

Die Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Workshop Bausekretärenkonferenz,
Basel, 19.3.2015

Pascal Giller



Das Wichtigste der Basler MWA in Kürze

Mehrwertabgabe

- besteht in Basel bereits seit 1977;
- umfasst 50% des Bodenmehrerts;
- bezweckt Kompensation von Verdichtung;
- ist zweckgebunden für öffentliche Grünräume;
- hat Analogie zur Entschädigung planungsbedingter Bodenminderwerte («materielle Enteignung»).

Was regelt das BPG BS?

- Gemäss § 120 des Basler Bau- und Planungsgesetzes gelten Mehrwertabgaben *Vorteile* ab, die entstehen, wenn die *zulässige Geschossfläche* einer Parzelle durch
Einzonung,
Aufzonung (z.B. mit Bebauungsplan) oder durch
Ausnahmebewilligung erhöht wird.
- Fälligkeit der Abgabe fällt auf den Baubeginn;
- Bei allen Ein- oder Aufzonungen wird bis zur Fälligkeit die Anmerkung «Mehrwertabgabe» im Grundbuch eingetragen.

Die MWA-Regelung BS im Einzelnen

- Berechnung der MWA erfolgt bereits im Baubewilligungsverfahren transparent aufgrund der Differenz der Bodenverkehrswerte vor und nach Umzonung;
- MWA wird durch Verfügung festgesetzt;
- MWA umfasst 50% des Mehrwerts zum Zeitpunkt des Baubeginns, aber nur insofern als tatsächlich zusätzliche Geschossflächen gebaut werden;
- Da BS seit langem eine Bodenbewertungsstelle kennt, ist die Berechnung der MWA mit wenig Aufwand verbunden.

Sinn dieser Abgabe in Basel

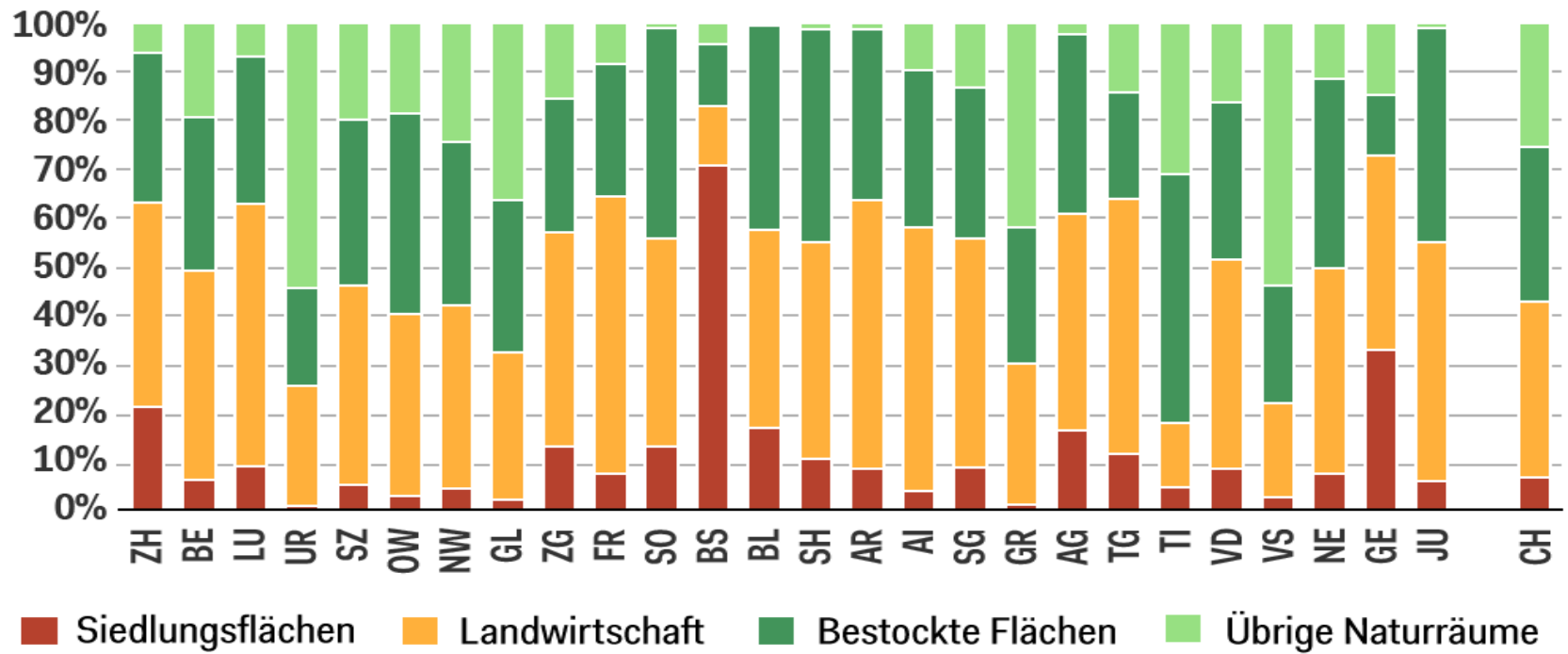
- MWA zielt auf planungsbedingte Sondervorteile einzelner Grundstücke;
- wenn deren Eigentümer gegenüber der allgemeinen Zonenordnung zu höherer Ausnutzung (oft zu höherer Bebauung) kommen;
- dieser Mehrwert wird in Basel zur Hälfte abgeschöpft zwecks Schaffung oder Aufwertung von allgemein zugänglichen Grünräumen;
- so sollen die Planungsmehrwerte Einzelner allen Wohn- und Arbeitsgebieten zugute kommen.

