

SVP Obwalden, Postfach 1512, 6060 Sarnen

**Bau- und Raumentwicklungs-
departement Obwalden**

"Vernehmlassung Nachtrag Baugesetz"

Flüelistrasse 3

Postfach 1163

6061 Sarnen

28. April 2017

**Vernehmlassung «Nachtrag zum Baugesetz»
Umsetzung der Mehrwertabgabe nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Federer
Sehr geehrte Damen und Herren

Vorbemerkung:

Die Schweizerische Volkspartei Obwalden befürwortet beim vorliegenden Nachtrag zum kantonalen Baugesetz die bundesgesetzlich zwingende Abschöpfung von 20 % des Mehrwertes bei Neueinzonungen.

Allen weiteren Elementen dieses Nachtrags, welche über die bundesgesetzliche Pflicht hinausgehen, steht die SVP jedoch mehrheitlich skeptisch oder ablehnend gegenüber.

Stellungnahme zum Inhalt des Nachtrages:

Art. 28 a Abs. 3 & 4

Vertragliche Mehrwertbeteiligung

Die beiden Absätze werden von der SVP abgelehnt. Das Bundesrecht schreibt die Erhebung bei Spezialzonen nicht vor.

Bei Deponien ist zu befürchten, dass die Mehrbelastung durch eine Mehrwertbeteiligung von den Landeigentümern und Deponiebetreibern einfach auf die Material-Lieferanten abgewälzt

wird. Somit werden die Preise pro Kubikmeter oder Tonne Material erhöht, was schlussendlich Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten verteuert. Insbesondere bei Abbrüchen und daraus entstehendem Inertstoff-Material würde eine Kostensteigerung resultieren, was im Speziellen die Anliegen „innere Verdichtung“ und Nutzung von Baubrachten negativ beeinflusst.

Bei Anlagen für die Intensivlandwirtschaft ist die Rentabilität aufgrund der tiefen Produkterlöse ohnehin schon schwer zu erreichen. Die Margen in der Landwirtschaft sind - wenn überhaupt vorhanden – sehr niedrig. Wenn Unternehmen in diesem Bereich zu stark durch eine zusätzliche Abgabe eingeschränkt werden, verzichten sie im Zweifelsfall auf ihr Vorhaben, was auch nicht zielführend ist.

Art. 28 b Abs. 1

Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen

„Eine Umzonung innerhalb der Bauzone ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.“ Die Bedeutung dieses Satzes im Absatz 1 ist klarer darzustellen, oder der Satz ist besser zu formulieren.

Wenn beispielsweise eine Parzelle der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt ist, ist das Bauen bzgl. der Geschossigkeit „eingeschränkt“. Wird nun die Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen (Art. 28 j) nicht in dieses Gesetz aufgenommen, darf der zitierte Satz nicht dazu führen, dass eine Umgehung unter Berufung auf Art. 28 b praktiziert wird.

Art. 28 c

Keine Bemerkungen.

Art. 28 d Abs. 1 & 2

Fälligkeit

Der Entwurf beabsichtigt, dass bei einem Verkauf oder einer Überbauung einer Teilfläche die gesamte Mehrwertabgabe fällig sein soll. Die SVP schlägt vor, dass die Mehrwertabgabe entsprechend den tatsächlichen Vorgängen fällig werden soll. Insbesondere dann, wenn Verzögerungen aufgrund Rechtsstreitigkeiten vorderhand nur eine Teilüberbauung oder einen Teilverkauf zulassen.

Thema Baurecht statt Verkauf:

Ganz allgemein stellt sich die Frage, wie die Mehrwertabgabe bei einer Vergabe im Baurecht beglichen werden muss. Der Mehrwert wird dabei erst über die Jahre mit den eingehenden Baurechtszinsen realisiert. Eine Begleichung des Betrages gestaffelt über mehrere Jahre ist zu prüfen.

Art. 28e bis g

Keine Bemerkungen.

Art. 28 h Abs. 1

Kürzung und Befreiung

In der Erläuterung und im Abs. 1 wird nur von „Ersatzbauten“ gesprochen. Es geht bei Ersatzbeschaffungen aber auch um den Kauf von Ersatz-Landwirtschaftsland oder Bodenverbesserungen (Aufhumusierungen, Verbesserungen des Bodenaufbaus und des Wasserhaushaltes) auf bestehender Betriebsfläche. Letztere zwei sollen ebenfalls vom erzielten Mehrwert in Abzug gebracht werden können.

