



# **EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM RAUMPLANUNGSGESETZ BETREFFEND MEHRWERTABGABE (MEHRWERTABGABEGESETZ, MWAG)**

## **Ergebnis der Vernehmlassung**

Titel:	EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM RAUMPLANUNGSGESETZ BETREFFEND MEHRWERTABGABE (MEHRWERTABGABEGESETZ, MWAG)	Typ:	Bericht	Version:	1.3
Thema:	Ergebnis der Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	01.12.16
Autor:		Status:		DruckDatum:	01.12.16
Ablage/Name:	Bericht Auswertung ext. Vernehmlassung.docx			Registratur:	2014.NWBD.33

## Inhalt

<b>Abkürzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Gesamturteil</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Auswertung der Vernehmlassung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Allgemein.....	6
3.2 Fragebogen .....	7
3.3 Zu einzelnen Artikeln .....	8

## Abkürzungen

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer aufgeführt.

### Parteien

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
SVP	Schweizerische Volkspartei
JUSO	Jungsozialisten
JCVP	Junge CVP
JSVP	Junge SVP
JFDP	Jungliberale

### Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen
GPK	Gemeindepräsidentenkonferenz

### Verbände/Private

HEV	Hauseigentümerverband
BVNW	Bauernverband Nidwalden
VNK	Vereinigung der Nidwaldner Korporationen
WWF	WWF Unterwalden
UNIT	UNIT Architekten

## 1 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 325 vom 3. Mai 2016 entschieden, den Entwurf des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte mit Fristerstreckung bis Ende August 2016.

Zur Vernehmlassung wurden die im Landrat vertretenen politischen Parteien (5 und 4 Jungparteien), die (politischen) Gemeinden (11 und Gemeindepräsidentenkonferenz) sowie 3 Verbände (Hauseigentümerverband, Bauernverband Nidwalden, Vereinigung der Nidwaldner Korporationen) eingeladen.

	<b>Stellungnahmen eingeladener Ver- nehmlassungs- teilnehmer</b>	<b>Spontane Stellungnah- men</b>	<b>Verzicht auf Stellungnah- me bzw. keine Bemerkungen</b>	<b>Keine Antwort</b>
<b>Parteien</b>	SVP, CVP, FDP, GN, SP	-	-	JSVP, JCVP, JFDP, JUSO
<b>Politische Gemeinden</b>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	-	-	GPK
<b>Verbände</b>	BVNW, VNK	UNIT, WWF	-	HEV
<b>Total</b>	18	2	0	6

## 2 Gesamturteil

Die Notwendigkeit eines neuen Mehrwertabgabegesetzes wird aufgrund der Ausgangslage nur vereinzelt in Frage gestellt.

Einige Vernehmlassungsteilnehmer verlangen, bei Einzonungen einen höheren Satz als den bundesrechtlichen Minimalsatz von 20% des Mehrwerts zu erheben. Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer ist jedoch mit dem vorgeschlagenen Minimalabgabesatz von 20% einverstanden bzw. äussert sich nicht explizit dazu, was als Zustimmung zu werten ist.

Durchzogen ist das Bild auf die Frage, ob auch der Mehrwert bei Um- und Aufzonungen abgeschöpft werden soll. Eine leichte Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer, die sich dazu geäussert hat, ist mit dem vorgeschlagenen Verzicht darauf einverstanden.

Klar abgelehnt wird hingegen eine Indexierung bzw. Verzinsung der Mehrwertabgabe vom Zeitpunkt der Festsetzung bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit.

Einige Gemeinden verlangen, dass der Kanton den Fonds falls nötig vorfinanzieren soll, damit sie die Entschädigungen für Auszonungen zeitnah erhalten. In Anbetracht der Tatsache, dass neue Einzonungen in der nächsten Zeit nur in geringem Ausmass vorgenommen werden dürften und der Fonds damit voraussichtlich vorerst nur geringe Mittel enthalten wird, ist der Kanton bereit, dem Fonds für die Entschädigung von Auszonungen die notwendigen flüssigen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Weitere Änderungsvorschläge betreffen Detailfragen (siehe dazu Ziff. 3.3).

