Quartierpläne verabschiedet. Am Schluss zahlt dann die Bevölkerung die Ausgaben, die bei diesen Erschliessungen
der Quartiere entstehen, anstatt dass sie zur Hälfte von den Investoren übernommen werden.
Deshalb findet A. Koller den Antrag ganz richtig, obwohl er formell nicht überragend ist. Es ist ja im Moment "nur" eine Erheblicherklärung und der Gemeinderat ist nachher angehalten, alles, was er aufgelistet hat, zu klären und eine Vorlage zu erstellen.
Dann kann man darüber diskutieren, ob man die Mehrwertabgabe nicht auf 50:50 setzen will. 50 deshalb, weil dann alle die Hälfte davon erhalten können. Alle wollen in Münchenstein und im Unterbaselbiet bauen. Die Attraktivität von Münchenstein bezüglich Investitionen ist ungebrochen gross, egal ob man nur vom Zusätzlichen die Hälfte bekommt. Man beschliesst einen Quartierplan, und dann gibt es einen gigantischen Planungsmehrwert, von dem man die Hälfte abgeben und die andere Hälfte behalten darf, was durchaus fair wäre.
Es steht, dass dies viel zu lange geht, nämlich ein halbes Jahr. Das ist jedoch die Aufgabe des Gemeinderates, der das Thema bereits für die nächste Gemeindeversammlung aufbereiten könnte. Das sind zu viele Scheinargumente. Man hätte es durchaus besser begründen können, wenn man es ernst genommen hätte. Dann muss man es halt in der Vorlage machen, die man vorbereiten muss, wenn dem Antrag nicht zugestimmt und der Antrag der Grünen Münchenstein für erheblich erklärt wird. A. Koller empfiehlt dies so zu machen, da dies konsequent wäre. Die Gemeinde ist in diesem Thema immer vorangegangen und so soll es auch weiter gehandhabt werden.
…

Christof Flück, Grüne Münchenstein, erläutert, dass er dank dem super Votum von A. Koller sein Referat kurzhalten kann. **Ch. Flück** möchte lediglich die Fragen beantworten, die an die Grünen Münchenstein gestellt wurden.

Bei der ersten Frage ging es um die Formulierung – xx.yyyy = 100 . Dabei handelt es sich um einen Hinweis, dass man eine Ausgangslage von 100 %.hat. Was dann dort hineingeschrieben wird, ist je nach Einzelfall unterschiedlich.

Bei der zweiten Frage ging es um die Teuerungsanpassung bei den Infrastrukturverträgen. **Ch. Flück** ist dezidiert dafür, dass dies umgesetzt werden muss. Als Planer kennt **Ch. Flü**ck dies sehr gut. Wenn Projekte lange dauern, besteht ein Teuerungsanspruch. Wenn ein Unternehmer die Teuerung für das Material, das er eingekauft hat, geltend machen kann, geht das auch. Warum soll dann die Gemeinde nicht auch etwas davon haben. Zudem haben die Mietkosten auch eine Bindung an die Teuerung, deshalb ist es klar, dass es auch rein müsste.

Die Gemeinde Arlesheim, die wohlhabender ist als die Gemeinde Münchenstein, hat letzten Herbst auf 30 % erhöht. Es wurde ein Reglement erstellt, was mit diesen Geldern aus den Infrastrukturverträgen oder Mehrwertabgaben passieren soll. Dies könnte Münchenstein auch so machen.
…

Christof Flück wird fast ein wenig emotional, wenn er die Ausführungen von Gemeinderat Daniel Altermatt hört. Er zitiert das Sprichwort: Lieber den Spatz in der Hand, als die Taube auf dem Dach. Man hat eine leere Kasse bzw. eine Kasse, die nicht so gut aussieht, deshalb muss man dafür etwas machen. Die Aussage von Gemeinderat Daniel Altermatt betreffend der Einzonung ist einfach ein Witz. Man weiss, dass man hier wahrscheinlich nicht einzonen wird, aber man hat den Antrag geschrieben und jetzt muss der Gemeinderat die Detailarbeit machen.

Hingegen bei der Auf- und Umzonung, die bei den Quartieplänen passieren, finden es die Grünen Münchenstein durchaus wichtig, dass man sehr schnell handeln kann.
…

Die Abstimmung ergibt folgendes Resultat:
://: 5+12+2 Ja-Stimmen = 19 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme.

Abstimmung über Ablehnen des Antrages des Gemeinderates:
://: 9 + 11 + 8 = 28 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit 28 zu 19 Ja-Stimmen abgelehnt.
://: Als Folge dieses Abstimmungsresultates wird der Antrag für erheblich erklärt. Somit wird der Gemeinderat eine diesbezügliche Vorlage für eine der nächsten Gemeindeversammlungen ausarbeiten.

Wochenblatt, 30.6.2022

Gerangel um Mehrwertabgabe: Gemeinderat hat «kä Lust» auf ein Fiasko

Die Münchensteiner Gemeindeversammlung verlangt trotz verschiedener politischer Gefahren eine höhere Mehrwertabgabe. Und schliesst sich damit den Grünen an. Die mahnenden Stimmen verhallen ungehört.

Das frühere Areal des Läckerli-Huus in Münchenstein gab den Anstoss für die Diskussion um die Mehrwertabgabe. Kenneth Nars

Münchenstein ging mit «seiner» Mehrwertabgabe schweizweit voran. Die Gemeinde erkämpfte sich vor Bundesgericht die Möglichkeit, Eigentümerinnen und Eigentümer zusätzlich zur Kasse zu bitten, wenn deren Areale zu Bauland auf- oder umgezont werden. Damit zwang die Gemeinde den Kanton, eine entsprechende Gesetzesgrundlage zu erarbeiten.

An der Gemeindeversammlung am Donnerstag forderten die Grünen nun eine Erhöhung der Mehrwertabgabe von bisher 25 auf 50 Prozent. Der Gemeinderat wollte dieses Anliegen nicht entgegennehmen. Zum einen stellten sich formale Fragen. Andererseits will die Exekutive das neue kantonale Gesetz abwarten.

Ein politischer Salto

Kathrin Hasler (Grüne) vollzog einen politischen Salto: Als Vizepräsidentin der Gemeindekommission musste sie deren einstimmige Nein-Empfehlung vertreten. Keine 30 Sekunden später argumentierte sie als Antragsstellerin für das Ja – mit mehr Überzeugung

Sie beschwichtigte: Wenn das kantonale Gesetz komme, könne man die gemeindeeigenen Regelungen wieder anpassen, und bekam Schützenhilfe von Veronica Münger (SP): «Der kantonale Gesetzesvorschlag wird der schwachen Vorlage des Regierungsrats entsprechen.» Sie ergänzte: «Wir müssen auf der Einnahmenseite etwas bewegen.» Denn es wollten alle in Münchenstein bauen.

«Dann stehen wir mit ganz abgesägten Hosen da»

Auf linker Seite wurde generell moniert, dass mehrere Quartierpläne durchgehen würden, bis der Kanton ein Gesetz vorlegen wolle. Dem widersprach Gemeinderat Daniel Altermatt (GLP):

«Es gibt nur ein mögliches Projekt, und das gehört uns selber.»

Sprich: Dort gäbe es sowieso ein Nullsummenspiel. Altermatt erinnerte aber noch an etwas anderes: «In der ursprünglichen Vorlage hat der Gemeinderat eine Abgabe von 40 Prozent vorgeschlagen.» Der Souverän schraubte diese dann auf 25 Prozent runter. Entweder drohe erneut ein solches Szenario oder die Vorlage werde sogar ganz abgeschmettert. «Und dann stehen wir mit ganz abgesägten Hosen da», warnte er.

Landrat Adil Koller (SP) widersprach: «Wir müssen machen, machen, machen! Es tönt für mich, als hätte der Gemeinderat ‹kä Luscht›.» Altermatt entgegnete: Der Gemeinderat habe «tatsächlich kä Luscht», dass die Mehrwertabgaben-Vorlage wegen überrissener Forderungen ein Fiasko erleide.

Beistand, wenn auch nicht ganz nach seinem Gusto, bekam er vom Präsidenten der Geschäftsprüfungskommission, Henjo Göppert: «Ich traue dem Gemeinderat zu, eine gute Vorlage vorzulegen.» Dem schloss sich die Versammlung an und überwies den Auftrag der Grünen an die Exekutive. Mit dem anderen Antrag der Grünen rannten sie beim Gemeinderat offene Türen ein. Eine Quartierplanungskommission soll geschaffen werden.

Münchenstein budgetiert 8 Millionen Franken plus

Altermatt berichtete, dass die Exekutive die Gelegenheit wahrgenommen habe, alle Kommissionen unter die Lupe zu nehmen und neu aufzustellen. So wird jetzt eine Vorlage erarbeitet, die eine bessere und rechtlich sauber abgestützte Arbeit der verschiedenen Kommissionen im Baubereich ermöglicht.

Erfreulich sehen auch Münchensteins Zahlen aus. Statt eines budgetierten Minus von 3,6 Millionen Franken erwirtschaftete die Birsgemeinde 800'000 Franken plus. Gemeinderat Andreas Knörzer (GLP) führte das auf erste Sparmassnahmen, weniger Sozialhilfe-Klienten und gute Steuererträge zurück. Dies, obwohl Münchenstein die Steuern 2019 leicht senkte.