Die SVP erachtet den Vorschlag einer zweijährigen Frist ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zur Bauzone als falsch. Entgegen dem Idealfall, wird mit der rechtskräftigen Einzonung eines Grundstückes vielfach nicht sofort gebaut und somit ein Mehrwert realisiert. Konkrete Beispiele im Kanton zeigen, dass Bauland seitens der Käuferschaft häufig in mehreren Tranchen bezahlt wird. Ein gängiges Modell sieht beispielsweise vor, dass ein Teil bei Kaufvertragsunterzeichnung bezahlt wird, der andere Teil jedoch erst bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. unmittelbar vor dem Spatenstich. Es liegt also auf der Hand, dass Mehrwerte auf Bauland aufgrund langwieriger Verfahren und Streitigkeiten (Quartierpläne, Zufahrten usw.) erst Jahre später realisiert werden können.

Antrag: Änderung bei Art. 28h Abs. 1:

Der planungsbedingte Mehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung auf dem neu eingezonten Grundstück für eine Ersatzbeschaffung verwendet wird. Als Ersatzbeschaffung gelten der Kauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Bodenverbesserungen in bestehender Nutzfläche oder landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

Art. 28 i Abs. 1 & 2

Zweckbindung und Mittelverwendung

Die SVP ist mit der vorgesehenen Zweckbindung und Mittelverwendung nicht einverstanden. Die Mehrwertabgaben sollen zwischen dem Kanton und den Gemeinden im bekannten Verteilschlüssel 40 % / 60 % aufgeteilt werden. Es scheint sinnvoll zu sein, dass der Kanton seinen Anteil einem zweckgebundenen Fonds zuweist. Dieser ist ausschliesslich für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen zu verwenden (Auszonungen). Im erläuternden Bericht wird unter anderem erwähnt, dass die Mehrwertabgabe durch den Kanton auch für die Realisierung von Anlagen im öffentlichen Interesse wie Rad- und Fusswege verwendet werden könnte. Solche Querfinanzierungen lehnt die SVP ab.

Antrag: Art. 28i Abs. 2, Teilstreichung:

~~Weiter können mit ihr raumplanerische Massnahmen unterstützt werden.~~

Art. 28 j Abs. 1

Um- und Aufzonungen, Quartierpläne

Die SVP spricht sich dagegen aus, Um- und Aufzonungen mit einer Mehrwertabgabe zu belasten. Eine solche Zusatzabgabe widerspricht eben gerade den Zielen des RPG in Art. 1! Das erklärte Ziel ist es, im vorhandenen Baugebiet eine bessere und sinnvollere Nutzung zu erzielen. Das heisst „innere Verdichtung“.

Mit finanziellen Belastungen bei Um- und Aufzonungen sind Grundeigentümer schwieriger von einem positiven Schritt in Richtung bessere Nutzung der Ressource „Boden“ zu überzeugen.

Aus den gleichen Überlegungen wird eine Abgabe bei Quartierplänen mit Ausnützungsbonus abgelehnt. Der Bonus bei Quartierplänen soll zu besserer Gestaltung anregen. Das darf man nicht mit einer weiteren Abgabe behindern.

Art. 28 j Abs. 2

Abparzellierungen und Entlassungen von Grundstücken aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB)

Dezidiert spricht sich die SVP gegen die Erhebung von Mehrwertabgaben in der Höhe von 20 Prozent bei Abparzellierungen oder Entlassungen von Grundstücken aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) aus.

Eine Abparzellierung wird vorgenommen, um den landwirtschaftlichen Produktions-Teil, also Land und Ställe, vom Wohnhaus zu trennen. Das hat für benachbarte oder nahegelegene produzierende Landwirtschaftsbetriebe den Vorteil, dass sie solche Grundstücke ohne die „Belastung“ eines nicht betriebsnotwendigen Wohnhauses erwerben oder pachten können und so zu zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche kommen. Dies steigert die Zukunftsfähigkeit der Betriebe, indem im schwierigen Kostenumfeld die Auslastung der Maschinen und Einrichtungen erhöht wird und ganz allgemein „Grösseneffekte“ bei der Produktion erzielt werden.

Andererseits lässt eine Entlassung eines Wohnhauses aus dem BGBB dem bisherigen Hauseigentümer eine höhere Belehnung zu, was die Finanzierung einer nötigen Renovierung oder eines Umbaus besser ermöglicht. Kommt es zu einem Eigentümerwechsel, dient die höhere Belehnung dazu, den Kauf überhaupt zu finanzieren.