### 3 Auswertung der Vernehmlassung

#### 3.1 Allgemein

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme RR
Die SVP hat die zentralistische Revision des RPG abgelehnt. Ebenfalls abgelehnt haben wir selbstverständlich die Mehrwertabgabe, welche eine erhebliche Verteuerung der Landpreise bringen wird und Landeigentümer mit unverhältnismässigen Steuersätzen belastet.	SVP	Kenntnisnahme. Vorgabe RPG.
<p>Beim Studium des Berichtes zur externen Vernehmlassung kamen Themen zur Sprache, auf welche im Bericht keine Antwort gefunden werden konnte.</p> <p>a) Wie wird die Gemeinde für die Auszonungskosten entschädigt?</p> <p>b) Wo leistet der Fonds, im Falle eines Ertragsüberschusses, Unterstützungszahlungen bzw. welche Projekte können darüber abgewickelt werden?</p> <p>c) Die Berechnungsgrundlagen, im Bericht unter Punkt 2.3.2 und 2.3.3, sind unklar und bedürfen einer detaillierteren Aufstellung, um die Auszonungsflächen und Einzonungspotentiale rechnerisch besser überprüfen zu können.</p>	BEC, BUO, SST, WOL	<p>Beantwortung</p> <p>a) Für die Verfahrenskosten bei Auszonung (wie auch Einzonungen) werden Gemeinden nicht entschädigt (Planungshoheit bei Gemeinden).</p> <p>b) Für raumplanerische Massnahmen gemäss RPG, Details werden in Vollzugsverordnung geregelt.</p> <p>c) Alles Annahmen, sind mit Unsicherheit behaftet, deshalb wären detailliertere Aufstellungen nicht aussagekräftiger.</p>
<p>Im Bericht zur externen Vernehmlassung (Ziff. 2.3.2 Finanzbedarf für Auszonungen, S. 6) wird erwähnt, dass die Gemeinden Emmetten und Wolfenschiessen über die grössten Bauzonenreserven verfügen. Diese Aussage stimmt nicht überein mit den uns am 4.7.2016 zur Verfügung gestellten Unterlagen (Baulandbedarf und -bilanz). Gemäss diesen Unterlagen verfügt die Gemeinde Beckenried mit 10.5 ha über die meisten Bauzonenreserven, gefolgt von der Gemeinde Emmetten mit 9.8 ha und der Gemeinde Ennetbürgen mit 9.1 ha. Wolfenschiessen verfügt demnach über Bauzonenreserven von 4.5 ha.</p> <p>Der Satz der Mehrwertabgabe sei so zu erheben, dass damit die zu erwartenden Auszonungen finanziert werden könnten (Ziff. 3.2 Bericht). Nachdem die Aussagen im Bericht nicht mit den uns zur Verfügung stehenden Zahlen übereinstimmen, können die Berechnungen nicht verifiziert werden. Wir wünschen daher, dass dem Landrat und den Vernehmlassungsteilnehmern nachvollziehbare konkrete Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.</p>	EMO	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Revision des Richtplans wurden Zahlen zu den Bauzonenreserven neu berechnet. Der Bericht wird entsprechend angepasst.
Uns scheinen die errechneten Entschädigungen eher zu hoch, da in Emmetten und Wolfenschiessen die Lagen tendenziell periphär sind und somit Fr. 600.-/m <sup>2</sup> zu hoch	HER, ODO	Kenntnisnahme

ausfallen. Damit dürfte wohl der Nettosaldo des Fonds (18 Mio Einzahlungen abzüglich 15 Mio Auszahlungen = 3 Mio) höher ausfallen, da nach unserem Dafürhalten weniger Geld für Entschädigungen ausbezahlt werden muss.		
Der Gemeinderat begrüsst die Vorlage im Grundsatz, und er erachtet es als wichtig, die Mehrwertabgabe zeitnah kantonal verbindlich zu regeln. Nur so werden Bauzonenverschiebungen innerhalb des Kantons Nidwalden möglich sein, wie dies das eidgenössische Raumplanungsgesetz wie auch der kantonale Richtplan vorsehen.	STA	Kenntnisnahme
Grundsätzlich erachten wir die finanzielle Abgeltung bei Neueinzonungen nach wie vor als unnötig und preistreibend bezüglich der Entwicklung der Bodenpreise. Da nun die Schweizer Stimmberechtigten dieser Massnahme zugestimmt haben und einen angemessenen Ausgleich bei Bauzonenverschiebungen wollen, sind wir der Ansicht, dass nur die minimalsten Forderungen des Bundes umgesetzt werden sollen.	VNK	Kenntnisnahme. Vorgabe RPG.

### 3.2 Fragebogen

Frage	JA	NEIN
Das Raumplanungsgesetz des Bundes gibt den Kantonen die Möglichkeit, einen Mehrwert nicht nur bei Einzonungen, sondern auch bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Der Entwurf sieht keine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen vor, denn gemäss Berechnung reichen die Mittel aus Neueinzonungen voraussichtlich aus, um die Entschädigungen für Auszonungen zu finanzieren. Wie stehen Sie zur <b>Abschöpfung des Mehrwerts auch bei Um- und Aufzonungen?</b>	GN, SP, EMO <sup>1</sup> , WOL, WWF <sup>1</sup>	SVP, CVP, FDP, HER, ODO, (STA) <sup>2</sup> , SST, BVNW, VNK
Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe (Einzonung) und der Fälligkeit der Abgabe (Überbauung oder Veräusserung) kann eine erhebliche zeitliche Differenz bestehen (maximal 10 Jahre, da danach eine Auszonung erfolgt). Vorgesehen ist, dass die dazwischen eingetretene Teuerung – wie bei einer Hypothek (die allerdings zu verzinsen ist) – dem Abgabepflichtigen zu Gute kommt, er also von der Geldentwertung profitiert. Denkbar wäre, die Höhe der Mehrwertabgabe einer Indexierung zu unterstellen, so dass die Mehrwertabgabe real gleich hoch bleibt. Befürworten Sie die <b>zinslose Übergangsphase</b> zwischen Festsetzung der Mehrwertabgabe und Fälligkeit der Mehrwertabgabe?	SVP, CVP, FDP, EMO, HER, ODO, SST, WOL, BVNW, VNK	GN, SP

<sup>1</sup> Möglichkeit für Gemeinden zur Verfügung stellen.