Basel-Stadt: 70 % Siedlungsfläche

20Minuten.ch/18.3.2015:

Stadtbasler haben am wenigsten Natur – Tessiner am meisten

Zwischen den Kantonen gibt es grosse Unterschiede: Während der Kanton Basel-Stadt zu über 70% aus Siedlungen besteht, liegt dieser Anteil in Uri oder im Kanton Graubünden im tiefen einstelligen Bereich.



Lenkungswirkung der Zweckbindung

- Die Zweckbindung kompensiert in Basel die Nachteile der Bauverdichtung durch neue Begrünung der Stadt;
- sie bewirkt u.a. ökologischen Ausgleich für natur-schützerische Defizite im Stadtgebiet;
- durch Teilhabe der Bevölkerung an realisierten Mehrwerten schafft die MWA Akzeptanz für die Stadtentwicklung, insbesondere für die städtische Verdichtung mittels Ein- und Aufzonungen.

Zum Beispiel: Erlenmatt-Areal (18 ha)



Vom Areal der Dt. Bahn zur «Erlenmatt»



Neue, 8 ha-grosse öffentl. Grünanlage

Dank MWA:

Statt
Güterbahnhof

8 ha ökolog.
Grün- und Frei-
flächen im neu
entstehenden
Wohnquartier



Erholungsraum für Grossüberbauung

Aus
verdichteter
Bebauung
schafft MWA
öffentlichen
Spiel- und
Erholungsraum

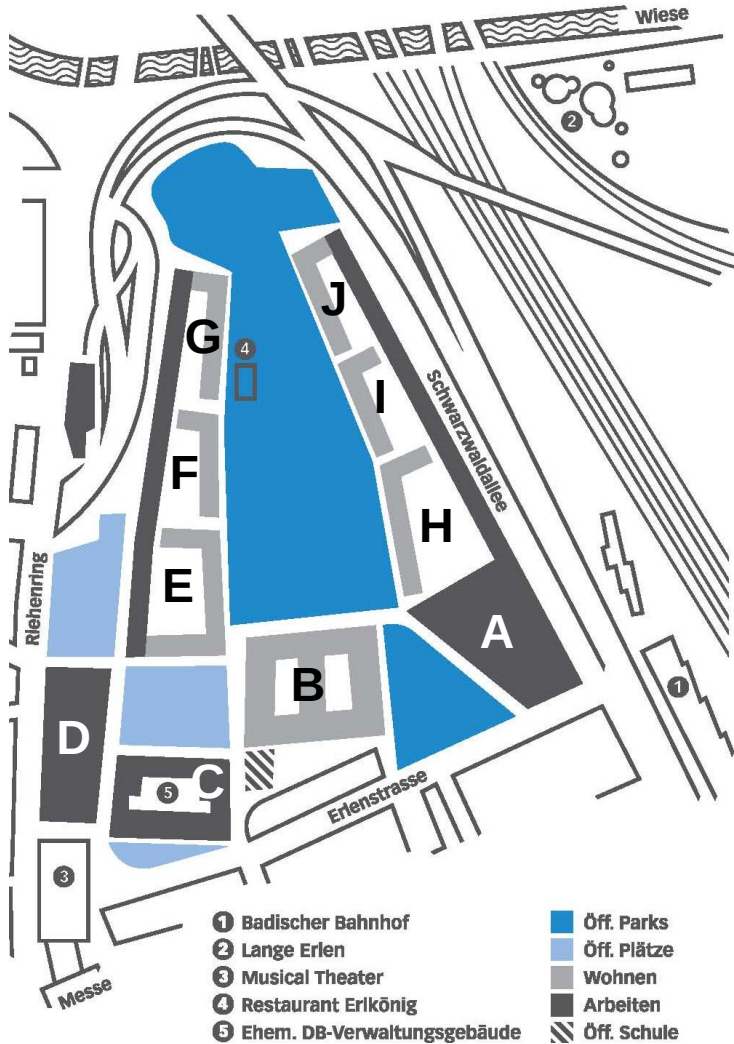


Hochwertige Ausstattung von Grünraum

Hochwertige
Gestaltung
des öffentl.
Raums aus
Verdichtungs-
mehrwerten



Saldo Erlenmatt-Areal