Um allfällige Gewinne bei einer Handänderung eines ehemals landwirtschaftlich begründeten Wohnhauses zu besteuern gibt es das Instrument der Grundstückgewinnsteuer. Die SVP fragt sich, was den Regierungsrat, bzw. die Verfasser des Berichtes, dazu veranlasst, die Zwecke von Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe zu vermischen.

Im erläuternden Bericht auf Seite 21 im dritten Abschnitt wird eine Berechnung angestellt, wonach in den letzten zehn Jahren rund 280 Häuser bzw. Parzellen mit einer Gesamtfläche von über 20 Hektaren abparzelliert worden seien und diese Fläche jene der gesamten Neueinzonungen ins Baugebiet von 18 Hektaren übertreffe.

Das ist zwar eine interessante und nette Information für die Leser des Berichtes, hält aber als Begründung für eine Belastung mit einer Mehrwertabgabe keinesfalls stand. Dies aus folgenden Gründen:

1. Alle diese Häuser haben schon bestanden, bevor die Revision des RPG vom Volk angenommen worden ist. Das heisst, der Boden war schon vorher verbaut und somit der eigentlichen landwirtschaftlich Produktion entzogen.
2. Ein Grossteil der Häuser ausserhalb des Baugebietes weist ein hohes Alter auf. Bei neueren Bauten gab es fast immer einen Vorgänger-Bau. Als diese Häuser erstellt worden sind, gab es kein kantonales Baugesetz, kein RPG und schon gar keine Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet.
3. Auf den nicht durch Gebäude versiegelten Flächen dieser durchschnittlich 800 m² grossen Parzellen können nur noch in minimem Umfang oder gar keine neuen Bauten bzw. Anlagen mehr erstellt werden. Das heisst, der jeweils grösste Teil der Parzellen bleibt „grün“. Sehr oft werden solche Freiflächen teilweise durch den angrenzenden Bewirtschafter, als Futterwiesen für privates Kleinvieh oder als reichhaltige Gemüsegärten genutzt, was auch Landwirtschaft - zumindest in praktischer Form - bedeutet.

4. Auch wenn – oder gerade weil - es in den letzten Jahren zu einem „Boom“ von Abparzellierungen bzw. BGGB-Entlassungen gekommen ist, wird es nicht auf diesem Niveau weitergehen. Weil keine „neuen“ Häuser (ohne Vorgängerbau) entstehen können und (hoffentlich) auch viele Bauern der professionellen Landwirtschaft treu bleiben, wird die Zahl der Abparzellierungen und BGGB-Entlassungen dereinst merklich zurückgehen.

Ein aus dem BGGB entlassenes, abparzelliertes Wohnhaus ändert seine Zonenzugehörigkeit nicht. Es ist nicht einzusehen, wo für den Grundeigentümer bei einer Abparzellierung ein „Mehrwert“ entstehen soll. Erst recht nicht, nach der in Obwalden erheblich verschärfte Praxis bei Bauvorhaben nach Art. 24c RPG.

Bauliche Änderungen sind durch das RPG und die Bestimmungen des Amtes für Raumplanung und Verkehr (ARV) stark eingeschränkt. Vergrößerungen sind durch die jüngsten Entscheide und die neusten Auflagen im „Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone“ des ARV sogar praktisch verunmöglicht worden. Hier noch einen „Mehrwert“ abschöpfen zu wollen entbehrt jeglicher Grundlage.

Antrag: Art. 28j vollumfänglich streichen.

Art. 64c

Übergangsrecht

Art. 64c ist entsprechend anzupassen, wenn nur die bundesrechtlich verpflichtenden Elemente in dieses Gesetz geschrieben werden.

Im Wissen darum, dass die Obwaldner Gemeinden und die Mehrheit der Parteien und Verbände bei dieser Vernehmlassung ähnliche Positionen wie die SVP Obwalden bezogen haben, wird der Regierungsrat dazu aufgefordert, sich bei der bereinigten Vorlage zuhanden des Kantonsrates auf den bundesgesetzlich verpflichtenden Rahmen zu beschränken. Regierung und Parlament von Nidwalden sind dabei mit gutem Beispiel vorangegangen.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir herzlich.

Freundliche Grüsse
SVP Obwalden

Monika Rügger
Parteipräsidentin

Daniel Wyler
Fraktionspräsident