<sup>2</sup> Momentan Verzicht; Überprüfung spätestens nach 10 Jahren.

### 3.3 Zu einzelnen Artikeln

Art.	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme RR
Art. 2 Abs. 1	Antrag auf Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen mit einem Abgabesatz von 20%. Damit werden Um- und Aufzonungen gegenüber Einzonungen [Antrag Satz 40%] im Sinne der Verdichtung bevorteilt. Die Abgabe geht direkt an die Standortgemeinde und steht dort für weitere Aufgaben der Raumplanung zur Verfügung, z.B. für die Förderung, die Gestaltung und Schaffung von Freiräumen, sei dies im öffentlichen Raum oder innerhalb Siedlungsgebiet, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder zur Förderung lebendiger, gemischt genutzter Dorfzentren.	GN	Ablehnung. Es sollen die Mindestvorschriften gemäss Bundesrecht umgesetzt werden (Mehrheit Parteien und Gemeinden lehnen Abschöpfung Mehrwert bei Um- und Aufzonungen ab).
	Einerseits generieren auch Auf- und Umzonungen einen Mehrwert. Andererseits sollten die Bestrebungen zur inneren Verdichtung beim Bauen nicht durch finanziellen Hindernisse (Mehrwertabgabe) erschwert werden. Bei Auf- und Umzonungen regt die SP an, die Einführung einer abgestuften Mehrwertabgabe zu prüfen (z. B. 10% / ev. Schwellenwert). Der Vollzug sollte allerdings leicht zu handhaben sein (Verhältnismässigkeitsprinzip / Verwaltungsaufwand – Ertrag).	SP	Ablehnung. Siehe GN
	Der Vorschlag ist nach unserem Dafürhalten unklar und unvollständig. Will der Kanton Nidwalden nun alle Neueinzonungen der Ausgleichspflicht unterstellen oder nur die Mindestvorschriften des Raumplanungsgesetzes übernehmen (Art. 5 Abs. <sup>1bis</sup> RPG: Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei <u>neu und dauerhaft einer Bauzone</u> zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.)? Insbesondere stellen wir für unsere Gemeinde die Frage, ob auch Materialabbaugebiete kantonrechtlich der Ausgleichspflicht unterstellt werden sollen? Die Frage, ob die Mehrwertabgabe für den Materialabbau bzw. die Ausscheidung von Abbauzonen geschuldet ist, gab bereits in den Eidgenössischen Räten zu denken. Eine Mehrheit der Räte wollte dies ausschliessen und präziserte Artikel 5 Absatz <sup>1bis</sup> RPG dahingehend, dass die Mehrwertabgabe von Bundesrechts wegen nur dann geschuldet ist, wenn Grundstücke „dauerhaft“ einer Bauzone zugewiesen werden, was beim Materialabbau in der Regel nicht der Fall ist, da das Gebiet nach dem erfolgten Abbau rekultiviert und einer Nichtbauzone zugewiesen wird. Lehre und Rechtsprechung qualifizieren Abbauzonen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich als Nichtbauzonen (Urteil BGer 1A.115/2003 vom 23.2.2004 E. 2.5 (Köniz); Brand/Moor, Kommentar RPG, Art. 18 Rz. 8). Gemäss Bundesgericht kann auf eine Bauzone nur dann geschlossen werden, wenn das fragliche Gebiet nach erfolgtem Abbau Siedlungszwecken zugeführt und nicht rekultiviert wird. Der Kanton Nidwalden hat offenbar eine andere Rechtsauffassung, hat er doch die Sondernutzungszonen (Art. 61 PBG) unter den Bau-	EMO	Antwort: Es sollen die Mindestvorschriften gemäss Bundesrecht umgesetzt werden (Mehrheit Parteien und Gemeinden lehnen Abschöpfung Mehrwert bei Um- und Aufzonungen ab).





