

Mehrwert von Bauland abschöpfen und Einnahmen für Rückzonungen verwenden

Am Beispiel des Kantons Thurgau hat eine an der Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL verfasste Masterarbeit untersucht, welchen Effekt es hätte, bei der Neueinzonung von Bauland einen Teil des Mehrwerts abzuschöpfen. Mit diesem Geld könnten Rückzonungen finanziert und die Siedlungsentwicklung positiv beeinflusst werden. Die Untersuchung zeigt: die möglichen Einnahmen sind mit 70-105 Mio. Fr. (2005-2009) und 145-217 Mio. Fr. (2010-2025) zwar beträchtlich, aber doch zu klein, um einen grossen Anteil der überflüssigen Bauzonenreserven wieder in Landwirtschaftsland zu verwandeln.



Die Schweiz wird zusehends verbaut. Die Siedlungsfläche wächst auf Kosten der Landwirtschaftsfläche um rund einen Quadratmeter pro Sekunde. Bei Neueinzonungen von Bauland kann sich der Bodenwert verzehn- bis verhundertfachen. Dieses liesse sich dort, wo es zu viel Bauland gibt, grundsätzlich wieder in Agrarland rückzonen, wenn es dafür Mittel gäbe. Eingezont wurde in der Schweiz in der Vergangenheit viel, rückgezont dagegen selten. Ein Grund dafür sind fehlende Mittel für die damit verbundenen Entschädigungszahlungen.

Angesichts dieses Wachstums, der laufenden Debatte über die Landschaftsinitiative und der Revision des Raumplanungsgesetzes denken verschiedene Kantone, Politiker und Verbände über die Einführung einer Abgabe auf neu eingezontem Bauland nach. Bei dieser sogenannten Mehrwertabgabe soll ein Teil des Mehrwerts, der bei der Umzonung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland entsteht, als Abgabe in eine Art Fonds fliessen, aus dem andernorts Rückzonungen entschädigt werden können. Diese Abgabe soll dazu beitragen, das Siedlungswachstum zu lenken und begrenzen. Freie Bauzonen sind in der Schweiz mehr als genügend vorhanden, jedoch befinden sich diese oft am falschen Ort. Mit den Einnahmen aus der Abgabe könnte Art. 5 Abs. 1 RPG erfüllt werden, der einen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile fordert. Bis jetzt haben nur die Kantone Basel-Stadt, Neuenburg und Genf, sowie einige Gemeinden, die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um Mehrwerte abzuschöpfen.

Wie viele Rückzonungen wären finanzierbar?

Rima Kalberer, Studentin der Wirtschaftsgeographie an der Universität Zürich, hat in ihrer Studienabschlussarbeit exemplarisch für den Kanton Thurgau aufgezeigt, welche Einnahmen bei der Einführung einer Mehrwertabgabe generiert werden könnten und wie viel unerschlossenes oder ungünstig gelegenes Bauland damit rückgezont werden könnte. Anhand von Geodaten auf Parzellenebene, Bodenpreisstatistiken und den Resultaten eines Modells zur zukünftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Bauland hat sie das Einnahmepotenzial einer

Mehrwertabgabe rückwirkend für die Jahre 2005 bis 2009 und vorausschauend für die Jahre 2010 bis 2025 geschätzt.

Die Berechnungen zeigen, dass der Kanton Thurgau in den Jahren 2005 bis 2009 Einnahmen in der Höhe von rund 70 bzw. 105 Mio. Fr. hätte generieren können, wäre das Instrument der Mehrwertabgabe mit einem Abgabesatz von 40 % bzw. 60% auf Neueinzonungen angewendet worden (vgl. Abb. 1a und 1b). Bis ins Jahr 2025 könnte der Thurgau sogar mit weiteren 145 bzw. 217 Mio. Fr. Einnahmen rechnen (vgl. Abb. 2a und 2b). Die Einnahmen aus einer Mehrwertabgabe liessen sich für planerische Tätigkeiten verwenden, insbesondere für Rückzonungen. Im Jahr 2009 hätte der Kanton Thurgau mit den Einnahmen aus den Jahren 2005 bis 2009 maximal 39 bzw. 55 ha Bauzonen rückzonen können. Dies ist jedoch im Vergleich zu den 1'625 ha Bauzonen, die im Jahr 2009 unüberbaut waren, relativ wenig. Mit den Einnahmen der Jahre 2010 bis 2025 liessen sich im Jahr 2025 bis zu 69 bzw. 99 ha Bauzonen rückzonen.



Mehrwertabgabe allein reicht nicht aus

Rima Kalberer kommt in ihrer Masterarbeit zum Schluss, dass eine Mehrwertabgabe alleine nicht reicht, um das Problem der überdimensionierten und räumlich falsch verteilten Bauzonen zu lösen. Trotzdem spricht einiges für die Umsetzung dieses Instruments: Die Mehrwertabgabe könnte zur Baulandverflüssigung beitragen und dem Einzonungsdruck seitens der Grundeigentümer/innen entgegenwirken. Als Ergänzung zur bisherigen Raumplanung kann eine Mehrwertabgabe einen Beitrag dazu leisten, dass künftig mit der knappen Ressource Boden haushälterischer umgegangen wird.

Originalarbeit:

Kalberer, Rima, 2010. Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG: Das Einnahmepotenzial einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau. Masterarbeit am Geographischen Institut der Universität Zürich.