Wochenblatt 30.6.2022

Erfolgreiche Gemeindeversammlung

Am 23. Juni fand in Münchenstein die erste Gemeindeversammlung in diesem Jahr statt. Sie war aus Sicht der Grünen sehr erfolgreich. Nicht zuletzt ist dies einer hervorragenden Zusammenarbeit mit der SP Münchenstein geschuldet:

- Unser Antrag zur Schaffung einer Quartierplanungskommission und die daraus vom Gemeinderat weiterentwickelte Vorlage zur Planungskommission fand mit grossem Mehr Zustimmung. Durch die Schaffung der Planungskommission können die anstehenden Quartierpläne breit abgestützt ausgearbeitet und durch die Bevölkerung frühzeitig partizipativ mitgestaltet werden.
- Mit einem Zweitdrittelmehr wurde dem Gemeinderat die Aufgabe übertragen, gemäss unserem Antrag zur Mehrwertabgabe eine Vorlage auszuarbeiten. Die konstruierten Argumente des Gemeinderats für eine Nicht-Erheblicherklärung des Antrags konnten zum Glück nicht überzeugen. Damit wird unser Demokratieverständnis bestätigt – durch die Bereitstellung der Vorlage an der Gemeindeversammlung kann die transparente Diskussion über dieses „heisse Eisen“ gewährleistet werden. Natürlich werden wir uns dafür einsetzen, dass die Vorlage im Sinne des finanziellen, sozialen und ökologischen Ausgleichs entsprechend der zeitgemässen Erfordernisse an Um- und Einzonungen in unserer attraktiven und stadtnahen Gemeinde ausgearbeitet wird.
- Das Personalreglement wurde mit einer von uns mitgetragenen Präzisierung hinsichtlich eines verbesserten Schwangerschaftsschutz genehmigt.

Kathrin Hasler

Präsidentin Grüne Münchenstein

Wochenblatt 30.6.2022

Geht Münchenstein bei der Mehrwertabgabe wieder neue Wege?

«Der Zeitpunkt passt nicht»: Daniel Altermatt (GLP) möchte mit der Erhöhung in der Gemeinde auf die kantonale Vorlage warten. Foto: Tobias Gfeller/Archiv

Die Gemeindeversammlung spricht sich für eine deutliche Erhöhung der Mehrwertabgabe aus. Das Geld daraus könnte die Gemeinde gut gebrauchen.

VON: TOBIAS GFELLER

Entschieden ist noch nichts, doch das Votum der Münchensteiner Gemeindeversammlung vergangene Woche ist bemerkenswert: Sie überwies mit 28 zu 19 Stimmen einen Antrag der Grünen für eine Erhöhung der Mehrwertabgabe von heute 25 auf neu 50 Prozent. Investoren sollen, falls sie durch eine Auf- oder Umzonung einen Mehrwert erzielen, die Hälfte davon der Gemeinde abschöpfen. Diese hohe Mehrwertabgabe hätte wiederum Pioniercharakter, wie es Münchenstein vor Jahren schon hatte, als die Gemeinde vor dem Bundesgericht gegen den Kanton Baselland Recht bekam und die eingeführte Mehrwertabgabe von höchster Stelle genehmigt wurde.

Der Gemeinderat beantragte, den Antrag für nicht erheblich zu erklären. Inhaltlich hatte er daran nicht viel auszusetzen. Doch der Zeitpunkt passe nicht, betonte Daniel Altermatt (GLP). Denn schon bald wird der Baselbieter Landrat aufgrund des Bundesgerichtsurteils eine kantonale Vorlage ausarbeiten. Dieser solle Münchenstein nicht vorgreifen, mahnte Altermatt. Denn mit einer Wahrscheinlichkeit von über 90 Prozent müsse Münchenstein sein eigenes Gesetz nach Feststehen der kantonalen Vorlage wieder anpassen. Doch Antragstellerin Kathrin Hasler wollte nicht warten, weil in dieser Zeit, bis der Landrat und womöglich das Stimmvolk entschieden haben, mehrere Quartierpläne verabschiedet werden und damit Münchenstein wichtige Einnahmen entgehen.

Unterstützung erhielt sie von SP-Landrat Adil Koller und SP-Co-Präsidentin Veronica Münger, die sich beide in mehreren Voten für die Erhöhung der Mehrwertabgabe starkmachten. Münchenstein habe bei der Einführung der Mehrwertabgabe ja auch nicht auf den Kanton gewartet und für diese bis vor Bundes-gericht gekämpft, erinnerte Koller. Kritische Voten gegen eine Erhöhung gab es nicht. Nun muss der Gemeinderat eine entsprechende Vorlage ausarbeiten. Dann entscheidet Münchenstein definitiv, ob die Mehrwertabgabe drastisch erhöht werden soll.

Die Mehreinnahmen würden der Gemeinde definitiv guttun. Nach mageren Jahren mit Millionenverlusten und grossen Sorgen resultierte im vergangenen Rechnungsjahr zwar ein Überschuss von 880000 Franken, und der Selbstfinanzierungsgrad war wieder einmal positiv, doch in Sicherheit wiegen dürfe sich Münchenstein deswegen noch nicht, mahnte Finanzchef Andreas Knörzer.

Budgetiert war für 2021 ein Aufwandüberschuss von 3,6 Millionen Franken. Die getroffenen Sparmassnahmen zeigen bereits Wirkung. Als besonders erfreulich bekräftigte Knörzer die Tatsache, dass die gesamten Steuereinnahmen mit 30,9 Millionen Franken im vergangenen Jahr so hoch ausgefallen sind wie seit Jahren nicht mehr. Sie fielen sogar um 400000 Franken höher aus als noch 2018, als der Steuerfuss noch bei 61 Prozent lag (heute 59 Prozent). Die Steuern aus Vorjahren fielen 2021 um gut 2 Millionen Franken höher aus als budgetiert. Dass aber auch die Steuern für das laufende Jahr 2021 um fast 1 Million Franken höher ausgefallen sind als budgetiert, stimmt den Gemeinderat optimistisch.

Planungskommission statt Quartierplankommission

Der Gemeinderat nahm zudem einen Antrag der Grünen zur Gründung einer Quartierplankommission, die in die Planungsprozesse von Quartierplänen früh miteinbezogen wird, zum Anlass, das Kommissionswesen der Gemeinde komplett zu überprüfen. Er schlug vor, eine übergeordnete Planungskommission ins Leben zu rufen, die Projekte im Rahmen der Raumplanung mit Querschnittsfunktionen, die also mehrere andere Themen in sich verbinden, von Beginn an begleitet. Die Planungskommission hat dabei eine beratende Funktion und besteht aus zwölf Mitgliedern. Zusammengesetzt werden diese aus dem zuständigen Gemeinderatsmitglied, der Leitung der Bauverwaltung, aus internen und externen Fachpersonen und Vertretungen aus der Politik und den anderen bestehenden Kommissionen. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Vorschlag ohne Gegenstimme zu.

Flächendeckend Tempo 30?

Ob auf der Hauptstrasse durch den alten Dorfkern schon bald Tempo 30 gilt, ist abhängig davon, wie die Versuchsreihe des Kantons in vier anderen Gemeinden auf Kantonsstrassen abläuft. Dies erklärte die für den Verkehr zuständige Gemeinderätin Ursula Lüscher (SP) im Rahmen der Beantwortung von Fragen der SP zu Tempo 30 in Münchenstein. Der Gemeinderat habe im vergangenen Jahr zum wiederholten Male beim Kanton angefragt, ob auch durchs alte Dorf Tempo 30 gelten könne. Lüscher informierte auch darüber, dass zusätzliche Tempo-30-Zonen auf Gemeindestrassen vom Verkehrsausschuss geprüft werden. Für den Gemeinderat überwiegen die Vorteile von Tempo 30 die Nachteile, so Lüscher. Auch Begegnungszonen seien Optionen und werden geprüft. Anträge dafür müssten aber aus den Quartieren selber kommen.

Gemeindeversammlung vom 19.12.2022

Wochenblatt 16.12.2022

Mehrwertabgabe, unser Vorteil

Mit der Annahme der in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Bauverwaltung bereinigten Fassung unseres Antrages auf Erhöhung der Mehrwertabgabe verschaffen Sie unserer Gemeinde wesentliche Vorteile. Der aktuelle Zeitpunkt ist dabei entscheidend. Betrifft doch die Mehrwertabgabe die anstehenden grossen Arealplanungen (z.B. Dreispitz) und Quartierentwicklungen (z.B. Dychrain West, Obere Loog, Bruckfeld), bei welchen eine beträchtliche Mehrnutzung entstehen soll.

Wenn wir als Gemeinschaft den angestrebten kontinuierlichen Wachstumsprozess für uns sowohl in qualitativer wie auch in finanzieller Hinsicht erfolgreich gestalten wollen, sind wir heute auf eine effektvolle Mehrwertabgabe angewiesen. Den notwendigen Infrastrukturausbau können wir uns aus den ordentlichen Steuern nicht leisten. Mit dem vorliegenden Antrag zur Mutation des Zonenreglements entlasten wir alle Steuerzahlenden.