	<p>Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll, <u>momentan</u> auf eine Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen zu verzichten. Bei Um- und Aufzonungen stehen oft Aufstockungen bestehender Bauten im Zentrum. Dies entspricht einerseits dem politischen Willen nach innerer Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Andererseits sind solche Aufstockungen mit einem eher hohen Investitionsbedarf bezogen auf die realisierbaren Nutzflächen verbunden. Gleichzeitig sind Fragen der Parkierung zu lösen (z.B. Erweiterungen von bestehenden Tiefgaragen). Mit einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen könnten solche politisch gewollten Projekte finanziell gefährdet werden. Auch ist das Volumen von Auf- und Umzonungen innerhalb der anstehenden Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung schwierig abzuschätzen. Für eine sinnvolle Abschöpfung müsste eine relevante Anzahl vorhanden sein, damit sich der administrative Aufwand für Kanton und Gemeinde auch rechtfertigt.</p> <p>Der Gemeinderat fordert aber, im Gesetz zwingend zu formulieren, dieses nach 10 Jahren einer Revision zu unterziehen. Es ist klar, dass viele Punkte noch nicht abschliessend geklärt werden können. Sowohl Termine und Umfang von Zonenplanänderungen sind zur Zeit nicht verbindlich greifbar, daraus abgeleitet ergibt sich auch kein definitiver Mittelbedarf für Auszonungen, die Einnahmen aus Einzonungen sind auch nicht genau eruierbar. Ebenfalls sind aktuell übergeordnete Planungsinstrumente wie der kantonale Richtplan oder das Planungs- und Baugesetz in Bearbeitung. Diese Instrumente haben aber relevante Auswirkungen auf die Mehrwertabgabe. [...]</p> <p>Weiter sieht die Vorlage vor, dass der Regierungsrat dereinst in einer Vollziehungsverordnung die Verwendung allfällig überschüssiger Mittel regelt. Eine Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen ist aber auch längerfristig nicht vorgesehen.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet dies als nicht zielführend. Einerseits dürfte eine solche Verwendung politisch kontrovers diskutiert werden, andererseits müssen mittel- bis längerfristig auch Auf- und Umzonungen abgeschöpft werden können. Dies macht aus Sicht des Gemeinderates aber erst Sinn, wenn konkrete Erfahrungen mit dem Mehrwertabgabegesetz vorhanden und die übergeordneten Raumplanungsinstrumente geklärt sind. Ebenfalls erscheint es dem Gemeinderat wichtig, das vorliegende Gesetz möglichst bald in Kraft setzen zu können und nicht mit einer zu grossen Anspruchshaltung politisch zu gefährden.</p>	STA	Siehe zu Art. 12
	<p>Grundsätzlich finde ich es richtig, dass eine Mehrwertabgabe nur bei einer Neueinzonung anfällt (keine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen).</p>	UNIT	Kenntnisnahme

<p>Art. 2 Abs. 2</p>	<p>Gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> lit. a.RPG kann das kantonale Recht von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre. In Art. 2 wird nun der Begriff Gemeinwesen auf den Kanton und die Gemeinden beschränkt. Diese enge Formulierung lässt uns darauf schliessen, dass beispielsweise Gemeindeverbände (KVV, Abwasserzweckverband) oder auch öffentliche rechtliche Anstalten (z. B. EWN oder Kantonsspital) der Abgabepflicht unterstehen. Die gewählte enge Formulierung erstaunt, sind doch beispielsweise im Art. 1 des Haftungsgesetzes (NG 161.2) die Gemeinwesen wie folgt definiert: „Als Gemeinwesen sind diesem Gesetz der Kanton, die Gemeinden, die Korporationen und die übrigen juristischen Personen des kantonalen öffentlichen Rechtes unterstellt.“</p> <p>Unterliegt nun beispielsweise im Gebiet Cholwald eine Erweiterung der Sondernutzungszone für die Kehrrichtdeponie Cholwald (Eigentümerin Ürtekorporation Ennetmoos, Benutzerin KVV Nidwalden) der Mehrwertabgabepflicht?</p> <p>Abs. 2 Ziff. 1 soll umformuliert werden, sodass auch kommunale und kantonale öffentliche Anstalten bzw. Gemeindeverbände von der Mehrwertabgabe befreit sind.</p>	<p>EMO</p>	<p>Teilweise Zustimmung.</p> <p>Zur Klarstellung werden Gemeindezweckverbände ausdrücklich im Gesetz erwähnt. Selbständig öffentlich-rechtliche Anstalten hingegen sind bewusst nicht ausgenommen, da sie mit Bauvorhaben oftmals wirtschaftliche Zwecke verfolgen.</p>
	<p>Gemäss Art. 2 Abs. 2 sind der Kanton und die Gemeinden von der Abgabepflicht befreit, wenn die Zone, in die der betreffende Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient. Wir erachten diese Regelung als unzweckmässig.</p> <p>Wir beantragen, dass <u>alle</u> Grundeigentümer von der Abgabepflicht befreit werden, wenn die Zone, in die der betreffende Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient. Ansonsten werden private Grundeigentümer künftig kein Land mehr für öffentliche oder gemeinnützige Objekte zur Verfügung stellen. Andererseits wird ein privater Grundeigentümer die Mehrwertabgabe auch hier auf den Landpreis aufrechnen, was dann sicher nicht im Sinne der Öffentlichkeit oder dem gemeinnützigen Zweck sein kann.</p>	<p>VNK</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Forderung, dass diese Ausnahmen für <u>alle</u> Grundeigentümer gelten sollten, ist per se bundesrechtswidrig, weil nur Gemeinwesen befreit sein können.</p> <p>Im Übrigen siehe EMO.</p>
	<p>Im Gesetzesentwurf nicht berücksichtigt sind Auszonungen in rechtskräftigen Zonenplänen, die zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingezont werden.</p> <p>Mit der Auszonung entstand für die betroffenen Grundeigentümer ein erheblicher Wertzerfall, ohne dass der Minderwert abgegolten wurde. Aus Gründen der Gleichbehandlung sind Wiedereinzonungen analog der Um- und Aufzonungen von einer Mehrwertabgabe zu befreien.</p> <p>Abs. 3 ist mit einer Ziff. 3 zu ergänzen: Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer deren Boden nach einer Auszonung später wieder einge-</p>	<p>UNIT</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Falls die ursprüngliche Einzonung rechtmässig war, musste die Auszonung als materielle Enteignung entschädigt werden (falls die Einzonung nicht RPG-konform war entstand auch kein Wertzerfall). Bei einer Wiedereinzonung ist damit kein „Wertverlust“ vorhanden, der privilegiert behandelt werden müsste. Im Gegenteil, der Wiedereinzonende würde doppelt profitieren (Entschädigung und keine Mehrwertab-</p>