Investitionen Kanton:

Strassen / Wege	8.5 Mio.
Plätze	7.0 Mio.
Parkanlage	13.5 Mio.
Landerwerb	10.0 Mio.
Bodenreinigung	2.0 Mio.
Werkleitung	3.0 Mio.
Projektierung	1.5 Mio.
Schulhaus	14.0 Mio.
Total	59.5 Mio.

Erträge durch Mehrwertabgabe:

Realisierung der Baufelder A-J
(Wohnen / Arbeiten)

Total gegen 45.0 Mio.



Die MWA-Berechnung im Einzelnen

- Mehrwert entspricht Differenz Verkehrswert des Bodens vor und nach Auf- bzw. Einzonung;
- MWA fällig bei Baubeginn: Adressat der MWA-Verfügung ist der zu diesem Zeitpunkt jeweilige Grundeigentümer bzw. Baurechtnehmer;
- Investitionen sind nicht belastet: Investor übernimmt nur Grundstück, dessen Preis um MWA-Belastung reduziert ist;
- Grundeigentümer behält dennoch Hälfte des vom Gemeinwesen geschaffenen Bodenmehrwerts.

Auswirkungen auf Bautätigkeit

- Die MWA belastet die Investitionsrechnung nicht, weil die Stadt zuvor den Bodenmehrwert durch Aufzoning erst schafft («Vorzugslast»).
- In der Praxis vereinbaren Grundeigentümer und Investor oft, dass der Grundeigentümer die MWA bezahlt (die Hälfte seines aufzonungsbedingten Mehrwerts behält er selbst).
- NB: Der Investor bezahlt für ein Areal niemals mehr als er später damit rentabilisieren kann. D.h. Neubauten werden durch die MWA nicht verteuert.