Mit der Schaffung des Reglements über den Fonds für Mehrwertabgaben sichern wir notwendige und nachhaltige Investitionen in unsere Infrastrukturen wie z.B. Schulanlagen, Sportanlagen, Grün- und Parkanlagen oder die Mobilität. Auch können davon Einrichtungen zur Förderung des lokalen Vereins-, Sozial- und Kulturlebens und der ergänzenden Wissensvermittlung profitieren.

Kommen Sie am 19. Dezember unbedingt an die Gemeindeversammlung und folgen Sie dem Antrag, um unserer Gemeinde zu den notwendigen Mehreinnahmen zu verhelfen. Anderenfalls tragen wir alle die negativen Konsequenzen.

Christof Flück, Grüne Münchenstein, Landratskandidat Liste 7

Wochenblatt 16.12.2022

Mehr Wert für Alle

An der nächsten Gemeindeversammlung wird über den Antrag der Grünen abgestimmt, eine Mehrwertabgabe von 50% einzuführen. Das betrifft die Einfamilienhausbesitzer:innen nicht. Die Mehrwertabgabe kommt nur zum Zug, wenn ein Areal durch eine Umzonung eine Wertsteigerung erfährt. Die Abgabe hilft Steuern sparen und dient zur Finanzierung der Infrastruktur.

Eines sei gleich zu Beginn dieses Artikels festgehalten: Die an der nächsten «Gmeini» vom 19.12.22. zur Diskussion stehende Mehrwertabgabe (MWA) betrifft in keiner Weise die Einfamilienhausbesitzer:innen, wie dies gezielt und fälschlich behauptet wird. Die Vorschriften für deren Häuser sind im Zonenplan rechtsverbindlich geregelt. Wenn hingegen eine «Gmeini» im Rahmen von Arealentwicklungen beschliesst, eine Industriebrache in eine Wohnzone umzuwandeln, so erfährt dieses Areal über Nacht eine grosse Wertsteigerung. Der Mehrwert soll gerecht zwischen den Investoren und der «Gmeini» aufgeteilt werden. Dieses Geld fliesst nicht einfach in den allgemeinen Steuertopf, sondern hilft mit, Infrastruktur (z.B. Schulen) zu finanzieren, die sonst ausschliesslich über Steuern bezahlt werden müsste. Die MWA hilft somit Steuern zu sparen; deren Verwendung ist in einem separaten Reglement geregelt. Die MWA ist auch im Interesse von Investor:innen, die kein Interesse daran haben, in einer Gemeinde mit ungenügenden Infrastrukturen neue Wohnungen zu bauen. Deshalb JA zur Mehrwertabgabe.

Arnold Amacher, Grüne Münchenstein

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19.12.2022

Kathrin Hasler, Präsidentin der Gemeindekommission, informiert, dass anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission vom 5. Dezember 2022 Gemeinderat D. Altermatt sehr differenziert den bisherigen Verlauf zur Mehrwertabgabe erläutert hat. Die kantonale Vorprüfung ist positiv verlaufen, auch wenn auf kantonaler Ebene das Gesetz zur Mehrwertabgabe revidiert wird.
Anlässlich der Sitzung der Gemeindekommission war das, was jetzt vorgestellt wurde, noch nicht bekannt, da der Vernehmlassungsentwurf erst am letzten Mittwoch publiziert wurde.
In der Gemeindekommission wurden verschiedene Haltungen aufgeführt. Eine Haltung war, dass das kantonale Recht, wenn es schon existiert, befolgt werden sollte.
Im Nachgang an die Sitzung der Gemeindekommission hat sich der Gemeinderat im Rahmen des Vernehmlassungsentwurfs den Bedenken nochmals angenommen und hat den vorher vorgestellten Nachtrag von Abs. 3 ausgearbeitet.
Von Seite der Gemeindekommission möchte deshalb K. Hasler lobend erwähnen, dass der Gemeinderat derart konstruktiv und zuvorkommend auf entstandene Bedenken eingehen konnte. Es ist ein gutes Zeichen der Zusammenarbeit mit der Gemeindekommission, wenn die Diskussion zu einer so fruchtbaren Weiterverarbeitung der Geschäfte führt.
Dass sich der Hauseigentümerverband "reflexartig" gegen die Anpassung der Erhöhung der Mehrwertabgabe stellt, konnte die Mehrheit der Gemeindekommission nicht nachvollziehen. In Münchenstein gibt es nur noch wenige Gebiete, die man mit dieser Mehrwertabgabe abschöpfen kann. Die Gemeindekommission geht davon aus, dass private EinfamilienhauseigentümerInnen – wie bereits erwähnt – von der Mehrwertabgabe in der Regel nicht betroffen sein werden, weil es sich hauptsächlich um Auf- und Umzonungen handelt und der Freibetrag auf CHF 35'000 festgesetzt ist.
Die Gemeindekommission hat über die Vorlage zum Antrag in Sachen Änderung vom Zonenreglement Siedlung § 52 Mehrwertabgabe wie folgt abgestimmt:
://: Der Antrag wurde mit 10 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen klar angenommen.

Die Gemeindekommission empfiehlt den Antrag der Gemeindeversammlung zur Annahme.

…

Arnold Amacher, bemerkt, dass schon viele Detailfragen diskutiert wurden. Die Gemeindeversammlung ist schon zum dritten Mal mit einem Rückweisungsantrag des Hauseigentümervereins Münchenstein konfrontiert und von der SVP, die nichts Gescheiteres weiss in dieser Diskussion, als Rückweisung, d. h. Verweigerung der Diskussion, und wenn etwas in diesem Saal stattfinden soll, dann ist es die Diskussion.

Arnold Amacher macht darauf aufmerksam, dass ursprünglich 2013 der bürgerlich dominierte Gemeinderat mit Giorgio Lüthi als Präsident 50 % Mehrwertabgabe vorgeschlagen hat. Das waren nicht

irgendwelche Linken oder Grünen oder sonst irgendwer, sondern der bürgerlich dominierte Gemeinderat. Gemeinderat David Meier, FDP, hat damals als Finanzchef in der Gemeindeversammlung gesagt, er fände die 50 % das richtige Mass. Deshalb versteht Arnold Amacher nicht, weshalb man es jetzt hier die Diskussion abklemmen und den Antrag ablehnen möchte. Er fordert deshalb die Gemeindeversammlung auf, dem Geschäft zuzustimmen und dann den demokratischen Weg einzuschlagen mit einem Referendum. A. Amacher ist sofort bereit, seine Unterschrift zu geben.

A. Amacher ist dafür, dass man die Diskussion führt, aber mit einem Gremium, das grösser ist als die anwesenden 130 Personen. Die Gemeinde hat zwischen 6'000 bis 7'000 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Diese zwei Sachen versteht A. Amacher nicht und findet sie in höchstem Mass undemokratisch.

Christof Flück, Grüne Münchenstein, möchte auf den Kern der Mehrwertabgabe zurückkommen. Im Moment sind sehr viele Emotionen und Interessenvertretungen vorhanden, die Christoph Flück nicht richtig einordnen kann. Grundsätzlich ist es so, dass die Bürgerlichen offensichtlich sehr gut erkennen, dass die Gemeinde über zu wenige Mittel verfügt. Aber sobald konkrete Vorschläge gemacht werden, wie man gerecht zu Geld kommt, wird einfach abgeklemmt. Damit hat Christoph Flück ein grosses Problem.
Mit der Annahme des in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat entstandenen, ausgewogenen Antrages 50:50, d. h. 50 % für diejenigen, die den Mehrwert erwirtschaften können und 50 % für die Gemeinde, hat die Gemeinde einen wesentlichen Vorteil. Dabei kommt es aber auf den Zeitpunkt an. Wenn man wartet, dann sind die Areale, wo überhaupt eine Mehrwertabschöpfung geholt werden könnte, längstens verplant. Die Chance, bzw. das Zeitfenster ist dann weg. Deshalb ist das Nicht-Eintreten absolut undemokratisch.
Christoph Flück möchte Argumente und vor allem Strategien von den Bürgerlichen hören, wie die Gemeinde ihre Einnahmenseite ohne eine Steuererhöhung verbessern kann. Wenn die Gemeinde das nicht schafft, so wie es in dem Antrag formuliert ist, dann gibt es langfristig sicher eine Steuererhöhung, vielleicht sogar mittelfristig. Wenn die Gemeinde wachsen will, will sie auch qualitativ wachsen was die Gemeinschaft anbetrifft, aber auch finanziell. Man kann nicht einfach wachsen und am Schluss zahlt der Steuerzahler die neuen Schulhäuser, den Unterhalt von irgendwelchen Grünanlagen etc. Das ist einfach nicht möglich. Die Gemeinde muss die Einnahmeseite verbessern und das Geld dort nehmen, wo es entsteht.
Die Mehrwertabgabe wird ermittelt, wenn die Planungsmassnahme Rechtskraft erlangt. Davon erhält die Gemeinde 50 % und 50 % bleiben beim Investor. Aber was der Investor gegenüber dem jetzigen Zustand und in Zukunft jedes Jahr mehr über die Mieteinnahmen einnimmt, das ist ein enormer Wert, von dem die Gemeinde unbedingt ihren Anteil haben muss.
…
Arnold Amacher ergänzt zu seiner vorherigen Wortmeldung, dass es nicht so ist, dass der Kanton fleissig vorwärts macht. Der Kanton lässt seit Jahrzehnten Widerwillen bezüglich dieser Frage erkennen. 2018 hätte er nach Bundesrecht das Geschäft schon längst über die Bühne gebracht haben sollen. Jetzt ist es dann vielleicht der grüne Regierungsrat, der es jetzt auf den Tisch bringt, so dass man es endlich diskutieren kann. Vorher ist nichts passiert. 2018 hätte der Kanton das fertige Gesetz durch die Volksabstimmung gebracht haben sollen. Soviel bemerkt A. Amacher zum Thema "Warten". Es ist ihm nicht klar, wie lang noch alle warten wollen – wahrscheinlich so lange, bis das ganze Geld davongeschwommen ist.
…
Die Abstimmung zum Antrag auf Nicht-Eintreten ergibt folgendes Resultat:
://: 16+8+6+2 = 32 Ja-Stimmen für den Antrag
://: 9+26+15+26 = 76 Nein-Stimmen gegen den Antrag

://: Der Antrag auf Nicht-Eintreten wird mit 32 Ja-Stimmen zu 76 Nein-Stimmen abgelehnt.