	zont wird.		gabe).
Art. 3 Abs. 1	Mehrwertabgabe für Einzonungen mit einem Abgabesatz von mindestens 40%. Die Hälfte der Einnahmen geht an den Kanton zur Finanzierung der Auszonungen. Die andere Hälfte wird an die Gemeinden entsprechend einem zu definierenden Schlüssel für „weitere Aufgaben der Raumplanung“ verteilt.	GN	Ablehnung. Es sollen die Mindestvorschriften gemäss Bundesrecht umgesetzt werden (Mehrheit Parteien und Gemeinden lehnen Satz über 20% ab).
	Die SP regt an, die Abgabe mindestens auf 30% festzulegen. Des Weiteren soll es den Gemeinden frei stehen, eine höhere Mehrwertabgabe zu erheben. Begründung: Nur mit einer höheren Mehrwertabgabe ist es gewährleistet, dass im vorgesehenen Fonds genügend Mittel geüfnet werden, um auch raumplanerische Massnahmen mit zu finanzieren (20% für Entschädigungen / 10% für raumplanerische Massnahmen).	SP	Ablehnung. Siehe GN und EMO.
	Art. 3 ist zu ergänzen mit einer maximalen kommunalen Abgabe für Auf- und Umzonungen (siehe Ausführungen zu Art. 2). Nicht nur Zürich sieht eine solche Möglichkeit vor. Beispielsweise der Regierungsrat Aargau hat vorgeschlagen, dass die Gemeinden einen höheren Ansatz als 20 Prozent für Neueinzonungen festlegen können. Die Gemeinden sollen frei sein, auch für Auf- und Umzonungen sowie für andere Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe zu verlangen und den Satz zu bestimmen. Es überrascht wenig, dass in Nidwalden, wo offenbar das zentralistische Gedankengut Einzug gehalten hat, solche Lösungen gar nicht in Erwägung gezogen werden. <b>Der Kanton soll eine maximal mögliche kommunale Abgabe festlegen (z. B. max. 10 % für Einzonungen und 15 % für Um- und Aufzonungen).</b>	EMO	Ablehnung. Es sollen die Mindestvorschriften gemäss Bundesrecht umgesetzt werden (Mehrheit Parteien und Gemeinden lehnen Satz über 20% ab). Damit besteht für eine kommunale Mehrwertabgabe kein Raum.
	Wir unterstützen den Mindestabgabesatz von 20%, obwohl der Regierungsrat auch über diesen Satz hinaus gehen könnte. Ob eine Mehrwertabgabe die Bodenpreise in der Praxis erhöht, ist schweizweit nicht erwiesen. Trotzdem dürften sich in der Tendenz die Bodenpreise erhöhen, je höher die Mehrwertabgabe ist.	HER, ODO, BVNW	Kenntnisnahme
	Für Stans als Kantonshauptort und Entwicklungsschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan dürften Auszonungen absehbar kein Thema sein. Somit sind Fragen der Abschöpfungshöhe und des Abschöpfungsumfangs zentral. Der Gemeinderat erachtet es als richtig, nur die Mindestabgabe von 20% bei Einzonungen anzuwenden, da die Mittel für die erforderlichen Auszonungen gemäss Berechnungen innerhalb der Vorlage genügen. Auch scheint die Landpreisschätzung der potentiellen Einzonungsgebiete mit 1'000 Franken pro m <sup>2</sup> eher defensiv und somit auf der sicheren Seite veranschlagt.	STA	Kenntnisnahme
	Dass der Gesetzesentwurf nicht über den Mindestabgabesatz von 20 % gemäss RPG hinausgeht, ist zu begrüssen.	UNIT	Kenntnisnahme
	Wir bezweifeln stark, ob ein Abgabesatz von 20% genügend hoch ist. Wir gehen davon aus, dass die Bauzonenreserven im Kanton gross und v.a.	WWF	Ablehnung. Siehe GN.