Städtebauliche Auswirkung

- Die MWA ist in Basel ein Erfolgsmodell:
Sie bewährte sich städtebaulich seit bald 40 Jahren;
- sie begünstigt neue Investitionen durch Aufwertung des Wohnumfeldes;
- sie ermöglicht in Basel, der dicht bebauten Stadt mit wenigsten Baulandreserven, bei wenig administrativem Aufwand eine massgebliche Erhöhung der Lebensqualität zu erreichen;
- sie fördert die städtebauliche Erneuerung und Verdichtung der Stadt.

Beispiel: Wohnbau Falkensteiner-Park



Bebauungsplan Falkensteiner-Park generiert selbst keinen Mehrwert,

ermöglicht aber bessere Anordnung der Baukörper und zusätzliche Vollgeschosse.

Reduzierter Flächenbedarf schafft Platz für einen neuen Quartierpark, der die Verdichtung kompensiert.

Kosten Parkanlage: 1.7 Mio.
finanziert aus dem MWA-Fonds!



Der „Mehrwert-Kreislauf“

- Verdichtung führt zu planungsbedingtem Bodenmehrwert...
- Das ist nur zu rechtfertigen, wenn ein Ausgleich geschaffen wird...
- Dazu werden neue Grünräume geschaffen oder bestehende Grünräume aufgewertet...
- Das sind Investitionen in das Wohn- und Lebensumfeld...
- Das zieht neue Bewohner an, für die gebaut werden kann...

Messturm



Bebauungsplan ermöglichte eine Mehrnutzung von 45'000 m² BGF. Die 50%-ige MWA (in Mio-Höhe) betrug **3,5 % der Baukosten**: Damit wird dereinst die Neugestaltung der vis-à-vis befindlichen Rosentalanlage finanziert.



Fazit

- ✓ Mehrwertabgabe ist in Basel-Stadt etabliert.
- ✓ Ertrag zur Erhöhung der Lebensqualität in verdichtetem Umfeld eingesetzt.
- ✓ Mehrwertabgabe begünstigt Investitionen durch Aufwertung des Umfeldes.
- ✓ Grünanlagen lassen Bevölkerung am Mehrwert teilhaben und schaffen Akzeptanz für die Stadtentwicklung.
- Kantone und Gemeinden haben nun die Möglichkeit, schweizweit eine auf ihre Bedürfnisse massgeschneiderte Zweckbindung der MWA einzuführen.

Beantwortung Ihrer Fragen:

Entwicklung Saldo des MWA-Fonds?

- Die durchschnittlichen Einnahmen der Stadt Basel zwischen 2000 + 2014 betrugen ca. **6.5 Mio. Franken pro Jahr**.
- Die Ausgaben für Grünräume in den Jahren 2006 - 2014 betrugen **jährlich ca. 4.6 Mio.** (Grünraum-Projekte ab 2004 bewilligt).
- Für laufende Grünraum-Vorhaben wurden bisher bewilligt:
49 Mio. Fr.
- Vorhaben gemäss 10-Jaheres-Investitionsprogramm:
(noch unbewilligte Investitionen): **91 Mio. Fr.**

Wie wird MWA-Fonds konkret verwaltet?

- Die Basler Stadtgärtnerei legt jährlich Rechenschaft über diesen Fonds ab.
- Ein Lenkungsausschuss berät über mögliche Begrünungsprojekte.
- Der Regierungsrat genehmigt alle grösseren Projektkredite.

Welche Probleme mit MWA-Schuldnern gab es?

- Es stellte sich z.B. die Frage, wer die MWA bezahlen muss:
- Der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer?

Die Rechtsprechung bestätigte, dass es sich bei dieser Schuld um eine Grundlast handelt: Wer von beiden sie bezahlt, ist egal, jedenfalls haften beide für die Schuld.

Folglich:

Diese Frage ist unbedingt im Baurechtsvertrag zu regeln!

Auswirkungen MWA auf Grundstücksgewinnsteuer?

Da MWA vom Grundstücksgewinn als Aufwand abgezogen werden kann, wird dieser um die MWA reduziert.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