Hanspeter Gugger hat eine Verständnisfrage zum Zusatzantrag. Auf der Gemeindeebene besteht der Freibetrag von CHF 35'000. H. Gugger möchte wissen, ob dieser Betrag bei der Vernehmlassung des Kantons auch so besteht und berücksichtigt wird. Diese Information war vorher nicht klar ersichtlich.

Gemeinderat D. Altermatt informiert, dass der Kanton das berücksichtigt, was das Bundesgericht sagt und berücksichtigt deshalb zurzeit einen Freibetrag von CHF 30'000. Das bedeutet, dass es dann auch von CHF 35'000 auf CHF 30'000 überschrieben werden würde, falls der Kanton das so im Gesetz hat, da das kantonale Gesetz vorgeht.

…

Sergio Viva erläutert, dass er wahrscheinlich einer der wenigen ist, der sowohl als Grossinvestor als auch Eigenheimbesitzer anwesend ist. Er ist Vertreter von einer grösseren Versicherung. Etwas hat ihn stutzig gemacht bei den Ausführungen von Gemeinderat D. Altermatt, der erläutert hat, dass man nach wie vor Infrastrukturbeiträge hat und noch zusätzlich die Mehrwertabgabe. Sergio Viva ist natürlich froh, wenn man nur die Mehrwertabgabe hat, da diese den Grossinvestoren mehr Rechtssicherheit gibt. Wenn die Gemeindeversammlung nun entscheidet, nicht auf das Geschäft einzutreten, dann würde er sich als Vertreter von den Grossinvestoren sehr freuen, weil er damit die Rendite erhöhen könnte. Als Eigenheimbesitzer jedoch verliert er damit, da er mehr Steuern zahlen müsste, was er auch nicht möchte. Er spricht aber nicht für alle Grossinvestoren. Er jedenfalls wäre sehr froh, wenn er genau wüsste, was er zahlen muss.

Geschäftsleiter S. Friedli erläutert, dass es im Moment einen einzigen Ergänzungsantrag gibt und dieser kommt vom Gemeinderat wie folgt:
Zusatzantrag des Gemeinderates:
§52, Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen:
*…der den Betrag von Fr. 35‘000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Einzonungen **50** % und bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen **50** % geschuldet. **Falls der kantonalrechtlich maximal zulässige Abgabesatz für Einzonungen weniger als 50% beträgt, gilt dieser tiefere Abgabesatz nach kantonalem Recht***.
Mit diesem Zusatz wird die kommunale Regelung von Münchenstein konform sowohl mit der aktuellen als auch mit der möglichen künftigen kantonalen Gesetzgebung.
Das Vorgehen ist so, dass man die Vorlage jetzt bereinigen und konkret über diesen Ergänzungsantrag abstimmen wird. Wenn der Ergänzungsantrag angenommen wird, dann ist die Vorlage inkl. diesem Text des Ergänzungsantrages bereinigt und es wird darüber in der Schlussabstimmung abgestimmt. Wenn der Ergänzungsantrag nicht angenommen wird, dann erfolgt die Schlussabstimmung über die Vorlage ohne den Ergänzungsantrag. Da nur ein Ergänzungsantrag vorliegt, muss man es auch nicht ausmehren. D. h., dass Frau J. Locher-Polier jetzt die Frage stellen wird, ob man den Ergänzungsantrag gutheissen oder ablehnen will. Wenn er gutgeheissen wird, dann ist die Vorlage bereinigt und geht in die Schlussabstimmung. Bei Ablehnung ist die Vorlage auch bereinigt, einfach ohne den Zusatz.
Gemeindepräsidentin J. Locher-Polier zitiert den Ergänzungsantrag.
Die Abstimmung über den Ergänzungsantrag des Gemeinderates ergibt folgendes Resultat:
://: 16+19+35+39= 109 Ja-Stimmen
8 + 0 = 8 Nein-Stimmen

://: Der Ergänzungsantrag des Gemeinderates wird mit 109 Ja-Stimmen zu 8 Nein-Stimmen angenommen.

...
://: Die Abstimmung über den Gesamtantrag des Gemeinderates ergibt folgendes Resultat:
://: 14 + 17 + 31 + 33 = 95 Ja-Stimmen zu
://: 5+13+4= 22 Nein-Stimmen
://: Dem Antrag des Gemeinderates wird mit 95 Ja-Stimmen zu 22 Nein-Stimmen zugestimmt.

Wochenblatt 5.1.2023

Ein herausforderndes Neues Jahr

Die Grünen Münchenstein wollen auch dieses Jahr mit konstruktiven Vorschlägen zum Wohle unserer Gemeinde beitragen. Letztes Jahr war die Zustimmung zur Erhöhung der Mehrwertabgabe besonders wichtig. Auch im Landrat wollen wir uns für ein verantwortungsvolles Miteinander einsetzen.

Die Grünen Münchenstein freuen sich auch dieses Jahr, mit konkreten Vorschlägen und konstruktivem Diskurs zum Wohle unserer Gemeinde beizutragen. Im vergangenen Jahr haben wir uns in diversen Kommissionen und allen öffentlichen Mitwirkungen konstruktiv eingebracht. An den Gemeindeversammlungen waren wir mit etlichen Anträgen erfolgreich. Ganz besonders wichtig war Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Mehrwertabgabe. Einen großen Anteil an diesem Erfolg hatte auch der Gemeinderat, der uns eine ausgezeichnete, gut verständliche Vorlage präsentierte. Mit Unterstützung durch die SP haben Sie an der letzten Gemeindeversammlung der Vorlage des Gemeinderates, und damit unserem Antrag, mit großem Mehr zugestimmt. Leider konnten es die Präsidentin des HEV und die SVP nicht lassen, zum dritten Mal nach 2013 und 2017 einen Nichteintretens-Antrag zu stellen, obwohl die Gemeinde Münchenstein vor dem Bundesgericht in gleicher Sache zweimal Recht erhielt.
Wir werden uns weiterhin dafür einsetzen, dass die Kosten für den Infrastrukturausbau als Folge des Wachstums nicht den Steuerzahler:innen alleine überlassen werden. Im Landrat wollen wir uns für eine sorgfältige Raumplanung, nachhaltiges, ökologisches Bauen und Wirtschaften, sowie für ein verantwortungsvolles Miteinander einsetzen. Wir hoffen auf Ihre Unterstützung bei den kommenden Landratswahlen.

Christof Flück & Kathrin Hasler, Landratskandidat:in Liste 7, Grüne Münchenstein

Wochenblatt 12.1.2023

Diskutieren Sie mit

Momentan werden Unterschriften gegen die Erhöhung der Mehrwertabgabe gesammelt, wir sehen einem Referendum getrost entgegen, weil die Hauseigentümer:innen bewusst falsch informiert werden. Wir wünschen uns eine mit ehrlichen Argumenten geführte politische Auseinandersetzung und Mitwirkung. Kommen Sie, um mit uns zu diskutieren. Wir sind am Samstag, 14.1. von 9-12 in der Gartenstadt.

Ob Mehrwertabgabe oder Wassergebühren, momentan werden Haubesitzer:innen mit Schreiben und Unterschriftenbögen des Hauseigentümervereins Münchenstein eingedeckt. Dezidiertes Ziel ist es dabei, die an der „Gmeini“ beschlossene Erhöhung der Mehrwertabgabe mit einem Referendum zu Fall zu bringen und mittels Petition der Erhöhung der Wassergebühren durch den Gemeinderat die Legitimation abzusprechen. Beide Anliegen zielen darauf ab, Kosten allen Steuerzahler:Innen aufzubürden. Bewusst werden dabei Hausbesitzer:innen falsch informiert. Die Erhöhung der Mehrwertabgabe bezieht sich einzig auf zukünftige Arealentwicklungen. Einem Referendum gegen die Erhöhung der Mehrwertabgabe sehen wir Grünen Münchenstein getrost entgegen. Ich wünsche mir auf allen politischen Ebenen und im Besonderen für Münchenstein eine mit ehrlichen Argumenten geführte politische Auseinandersetzung und Mitwirkung. Dazu gehört auch eine regere Teilnahme an der „Gmeini“. Wir haben Argumente und sind bereit, anstehende Themen zu besprechen und um Lösungen zu ringen. Kommen Sie und diskutieren Sie mit uns. Diesen Samstag sind wir mit unserer Standaktion zu den Landratswahlen in der Gartenstadt (9 – 12 Uhr). Ihre Anliegen nehmen wir gerne persönlich auf, oder schreiben Sie uns ins Wunschbuch.