	ungleich verteilt sind, so dass ein Abgabesatz von 30% vorzusehen ist.		
Art. 3 Abs. 3	In der Schweiz finden alle 4 Jahre Reformen der Agrarpolitik statt. Die Agrarpolitik beeinflusst die Landwirtschaftsbetriebe und deren Investitionen in die Infrastruktur massgeblich. Aus diesem Gesichtspunkt heraus würden wir es begrüessen, wenn der Zeitraum im Abs. 3 von 2 auf 4 Jahre erhöht wird.	BVNW	Ablehnung. Ersatzinvestition hat nichts mit Agrarpolitik zu tun. Bei Einzonung muss dem Landwirt klar sein, wie die Zukunft für ihn aussieht.
Art. 4	Wir beantragen, die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass die betroffene Gemeinde, welche die Einzonung vorgenommen hat, explizit als Verfahrensbeteiligte gilt und ein Rechtsmittel ergreifen kann. Ebenfalls sollte eine Behördenbeschwerde zur Wahrung öffentlicher Interessen geschaffen werden. Die Behördenbeschwerde ist ein wichtiges Instrument für die richtige Rechtsanwendung und dient der Wahrung der öffentlichen Interessen. <b>Der Artikel ist dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinden Verfahrensbeteiligte sind und ein Rechtsmittel ergreifen können. Zudem soll die Möglichkeit einer Behördenbeschwerde geschaffen werden.</b>	EMO	Ablehnung. Mehrwertabgabe wird vom Kanton erhoben. Gemeinde ist in dieses Verfahren nicht direkt involviert, auch wenn Grundstück in ihrem Gebiet liegt. Festsetzung erfolgt nach objektiven Kriterien (Schätzung), Sinn einer Gemeinde- oder Behördenbeschwerde nicht ersichtlich.
Art. 5	Wir beantragen, Art. 5 mit einem absoluten Fälligkeitstermin (Vorschlag 10 Jahre nach der Einzonung) zu ergänzen. Insbesondere bei Etappierungen in einem Sondernutzungsplan macht eine Rückzonung kaum mehr Sinn oder ist nicht mehr möglich. Hingegen scheint es vertretbar, den mit der Einzonungen realisierten Mehrwert innert einer (grosszügigen) Frist auch tatsächlich auszugleichen. Die VLP hält diesbezüglich fest: Das RPG legt fest, wann die Mehrwertabgabe fällig wird. Wir sind der Ansicht, dass das kantonale Recht zusätzlich eine Bestimmung aufnehmen darf, wonach die Mehrwertabgabe nach einer bestimmten Frist fällig wird, um so die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 15a RPG). Da das Bundesrecht eine blosse Minimallösung vorgibt, sind unseres Erachtens solche Verschärfungen zulässig, zumal eine solche Verschärfung dem Sinn der RPG-Regelungen entspricht.	EMO	Ablehnung. Art. 5 Abs. 1 <sup>bis</sup> RPG nennt Tatbestände der Fälligkeit (Überbauung und Veräusserung) abschliessend, andere Fälligkeiten sind bundesrechtswidrig.
	Baurechte unterliegen der Einkommenssteuer (aber nicht der Grundstückgewinnsteuer) und werden somit wesentlich höher besteuert. Zudem kann die Spekulation von Bauland reduziert und verhindert werden, was dem stetigen Preisanstieg des Baulandes entgegen wirkt. Mit der zusätzlichen Mehrwertabgabe auf Bauland im Baurecht würden die Landpreise wesentlich nach oben korrigiert, was auch nicht im Interesse der Volkswirtschaft von Nidwalden sein kann. Wir beantragen, dass die Vergabe von Bauland explizit im neuen Gesetz geregelt wird und nicht der Mehrwertabgabe unterliegt, sondern nur die Veräusserung von Grundeigentum.	VNK	Ablehnung. Die Einräumung eines Baurechts kommt wirtschaftlich einer Veräusserung gleich (so auch die Regelung bei der Grundstückgewinnsteuer). Eine unterschiedliche Handhabung lässt sich nicht rechtfertigen.
Art. 6	Insbesondere interessiert die Frage, ob bei der Verfügung über den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe nochmals ein Rechtsmittel gewährt wird. Interessant wäre auch zu wissen, ob und allenfalls auch unter welchen Voraussetzungen die Fest-	EMO	Ablehnung. Der Entscheid zum Bezug stellt eine Verfügung dar, gegen die selbstverständlich ein Rechts-

	setzung der Mehrwertabgabe einer Revision unterzogen wird. Bei einem Verkauf an einen Dritten könnte unter Umständen festgestellt werden, dass die bundesrechtlichen oder kantonalen Vorgaben nicht eingehalten wurden und die Abgabe weniger als 20 % oder mehr als 60 % des Mehrwertes beträgt. <b>Es soll im Gesetz geklärt werden, ob beim Bezug der Mehrwertabgabe nochmals ein Rechtsmittel gewährt werden soll.</b>		mittel möglich ist. Da der Mehrwert im Zeitpunkt der Bemessung objektiv und verbindlich festgestellt wird, ist eine Änderung im Zeitpunkt des Verkaufs nicht denkbar.
Art. 8	Auszonungen bedeuten für die Gemeinden einen personellen Mehraufwand, welcher wie die Arbeiten im Zusammenhang mit den Einzonungen entschädigt werden soll. Antrag: Zur Deckung des Aufwandes für Verfügung und Bezug der Mehrwertabgabe steht dem Kanton je eingezontes Grundstück und <u>der Gemeinde je ausgezontes Grundstück eine einmalige Pauschale von Fr. 1'000.00</u> zu. Die Entschädigungen werden dem Fonds der Mehrwertabgabe entnommen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, SST, WOL	Ablehnung. Nutzungsplanung ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinden. Weder für das Verfahren der Ein- noch der Auszonungen werden Gebühren erhoben.
	Das Vorgehen scheint uns zweckmässig und die Aufwandabgeltung verhältnismässig.	HER, ODO	Kenntnisnahme
Art. 9	Das Bundesgericht hält fest, dass kommunale Nutzungsplanungen nach Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 die seither geltende bundesgesetzliche Anforderung zu erfüllen haben, den Umfang des Baugebietes am Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten (Bundesgerichtsentscheid vom 30. August 2013 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Salenstein (BGer 1C_573/2011). Aufgrund des erwähnten Urteils ist fraglich, ob diejenigen Gemeinden mit zu grossen Baulandreserven überhaupt je einen RPG-konformen Gestaltungsplan besessen haben oder besitzen. Es stellt sich auch die Frage, ob der Kanton als Genehmigungsinstanz seinen Aufgaben nachgekommen ist. Nun sollen diejenigen Gemeinden, welche bundesrechtskonforme Nutzungspläne aufweisen und Neueinzonungen vornehmen können und wollen, die Auszonungen in den anderen Gemeinden alleine finanzieren. Nicht nur dies – ihnen wird auch noch die eigene Grundstückgewinnsteuer gekürzt. Alle Gemeinden und Stimmberechtigten werden sich die Frage stellen, ob unter diesen Voraussetzungen überhaupt noch Einzonungen vorgenommen werden sollen. Nach unserem Verständnis müsste entweder ein prozentualer Anteil der Mehrwertabgabe der Standortgemeinde zugewiesen werden oder aber aus dem Fonds würden mindestens die Mindereinnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer abgegolten. <b>Ein prozentualer Anteil oder mind. die Mindereinnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer sollen den Standortgemeinden zugewiesen werden.</b>	EMO	Ablehnung. Die Gemeinden profitieren indirekt, indem sie die Auszonungsentschädigung bei materieller Enteignung zurückerhalten oder (durch Auszonungen in anderen Gemeinden) selber wieder einzonen können. Zudem wäre Ausgleichsmechanismus administrativ aufwändig (Berechnungen etc.).
	Wir unterstützen sowohl die Fondslösung als auch das Vorgehen für die Bemessung und den Vollzug.	HER, ODO, SST	Kenntnisnahme
Art. 9 Abs. 3	Das neue Raumplanungsrecht hat zum Ziel, haushälterisch mit unserem Kulturland umzuge-	CVP	Ablehnung. Die im Fonds vorhandenen

	<p>hen und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Mit der Einführung einer Mehrwertabgabe bekommen Kanton und Gemeinden die nötigen finanziellen Mittel, um dieses Ziel zu fördern und gebotene Auszonungen vorzunehmen. Dabei werden nicht nur auf den Kanton, sondern auch auf die Gemeinden, beträchtlicher Aufwand und grosse Kosten zukommen. Grundsätzlich sind mit den Mehrwertabgaben die Entschädigungen an enteignete Landeigentümer bei Auszonungen zu finanzieren. Falls jedoch langfristig ein Ueberschuss entsteht, so hat der Regierungsrat gemäss Art. 9 Abs. 3 MWAG über die Verwendung der Gelder zu entscheiden. Unseres Erachtens hat er bei der bundesrechtskonformen Verteilung allfälliger Überschüsse aus dem Fond der Mehrwertabgabe auch die Gemeinden angemessen zu berücksichtigen. In diesem Sinne beantragen wir, dass Art. 9 Abs. 3 MWAG wie folgt zu ergänzen sei: „<b>Er (der Regierungsrat) hat dabei die Gemeinden angemessen zu berücksichtigen</b>“.</p>		<p>Mittel sind zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung einzusetzen. Bei der Erarbeitung einer allfälligen Verordnung über die Verwendung der Mittel werden auch kommunale Massnahmen zu berücksichtigen sein.</p>
	<p>Da die Verwendung der Ertragsüberschüsse Optimierungen in den Gemeinden betreffen, möchte der Gemeinderat bei der Festlegung der Parameter ein Mitspracherecht erhalten. Durch die Mindererträge, welche in der Grundstückgewinnsteuer zu erwarten sind, kann die Gemeinde durch allfällige Mehrerträge im Mehrwertabgabefonds, die Planungsgrundsätze Art. 3 Abs. 3 RPG besser wahrnehmen.</p> <p>Antrag: Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, hat der Regierungsrat <u>gemeinsam mit den Gemeinden</u> die Verwendung für weitere Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG in einer Verordnung zu regeln.</p>	<p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, SST, WOL</p>	<p>Ablehnung. Die Erarbeitung einer allfälligen Verordnung wird in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erfolgen.</p>
	<p>Nach unserem rechtlichen Verständnis können die Fondsmittel auch für andere raumplanerische Massnahmen verwendet werden, z.B. auch für preisgünstigen Wohnungsbau. Wir fordern daher, dass überschüssige Mittel aus dem Fonds den Gemeinden auf Begehren hin für raumplanerische Massnahmen, z.B. für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Der Regierungsrat wird aufgefordert, einen sinnvollen Verteilmechanismus auszuarbeiten.</p>	<p>HER, ODO, SST, BVNW</p>	<p>Ablehnung. In erster Priorität sollen die Mittel für die Finanzierung von Auszonungen verwendet werden. Wenn absehbar ist, dass die Mittel ausreichen, kann der Regierungsrat in einer Verordnung die Verwendung für weitere raumplanerische Massnahmen gemäss Vorgaben des Bundesrechts regeln. Forderung ist somit schon erfüllt.</p>
	<p>Gemäss Art. 9 Abs. 3 plant der Regierungsrat eine Vollzugsverordnung für die Verwendung allfälliger Überschüsse im Fonds. Wir halten klar fest, dass diese Verwendungen ebenfalls strikte den zweckgebundenen Massnahmen gemäss Art. 5 RPG dienen müssen; allfällig andere Verwendungszwecke wären unzulässig und nicht rechtmässig.</p>	<p>WWF</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Art. 10 Abs. 2</p>	<p>Eine Nutzungsplanungsrevision mit Auszonungen ist vor der Gemeindeversammlung kaum durch-</p>	<p>BEC, BUO,</p>	<p>Zustimmung. Kanton tätigt Einlagen in den</p>