Christof Flück, Landratskandidat Liste 7, Grüne Münchenstein

Wahlzeitung Hauseigentümerverein, 14.1.2023

«Das hat Strahlkraft auf den ganzen Kanton»

In der Gemeinde Münchenstein laufen zwei kommunale Themen aus dem Ruder, die durchaus Auswirkungen auf andere Gemeinden und den Kanton haben könnten. FDP-Landrätin Christine Frey setzt sich mit ganzer Kraft gegen diese Entwicklungen ein.

- Daniel Schaub -

Das Vorpreschen der Gemeinde Münchenstein stand am Anfang der Entwicklung. Diese wollte eine generelle Mehrwertabgabe von 50 Prozent bei Ein-, Aus- und Umzonungen einführen, obwohl das entsprechende kantonale Gesetz, das an der Urne im Jahr 2019 vom Baselbieter Stimmvolk deutlich angenommen worden war, eine maximale Abgabe von 20 Prozent des Mehrwerts ausschliesslich bei Einzonungen vorsieht. Für Auf- und Umzonungen gibt es nach bisherigem kantonalem Recht gar keine Mehrwertabgabe zu erheben. Der Gemeinde Münchenstein war dieser demokratische Entscheid im Kanton ein Dorn im Auge – sie ging vor Bundesgericht, das sich in der Tat auf die Gemeindeautonomie in dieser Frage bezog. Zufall oder nicht: Nach über drei Jahren Stillstand legte die Baselbieter Baudirektion am 14. Dezember eine neue Gesetzesvorlage vor, die von einem Mehrwertsatz von mindestens 30 Prozent ausgeht und den Gemeinden auch überlässt, höhere Ansätze zu wählen. Ein Steilpass in Richtung der nur wenige Tage später anberaumten Gemeindeversammlung in Münchenstein, an der Gemeinderat wieder mit einem Antrag mit der 50-Prozent-Regelung ankam – mit der lapidaren Begründung, dass man so schon einmal eine Bestimmung auf Vorrat hätte. Der neue kantonale Freipass aus dem Hause Reber allerdings ist erst im Stadium der Vernehmlassung – und die bürgerlichen Verbände und Parlamentarier werden ihn mit Entschlossenheit bekämpfen.

Verdichtung ausbremsen

FDP-Landrätin Christine Frey, die gleichzeitig Präsidentin des HEV Münchenstein ist, kann das Vorgehen in Münchenstein und auch die neue kantonale Vorlage nicht nachvollziehen: «Alle wünschen sich Verdichtung, da kann es nicht sein, dass Zonenanpassungen und Quartierpläne, die diesem Anspruch gerecht werden wollen, mit einer derart hohen Belastung ausgebremst werden.» Frey ist in dieser Frage nicht für die nun vorgelegte

generelle und stark überhöhte Mehrwertabgabe, sondern für eine Einzelfallbetrachtung, wie sie aktuell in den meisten Gemeinden im Baselbiet gehandhabt wird. Die Landrätin aus Münchenstein stört sich auch daran, dass die Erlöse aus dieser Mehrwertabgabe in Münchenstein in einen Fonds wandern sollen, aus dem so ziemlich alle Projekte in der Gemeinde fi nanziert werden können. „Die Gelder müssten zweckgebunden und innerhalb der Zonen und Quartierpläne investiert werden, die die Mehrwertabgabe durch die Eigentümerschaft ausgelöst haben.»

30 Prozent mehr Wassergebühren

Dass der Gemeinderat in Münchenstein in seiner Handlungsweise immer mal wieder überzieht, zeigt ein anderes Beispiel. Seit Anfang 2021 gab er sich im neuen Wasserreglement, die Kompetenz, die Wassergebühren selbst festlegen zu dürfen. Dies hat er nun genutzt, in dem er die Gebühren für Gebrauchwasser per 1. Januar 2023 um sagenhafte 30 Prozent (!) erhöhen will. Kommuniziert wurde dies mit einem minimalen Abschnitt auf der Webseite und im Wochenblatt. Und die Erhöhung widerspricht einer Empfehlung von Preisüberwacher Stefan Meierhans, der noch im April 2022 gegenüber der Gemeinde in aller Deutlichkeit festgehalten hatte: «Auf eine Gebührenerhöhung ist auf jeden Fall zu verzichten.» Dies vor allem aufgrund einer festgestellten Kostenüberdeckung der Wasserrechnung 2021 von 237 000 Franken, hohen Reserven und hohen Einnahmen aus den Anschlussgebühren. Im Grunde, so kam der Preisüberwacher zum Schluss, müsste er aufgrund einer derartigen Situation in Münchenstein sogar eine Gebührensenkung empfehlen. «Es kann nicht sein, dass unter diesen Umständen trotzdem eine solch massive Gebührenerhöhung vollstreckt wird, ohne dass klar wird, für was das zusätzliche Geld verwendet werden soll. Es fehlt ein Plan über geplante Investitionen, um eine Erhöhung von 30 Prozent rechtfertigen zu können», sagt Christine Frey. Die beiden Beispiele zeigen, dass es auch auf kommunaler Ebene immer wieder Vorgänge gibt, die von aufmerksamen Politikerinnen und Politikern rechtzeitig identifiziert werden müssen, um negative Auswirkungen im grösseren Stil verhindern zu können. «Solche Themen haben durchaus Strahlkraft auf andere Gemeinden oder auf den ganzen Kanton», findet Frey, die sich generell gegen zusätzliche Verbote, Bevormundungen und Mehrbelastungen einsetzt. «Es geht mir um den gesunden Menschenverstand und den ungewünschten Eingriff ins private Eigentum», sagt sie. Dass ein Gemeinderat lapidar argumentieren kann, man habe ja bisher noch immer gewonnen vor Gericht, erachtet sie schlicht als fahrlässigen Umgang mit Steuergeldern.

MEHRWERTABGABE
FDP-LANDRÄTIN CHRISTINE FREY AN IHREM WOHNORT MÜNCHENSTEIN, WO DIE MEHRWERTABGABE ZU EINEM ECHTEN PROBLEM WIRD.
FOTO: MARCO PENDT

Wochenblatt 19.1.2023

Partizipation statt Jammern

Der HEV Münchenstein informiert bewusst falsch. Die Mehrwertabgabe ist ausschliesslich bei Arealentwicklungen fällig. Der durch den Beschluss der Gemeindeversammlung über Nacht angefallene Gewinn muss 50:50 aufgeteilt werden zur Verbesserung der Infrastruktur. Hauseigentümer:innen sind davon nicht betroffen. Wählen Sie Kandidat:innen in den Landrat, die Sie auch vertreten (z.B. Liste 7)!

Mit falschen Informationen in Sachen Mehrwertabgabe (MWA) betreibt der HEV Münchenstein seit 2013 Wahlkampf. Die Aussage, HausbesitzerInnen müssten bei einem Erbgang oder einem Verkauf eine MWA bezahlen, ist falsch. Ihre Liegenschaften liegen in den im Zonenplan festgelegten Wohnzonen, in denen man ohne MWA zonenkonform bauen kann. Solange der Zonenplan rechtskräftig ist, bleibt das so: dem sagt man Rechtssicherheit. Eine MWA fällt ausschliesslich bei Arealentwicklungen an, bei denen durch «Gmeini»-beschluss eine höhere Nutzung ermöglicht wird. Dies führt über Nacht zu einer Landpreissteigerung für die Investorin. Dieser Mehrwert soll in Zukunft 50:50 % zwischen Gemeinde und Investorin aufgeteilt werden. Der Erlös wird zweckgebunden zur Verbesserung der Gemeindeinfrastruktur (z.B. Schulen) verwendet. Es gibt ein entsprechendes Reglement. Der Investor hat ein sehr grosses Interesse daran, dass die Gemeinde in optimale Infrastrukturen und in die Wohnqualität für die zukünftigen BewohnerInnen investiert.

Wer, ausser in Wahlkampfzeiten, nur selten an der «Gmeini» teilnimmt oder das Wort ergreift, sollte nicht von der Verschwendung von Steuergeldern sprechen oder sich über die mangelnde Präsenz an Gemeindeversammlungen beklagen. Wählen Sie KandidatInnen in den Landrat, die den ganzen Wahlkreis vertreten und durch ihre Präsenz im Landrat und an den «Gmeini's» am politischen Leben partizipieren (z.B. Liste 7, Grüne).

Arnold Amacher, Grüne Münchenstein

Abstimmung vom 22. Okt. 2023

Flyer des Abstimmungskomitees

50 / 50 – eine faire Lösung zwischen Investoren und Steuerzahlenden

Damit z.B. Grossinvestoren die alten Industrieareale in Münchenstein zu Wohngebieten umnutzen können, kann die Gemeindeversammlung Quartierplanungen beschliessen. Damit entstehen Millionen Franken an Mehrwert, weil mehr Nutzung möglich ist. Die Gemeindeversammlung hat deshalb eine Mehrwertabgabe von 50 Prozent beschlossen. Das heisst: Die Hälfte des Mehrwerts geht zum Investor, mit der anderen Hälfte kann die Gemeinde in die öffentliche Infrastruktur investieren. Über diese faire Lösung entscheidet am 22. Oktober die Münchensteiner Bevölkerung an der Urne.
Wir empfehlen ein Ja.

Ein breites Komitee sagt ja zu dieser Lösung!

Wir entlasten die Steuerzahlenden
Wenn Grossinvestoren vom Mehrwert nichts abgeben, müssen die Steuerzahlenden die rundherum nötigen Aufwertungsmassnahmen selbst berappen. Eine griffige Mehrwertabgabe schützt das Portemonnaie der Einwohnerinnen und Einwohner. Mit der Abgabe können zum Beispiel Grünanlagen, neue Schulen, Spielplätze oder Strassen finanziert werden.

50 / 50 – eine faire Lösung für beide Seiten
Investoren haben in Münchenstein eine hervorragende Ausgangslage: Unsere Gemeinde ist mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gut erschlossen und ein wichtiger Bildungsstandort für alle Stufen. Der Planungsmehrwert, der nur durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss entsteht, soll deshalb fair geteilt werden. Mit den finanziellen Mitteln kann die Gemeinde in die Infrastruktur investieren, damit Münchenstein so lebenswert bleibt wie heute. Die Mehrwertabgabe bietet ausserdem Rechts- und Planungssicherheit, gerade auch für die Investoren. Die bisherige Lösung mit Infrastrukturverträgen ist sehr aufwändig.

Grossinvestoren werden Mehrwertabgabe zahlen – Hauseigentümer sind nicht betroffen
Die Mehrwertabgabe kommt zum Tragen, wenn ein Grundstück neu zu Bauland wird (Einzonung) oder wenn neu eine höhere Nutzung möglich ist (Aufzonung oder Umzonung).
In Münchenstein ist das heute praktisch nur auf alten Industriearealen bei Grossprojekten möglich, die bestehenden Einfamilienhauszonen werden sich in den nächsten Jahren nicht verändern. Deshalb sind auch keine Mehrwertabgaben fällig.

Wochenblatt 17.8.2023

Eine faire Lösung

Wenn die Stimmbevölkerung einen neuen Quartierplan beschliesst, wird mehr Nutzung möglich und es entstehen Millionen Franken an Mehrwert. Deshalb hat die Gemeindeversammlung beschlossen: Die Hälfte des Mehrwerts geht zum Investor, mit der anderen Hälfte kann die Gemeinde in die öffentliche Infrastruktur investieren. SP, Grüne, GLP und EVP setzen sich für diese Mehrwertabgabe ein:

1. Eine griffige Mehrwertabgabe schützt das Portemonnaie der Steuerzahlenden. Mit der Abgabe können zum Beispiel Grünanlagen, neue Schulen, Spielplätze oder Strassen finanziert werden, die sonst über Steuern bezahlt werden müssten.

2. 50/50 - eine faire Lösung für beide Seiten. Investoren haben in Münchenstein eine hervorragende Ausgangslage: Unsere Gemeinde ist mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gut erschlossen und ein wichtiger Bildungsstandort für alle Stufen. Der Planungsmehrwert soll deshalb fair geteilt werden.

3. Die Mehrwertabgabe kommt zum Tragen, wenn ein Grundstück neu zu Bauland wird (Einzonung) oder wenn neu eine höhere Nutzung möglich ist (Aufzonung oder

Umzonung). In Münchenstein ist das heute praktisch nur auf alten Industriearealen bei Grossprojekten möglich, die bestehenden Einfamilienhauszonen werden sich in den-nächsten Jahren nicht verändern. Deshalb sind auch keine Mehrwertabgaben fällig.

Ja zu dieser fairen Lösung am 22. Oktober.

Adil Koller, Landrat
Für das Komitee Pro Mehrwertabgabe

Wochenblatt 24.8.2023

Ja zur Mehrwertabgabe

Am 22. Okt. wird auch über die Mehrwertabgabe abgestimmt, ein Antrag der Grünen Münchenstein mit langer Geschichte. Der bei Quartierplanungen entstehende Mehrwert soll zur Hälfte an die Gemeinde gehen, zweckgebunden für Infrastrukturaufgaben. Die Gemeinde braucht dieses Geld dringend!

Am 22. Oktober finden nicht nur die Nationalratswahlen statt, dann wird auch über die Mehrwertabgabe abgestimmt: bei Auf- oder Umzonungen wird der durch die neue Planung geschaffene Mehrwert fifty-fifty aufgeteilt. Lange ist's her, seit darüber diskutiert wurde. Schon 2013 beantragte der damalige Gemeinderat eine Mehrwertabgabe von 50%. Das Recht, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben, musste sich die Gemeinde aber bis vor Bundesgericht erkämpfen. Trotzdem brauchte es dann den Antrag der Grünen, den Mehrwert auf 50% zu erhöhen. Endlich können wir jetzt darüber abstimmen.

Die Gemeinde braucht diese Finanzen. Angesichts des hohen Steuerfusses und der prekären Finanzlage kann es sich die Gemeinde nicht leisten, auf diese Gelder zu verzichten. Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden. Mit der Verdichtung bestehender Areale wächst die Einwohnerzahl. So braucht es auch mehr Raum in Kindergärten und Schulen, neue Erschliessungen, mehr Spielplätze, usw. Dafür können die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden. Es wäre höchst unfair, wenn Investoren ihren Gewinn erwirtschaften könnten, die Gemeinde aber sämtliche Aufwendungen aus Steuergeldern finanzieren müsste. Einfamilienhausbesitzer sind nicht betroffen, es geht nur um die grossen Areale. Deshalb setzen sich die Grünen sehr für diese Vorlage ein und empfehlen Ihnen, Ja zu stimmen.

In den Nationalrat natürlich alle Listen mit der 7, in den Ständerat Maya Graf.

Anton Bischofberger, Grüne Münchenstein

Wochenblatt 7.9.2023

Mehrwertabgabe dient allen

Die am 22. Oktober zur Abstimmung kommende Erhöhung der Mehrwertabgabe dient allen. In erster Linie entlastet sie die Steuerzahlenden. Durch die Schaffung eines Fonds der sich aus den Mehrwertabgaben äufnet, also aus den Einnahmen auf «unverdienten» Mehrwerten eines Grundstücks, die aufgrund von raumplanerischen Massnahmen entstehen, stellen wir dies sicher. Wir müssen als Gemeinschaft den angestrebten kontinuierlichen Wachstumsprozess für uns sowohl in qualitativer wie auch in finanzieller Hinsicht erfolgreich gestalten können. Der durch die Realisierung von grossen Überbauungen notwendig werdende Ausbau der Gemeindeinfrastruktur kostet viel. Zusätzlicher Raum für Kindergärten und Schulen, attraktive Spiel- und Sportplätze, gut unterhaltene Grün- und Parkanlagen, oder Anpassungen für eine funktionierende und nachhaltige Mobilität kann sich Münchenstein, mit dem aktuellen Steuersatz aus den ordentlichen Steuern, nicht leisten. Alle verlangen nach klaren Spielregeln. Sagen Sie deshalb ja zu einer wirkungsvollen Mehrwertabgabe, 50/50 – ist eine faire Lösung. Damit kann die Gemeinde den Bedürfnissen und Erfordernissen entsprechen und Grossinvestoren erhalten die Gewissheit, dass Sie an einem Ort mit Zukunft und den Möglichkeiten einer optimalen Infrastruktur und eines attraktiven Wohnumfelds investieren.

Christof Flück, Co-Präsident Grüne Münchenstein

BZBasel 26.9.2023

Mit Falschaussagen gegen Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung Münchenstein («Gmeini») beschloss am 19.12.2022, bei Zonenplanänderungen, die einen Mehrwert von mehr als CHF 35'000 generieren, eine Abgabe von 50 %, d.h. vom Mehrwert kann der Investor 50 % behalten und 50 % muss er der Gemeinde abgeben, die damit in einem Reglement festgelegte Infrastrukturausgaben finanziert (z.B. Schulen). Das Referendumskomitee gegen die Mehrwertabgabe MWA stellt Behauptungen auf, die nachweislich falsch sind: die MWA verstosse gegen kantonales Recht, sie verteure die Mieten, belaste private Hausbesitzer und der Erlös könne zweckentfremdet werden.

1. Es gibt kein gültiges kantonales Recht. Das Bundesgericht hat den entsprechenden Paragraphen am 19.11.2020 aufgehoben. Eine Gesetzesänderung ist in Beratung; Ausgang ungewiss. Zweimal erhielt Münchenstein in dieser Frage vor Bundesgericht bereits Recht.
2. Die Überbauung Lehengasse West beweist das Gegenteil. Trotz einer damals noch privatrechtlich vereinbarten MWA von 51,2 % und dem Einhalten modernster

Bauvorschriften (Klima, Energie) kann die Basler Wohngenossenschaft günstige Mieten anbieten.
3. Private Hausbesitzer bezahlen keine MWA, wenn sie zonenkonform bauen wollen.
4. Die Verwendung der MWA ist in einem Reglement geregelt.

Bitte, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgen Sie den Argumenten des Gemeinderates, der «Gmeini» und des Bundesgerichtes und stimmen Sie am 22.10.23 JA zur Mehrwertabgabe.