	<p>zubringen, wenn der Bürger gleichzeitig einen grossen Betrag zur Vorfinanzierung sprechen muss. Die Gemeinde muss möglicherweise 10-15 Jahre warten, bis das Geld zurückerstattet wird.</p> <p>Antrag: Eine Abgeltung <u>erfolgt bei Fälligkeit</u>. Sollten zu diesem Zeitpunkt nicht genügend Mittel vorhanden sein, <u>wird die Abgeltung vom Kanton vorfinanziert</u>.</p>	DAL, EMT, EBÜ, SST, WOL	Fonds, wenn nicht genügend Mittel vorhanden sind, siehe neuen Art. 10. Abgeltung erfolgt auf Antrag der Gemeinde, sobald Pflicht zur Entschädigungszahlung und Höhe der Entschädigung verbindlich feststehen.
	<p>Im Absatz 2 steht, dass Abgeltungen erst erfolgen, wenn im Fonds genügend Mittel vorhanden sind. Da zurzeit kaum Einzonungen geplant sind, sehr wohl aber Auszonungen gemacht werden müssen, soll der Fonds vorfinanziert werden, auch um langwierige buchhalterische Abgrenzungen zu verhindern. <b>Der Kanton oder die betroffene Gemeinde soll den Fonds falls nötig vorfinanzieren, damit die Entschädigungen zeitnah getätigt werden können.</b></p>	EMO	Teilweise Zustimmung. Vorfinanzierung durch Kanton, siehe BEC etc.
Art. 10 Abs. 3	<p>Der Kanton muss bei den Verhandlungen punktuell zwingend dabei sein, damit die Verhandlung letztendlich nicht umsonst waren, wenn sie der Regierungsrat nicht als genehmigungsfähig betrachtet.</p> <p>Antrag Ziff. 2: Gemeinde <u>und Kanton</u> mit dem Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer eine Einigung erzielt haben, die:</p> <p>a) auf einer materiellen Enteignung basiert; und</p> <p>b) eine angemessene Entschädigung aufweist</p> <p><u>c) streichen</u></p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, SST, WOL	Ablehnung. Kanton ist nicht Partei. Genehmigungsvorbehalt soll unverhältnismässigen Vereinbarungen entgegenwirken. Vorabklärung bei Regierungsrat möglich.
Art. 12	<p>Neuer Abs. 2: Dieses Mehrwertabgabegesetz ist nach 10 Jahren, spätestens bis am 31.12.2026 einer Revision zu unterziehen.</p>	STA	Ablehnung. Sollte sich der Bedarf nach einer Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen zeigen, müsste ein Input zur Gesetzesrevision von der Politik ausgehen. Dies kann jederzeit der Fall sein.
Neu	<p>In der Vorlage vermissen wir Bestimmungen zu einer allfälligen Rückzahlung der Mehrwertabgabe. Beispielsweise A veräussert sein Bauland an B und bezahlt eine Mehrwertabgabe von 2 Millionen Franken. B gerät in finanzielle Schwierigkeiten und schliesslich in Konkurs. Nach Ablauf von 10 Jahren wird das Bauland wiederum der Landwirtschaftszone zugewiesen. Welche Bestimmungen gelten zu einer allfälligen Rückzahlung. Wer hat diese an wen zu leisten? Beispielsweise der Kanton Aargau schlägt folgende Formulierung vor: Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.</p> <p>Ebenfalls finden wir in Gesetzesvorlagen anderer Kantone Bestimmungen zu einer absoluten Verjährung oder allenfalls dass die Forderung unverjährbar ist. Diese Bestimmungen würden wir</p>	EMO	Ablehnung. Es handelt sich um ein qualifiziertes Schweigen, d.h. eine Rückerstattung ist in keinem Fall vorgesehen. Ebenso ist eine Verjährungsfrist nicht vorgesehen und auch nicht nötig. Auf öffentlich-rechtliche Forderungen sind die Regeln des Zivilrechts von Art. 127 ff. OR subsidiär anwendbar. Gestützt auf Art. 127 OR verjähren alle Forderungen, für die das Bundeszivilrecht nicht etwas anderes bestimmt, mit Ablauf von zehn Jahren.

	ebenfalls als sinnvoll erachten. <b>Bestimmungen zur Rückzahlung und Verjährung sollen gesetzlich verankert werden.</b>		
StG	Den Gemeinden ist der Ausfall der Grundstücksgewinnsteuer im Eintretensfalle (Fälligkeit der Mehrwertabgabe) im Rahmen der 10 bis 15 Prozent des geltend gemachten Mehrwertabgabebetrages gutzuschreiben.	BEC, HER, ODO, SST	Ablehnung. Folge der bundesrechtlichen Vorgabe einer Mehrwertabgabe.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Ueli Amstad

Landschreiber

Hugo Murer