Arnold Amacher, Münchenstein

Wochenblatt 28.9.2023

Falsch, falsch und …

…nochmals falsch. Im Namen der SVP führt St. Haydn drei Gründe an, die gegen die kommunale Mehrwertabgabe sprechen würden. Sie sind nachweislich falsch.

1. «Die MWA widerspreche kantonalem Recht»: es gibt kein gültiges kantonales Recht. Das Bundesgericht (BG) hat den entsprechenden Gesetzesparagraphen am 19.11.2020 aufgehoben. Das Recht steht auf Seiten der Gemeinde. Zweimal schon hat das BG den Standpunkt der Gemeinde gutgeheissen. Es ist das Verdienst unseres aus der FDP, der GLP und der SP bestehenden Gemeinderates (GR), die Gemeindeautonomie verteidigt zu haben.

2. «Sie als Landbesitzer müssen bei einer Umzonung sofort bezahlen». Doppelt falsch. Es gibt mit Ausnahme der grossen Landareale, die der Quartierplanpflicht unterstehen, keine Einfamilienhausbesitzer, die unter das neue Reglement fallen. Für sie gilt der Zonenplan; wer zonenkonform baut, zahlt keine MWA. Eine allfällige MWA bei Quartierplänen wird nicht sofort, sondern erst bei Erteilung der Baubewilligung fällig.

3. «Der GR wolle das MWA-Geld zweckentfremden»: ebenfalls falsch. Die Einnahmen aus der MWA müssen für Infrastrukturausgaben verwendet werden, z.B. für ein neues Schulhaus.

Die eben aufgeführten Argumente lassen sich z.B. mittels der BG-Urteile von 2016 und 2020 überprüfen.

Bitte, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger: folgen Sie den Argumenten des Gemeinderates, der Gemeindeversammlung und des Bundesgerichts und stimmen Sie am 22.10.2023 JA zur Mehrwertabgabe.

Arnold Amacher

Wochenblatt 5.10.2023

Mehrwertabgabe. Eine Chance für uns Alle

Liebe Münchensteiner:innen,

am 22. Oktober dürfen Sie über die Mehrwertabgabe abstimmen. Das Recht, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben, musste sich die Gemeinde bis vor das Bundesgericht erkämpfen. Mit dem Urteil vom 19. November 2020 wurde die Beschwerde der Gemeinde Münchenstein gegen das Gesetz über die Planungsmehrwertabgabe (GAP) des Kantons BL teilweise gutgeheissen, und die beiden relevanten Bestimmungen aufgehoben. Somit entspricht die Mehrwertabgabe entgegen anderslautender Aussagen der kantonalen Gesetzgebung. Auf eine Interpellation von Frau Frey im Landrat antwortete der Regierungsrat:»…können die Gemeinden, also auch Münchenstein, ohne weiteres eigene Regelungen zur Mehrwertabgabe ausarbeiten und erlassen». Ganz wichtig dabei ist, dass die Mehrwertabgabe lediglich dann zur Anwendung kommt, wenn ein Grundstück neu zu Bauland wird oder eine höhere Nutzung ermöglich wird. Somit ist auch klar, dass nach dem neuen Zonenreglement bei bestehenden Einfamilienhauszonen keine Mehrwertabgaben fällig werden. In erster Linie entlastet sie die Steuerzahlenden. Angesichts der aktuellen Finanzlage kann es sich die Gemeinde nicht leisten, auf die zukünftig generierten Einnahmen aus der fairen Mehrwertabgabe zu verzichten. Deshalb bitte ich Sie, die Mehrwertabgabe anzunehmen.

In den Nationalrat natürlich alle Listen mit der 7, besonders Susanne Kaufmann aus Münchenstein und in den Ständerat Maya Graf.

Tom C Fetsch, Grüne Münchenstein

Wochenblatt 12.10.2023

Automatismus ist nichts Neues

Nachdem sich die im Abstimmungsbüchlein aufgeführten Argumente als haltlos erwiesen haben, operiert das Referendumskomitee mit der Feststellung, sie seien vor allem gegen den Automatismus, mit dem die Mehrwertabgabe (MWA) erhoben werde.

Sie verheimlichen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dass der Automatismus, mit dem die MWA erhoben wird, bereits heute im Zonenplanreglement gesetzlich verankert ist. Dieses Reglement wurde vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft bewilligt. Der kritisierte Automatismus ist also nicht Teil der Vorlage. Es geht nur um die Frage, wie der durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss generierte Mehrwert zwischen dem Investor und der Gemeinde fair aufgeteilt werden soll. Der Quartierplan «Lehengasse West» beweist, dass die MWA weder investorenfeindlich ist noch günstigen Wohnraum verhindert. Trotz einer MWA von 51,2 % und dem Einhalten modernster Baustandards (Klima, Energie) kann die Basler Wohngenossenschaft günstige Mieten anbieten. Anders als die Gegner behaupten, ist in der zur Abstimmung gelangenden Vorlage bereits festgelegt, dass sich der Maximalsatz nach dem Kanton richten muss. Münchenstein legt sich also kein Ei: rechtlich ist alles abgesichert. Die MWA dient einzig dazu, die bei steigenden Einwohnerzahlen notwendig werdenden Infrastrukturen (z.B. Schulen) mitzufinanzieren, ohne die Steuern erhöhen zu müssen. Ein Ja zur MWA hilft also mit, die Gemeindefinanzen zu schonen.

Arnold Amacher, Münchenstein

BZBasel 12.10.2023

Teure Mieten wegen Mehrwertabgabe?

Die Gemeindeversammlung Münchenstein beschloss am 19.12.2022, bei Ein- und Aufzonungen, die einen Mehrwert von mehr als CHF 35'000 generieren, eine Abgabe von 50 %: die Hälfte für die Gemeinde und die Hälfte für den Investor. Das Referendumskomitee gegen die Mehrwertabgabe stellt Behauptungen auf, die nachweislich falsch sind: die MWA verstosse gegen kantonales Recht, verteure die Mieten, belaste private Hausbesitzer, und der Erlös könne zweckentfremdet werden.

In den Abstimmungsunterlagen werden diese Behauptungen vom Gemeinderat u.a. mit Argumenten, mit denen er vor dem Bundesgericht schon zweimal Recht bekommen hat, vollumfänglich widerlegt.

Auch die Aussagen von Stephan Haydn und Thomas Wälchli im WB vom 5. Oktober sind falsch, denn Private und Gewerbetreibende, die das Potential ihrer Parzelle ausnützen möchten, bezahlen gemäss Zonenplanreglement keine MWA.

Besonders gewagt ist die Behauptung, die MWA verhindere den (günstigen) Wohnungsbau und treibe die Mieten in die Höhe.

Die Überbauung Lehengasse West beweist das Gegenteil. Trotz einer 2016 privatrechtlich vereinbarten MWA von 51,2 % und dem Einhalten modernster Baustandards (Klima, Energie) kann die Basler Wohngenossenschaft günstige Mieten anbieten.

Aus diesem Grund folge ich den Argumenten des Gemeinderates, der Gemeindeversammlung und des Bundesgerichtes und stimme am 22.10.23 JA zur Mehrwertabgabe.

Arnold Amacher

Zu BZ 16.10.2023, Münchenstein könnte sich bei einem Ja selbst ein Ei legen
(wurde nicht abgedruckt)

Der Artikel suggeriert, dass es eine Zwängerei sei, jetzt eine Regelung einzuführen, statt auf die kantonale Gesetzgebung zu warten und dass die Abgabe von 50% sowieso viel zu hoch sei. Dabei werden fünf Punkte nicht berücksichtigt:

1. Es handelt sich eigentlich nicht um eine Abgabe, die ein Investor zahlen muss, sondern um eine Gewinnbeteiligung: von einem unverdienten Geschenk (durch die Umzonung erhält das Land mehr Wert) darf er 50% behalten, die andern 50% gehen an den Schöpfer dieses Gewinnes: die Gemeinde, die damit entstehende Infrastrukturausgaben finanzieren kann. Dies erläuterte schon Daniel Altermatt an der Gemeindeversammlung vom 19.12.2022 so (siehe Protokoll der GV).
2. Es kann noch Ewigkeiten dauern, bis die kantonale Regelung in Kraft tritt. Ein beinahe unendliches Hin und Her zwischen Regierung und Parlament und Kommissionen und Parlament ist absehbar. In der Zwischenzeit stehen verschiedene grosse Planungen in der Gemeinde an, bei denen die Gemeinde beinahe leer auszugehen droht. Dass Investoren nicht abwarten und bereit sind zu zahlen, zeigt die Überbauung Lehengasse West.
3. Es ist absehbar, dass bei der kantonalen Regelung der Kanton auch die hohle Hand macht: wenn der Kanton einen Viertel oder einen Drittel einer solchen Abgabe selbst einstreichen will, braucht die Gemeinde einen höheren Abgabesatz, um doch noch zu anständigen Summen für Infrastrukturausgaben zu kommen. Ansonsten müssten diese über die Steuern finanziert werden.
4. Ein Automatismus ist nichts Neues: schon die bisherige Gesetzgebung geht von bestimmten Prozentsätzen aus und legt somit automatisch fest, wer wieviel bezahlen, respektive erhalten muss.
5. Haueigentümer sind von dieser Regelung nicht betroffen: der Zonenplan steht fest, zur Diskussion stehen lediglich Grossüberbauungen, Areale, die durch einen Quartierplan eine Änderung erfahren.

Daher ist für mich klar: Zwängerei ist nicht der Antrag über den wir abstimmen, sondern das Referendum des Hauseigentümerverbandes. Mit einem Ja profitieren alle. Daher: Ja zur Änderung des Zonenreglementes.

Anton Bischofberger, Münchenstein

Wochenblatt 19.10.2023

Nachhaltiges Wachstum durch die Mehrwertabgabe ermöglichen

Planungsgewinne, die durch Umzonungen entstehen, müssen fair zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde aufgeteilt werden. Die Mehrwertabgabe ermöglicht in Münchenstein ein nachhaltiges und sozial gerechtes Wachstum. Niemandem wird durch das neue Zonenreglement etwas weggenommen. Im Gegenteil. Alle gewinnen. Mit den zu erwartenden finanziellen Möglichkeiten kann die Gemeinde in die notwendige Infrastruktur investieren. Die Kosten für die mit Umzonungen einhergehenden Erschliessungen, z.B. Spielplätze, Schulräume, gemeinsame Erholungs- und Aufenthaltsräume, werden fair auf beide Schultern, Investor und

Steuerzahlern, verteilt. Es wäre außerordentlich unfair, wenn Investoren ihre Gewinne einstreichen könnten, und wir Steuerzahler auf den entstehenden Kosten sitzenblieben. Als Gegenargument wird immer wieder die fiktive Belastung von Einfamilienhausbesitzern angeführt. Eine Umzonung ist in Münchenstein heute praktisch nur auf alten Industriearealen bei Grossprojekten möglich, wodurch in Einfamilienhauszonen keine Mehrwetabgabe fällig werden. Deshalb setzen wir Grüne uns sehr für diese Vorlage ein und empfehlen Ihnen, Ja zu stimmen.

In den Nationalrat natürlich alle Listen mit der 7 und in den Ständerat Maya Graf.

Susanne Kaufmann, NR Kandidatin Liste 71, Gesundheit und Soziales, Grüne Münchenstein

22.10.2023: Abstimmungsinfo der Gemeinde

Münchenstein bekräftigt die kommunale Mehrwertabgabe

22. Oktober 2023

Mit einem Ja bei der Referendumsabstimmung von heute Sonntag hat Münchenstein ein Statement zugunsten der kommunalen Mehrwertabgabe abgegeben. Zukünftig gehen Planungsmehrwerte hälftig an die Gemeinde und können für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden.

Das Engagement der Gemeinde Münchenstein für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe dauert mittlerweile schon mehr als zehn Jahre an und führte über verschiedene Instanzen – unter anderem zwei Mal erfolgreich vor das Bundesgericht.

Am 19. Dezember 2022 hatte die Münchensteiner Gemeindeversammlung mit 95 Ja- zu 22 Nein-Stimmen die Änderung von § 52 Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung und das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben beschlossen. Dies hat zur Folge, dass bei Ein-, Auf- und Umzonungen und Quartierplänen in Münchenstein ein einheitlicher Abgabesatz von 50 % auf den Mehrwert – also den Gewinn des Landwerts – besteht, d. h. die Planungsmehrwerte gehen hälftig an die Gemeinde und können in der Folge für die Erschliessung und Aufwertung der Infrastruktur eingesetzt werden.

Gegen diesen Gemeindeversammlungsbeschluss wurde das Referendum ergriffen, was zur Folge hatte, dass heute Sonntag die Stimmbevölkerung nun den Beschluss der Gemeindeversammlung mit 1’702 Ja- zu 1’503 Nein-Stimmen bestätigt hat. Als nächster Schritt folgt nun dementsprechend das öffentliche Auflage- und Einspracheverfahren. Im Anschluss wird die Mutation des Zonenreglements Siedlung inklusive aller Einsprachen dem Regierungsrat zur Beurteilung vorgelegt und im Falle eines positiven Bescheids in Kraft gesetzt, ebenso das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben.

Der engagierte Einsatz der Gemeinde Münchenstein für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe nimmt mittlerweile schon mehr als zehn Jahre in Anspruch. Als einzige Gemeinde im Baselbiet hat Münchenstein 2013 in direkter Anwendung des Bundesrechts die kommunale Mehrwertabgabe eingeführt, mit dem Ziel, an den Mehrwerten von Um- und Aufzonungen teilzuhaben. Das Recht auf seine kommunale Mehrwertabgabe musste Münchenstein gegen den Widerstand des Kantons Basel-Landschaft bis vor Bundesgericht erkämpfen. Im November 2016 bestätigte das Bundesgericht den Anspruch der Gemeinde und hielt fest, dass die Einschränkung der Gemeindeautonomie durch den Kanton in willkürlicher und mit der Verfassung unvereinbarer Weise erfolgt sei.

Im Februar 2019 nahmen die Stimmberechtigten im Kanton Basel-Landschaft hauchdünn das kantonale Mehrwertabgabegesetz an – in Münchenstein erhielt das Gesetz mit 60 % Nein-Stimmen eine Abfuhr. Obwohl der Kanton selbst keine Abgaben bei Um- und Aufzonungen erhebt, verbietet das kantonale Gesetz den Gemeinden explizit, eigene Abgaben zu erheben. Erneut reichte Münchenstein eine Beschwerde beim Bundesgericht ein über das an die Gemeinde gerichtete Verbot, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben. Die Beschwerde wurde im November 2019 in den zentralen Punkten vollumfänglich gutgeheissen. Das Bundesgericht hält in den Erläuterungen fest, dass ein Gesetzgebungsauftrag zur Abschöpfung planerischer Mehrwerte besteht, der entweder vom Kanton oder direkt von den Gemeinden zu erfüllen ist. Überdies hielt das Bundesgericht fest, dass die Mehrwertabgabe dazu geeignet ist, das allgemeine Staatsbudget zu entlasten und die Steuerlast zu dämpfen.

In der Folge wurde die Mutation des Zonenreglements Siedlung sowie das Reglement über die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben erarbeitet und zur kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. An der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 2022 wurde die Mutation von § 52 Mehrwertabgabe des Zonenreglements Siedlung sowie das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben beschlossen.

Dies allerdings mit einem Ergänzungsantrag, der den Satz der Abgabe bei Einzonungen sowie bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen bei 50 % festlegt, sofern der kantonalrechtlich maximal zulässige Abgabesatz für Einzonungen nicht weniger als 50 % beträgt. Sollte dies der Fall sein, gilt dieser tiefere Abgabesatz. Ursprünglich vorgesehen gewesen waren 40 % bei Einzonungen sowie 25 % bei Auf- und Umzonungen.

Gegen diesen Beschluss der Gemeindeversammlung wurde das Referendum ergriffen, über das nun heute Sonntag an der Urne befunden wurde.

Wochenblatt 26.10.2023

Pro Komitee sagt Danke

Mit klarem Mehr haben Sie am vergangenen Abstimmungssonntag der erhöhten Mehrwertabgabe für Münchenstein zugestimmt – herzlichen Dank. Damit haben Sie der Fairness und nicht den lauten Argumentationen des Referendumskomitees den Vorrang gegeben. Das Pro Komitee bestand aus SP, Grünen, GLP und EVP. Wir freuen uns über die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Münchenstein hat mit der Zustimmung zur Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 50 % nun tatsächlich die Chance, die dadurch betroffenen Areale nachhaltig zu entwickeln. Die von uns gewünschte qualitätsvolle Entwicklung unserer Gemeinde, kann nun durch Investitionen mit positiver Wirkung und durch Investoren mit langfristigen Interessen vorangetrieben werden. Dazu gehören auch Genossenschaften welche für ihre Mitglieder und Eigentümer investieren.

Ihre Zustimmung zur Mehrwertabgabe wird auch für den weiteren Prozess der Gesetzesrevision auf kantonaler Ebene wichtig sein und da Wirkung zeigen.

Christof Flück für das Komitee Pro Mehrwertabgabe

Wochenblatt 2.11.2023

Pioniergemeinde Münchenstein

Im Dezember 2021 reichten die Grünen Münchenstein einen Antrag auf eine Erhöhung der Mehrwertabgabe (MWA) auf 50 % ein. Sie nahmen damit ein Anliegen auf, das der Gemeinderat (GR) bereits 2013 der Gemeindeversammlung («Gmeini) vorlegte.

Im Dezember 2022 legte der GR der «Gmeini» eine dem Anliegen der Grünen entsprechende Vorlage mit dem Antrag auf Zustimmung vor. Dank der starken Unterstützung durch die SP, die GLP und die EVP wurde die Vorlage sowohl an der «Gmeini», als auch an der Urne angenommen. Mit diesem Entscheid hat Münchenstein erneut und schweizweit ein Zeichen gesetzt. In den nächsten Monaten wird der Landrat das revidierte Gesetz für den Ausgleich von Planungsmehrwerten GAP beraten. Wir erwarten, dass die Landrätinnen und Landräte des Wahlkreises Münchenstein-Arlesheim die Interessen Münchensteins, die durch zwei Volksentscheide und zwei Bundesgerichtsentscheide eindrücklich bestätigt wurden, vehement vertreten werden.

Einmal mehr haben die Grünen gezeigt, dass sie in Münchenstein, wie auch in vielen andern Gemeinden, kompetent und erfolgreich mitarbeiten.

Arnold Amacher, Vorstand Grüne Münchenstein