PDF Download unter: http://www.wsl.ch/fe/wisoz/students/Kalberer2010_MA.pdf

Ansprechpersonen:

Fabian Waltert (ab 3.8.2011 erreichbar)
Forschungseinheit Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
Eidg. Forschungsanstalt WSL
E-Mail: fabian.waltert@wsl.ch
Tel. 044 739 26 96

Rima Kalberer
E-Mail: rimakalberer@hispeed.ch, Tel. 079 503 18 07

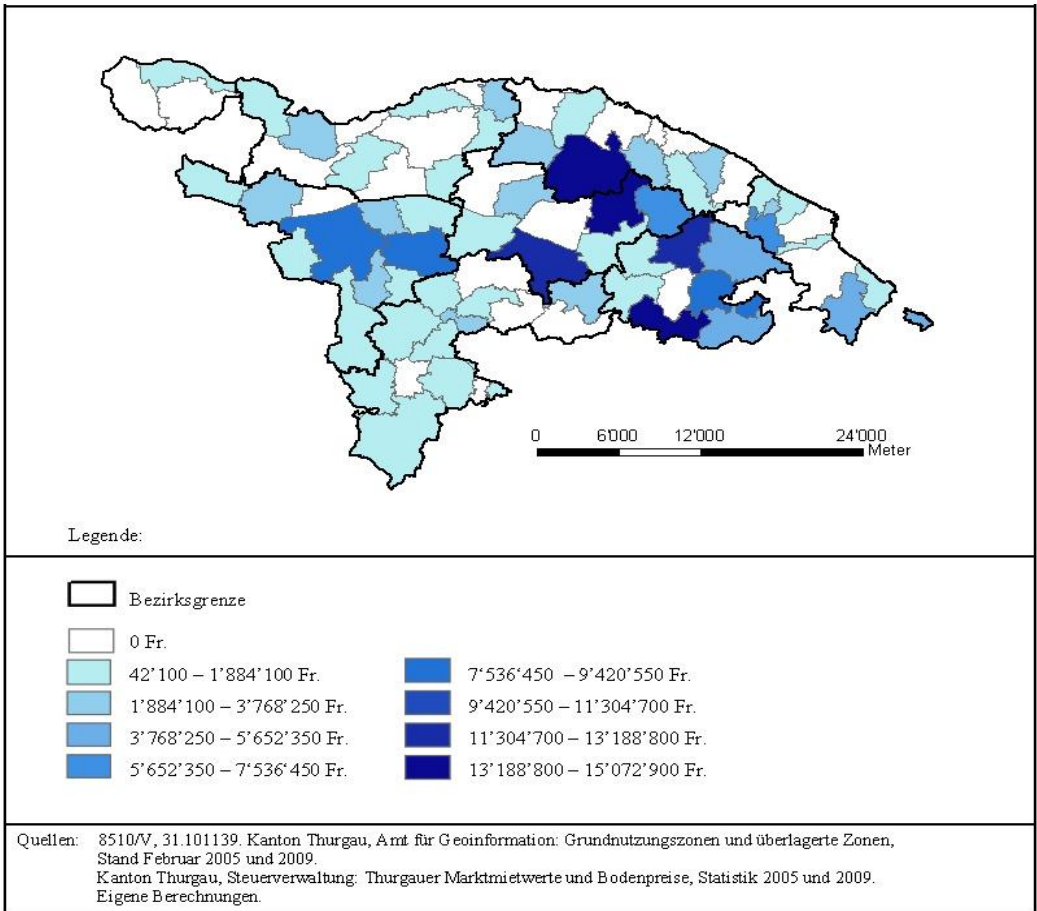


Abb 1a: Generierte Mehrwerte durch Einzonungen im Kanton Thurgau, 2005-2009

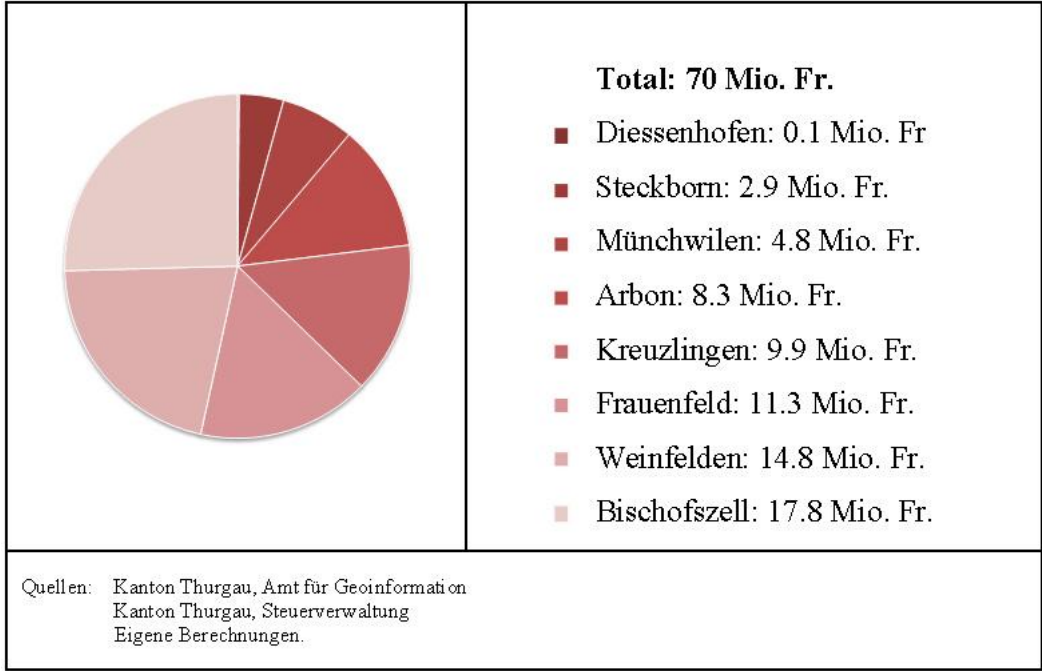


Abb 1b: Potenzielle Einnahmen bei Mehrwertabgabe von 40% (2005-2009)

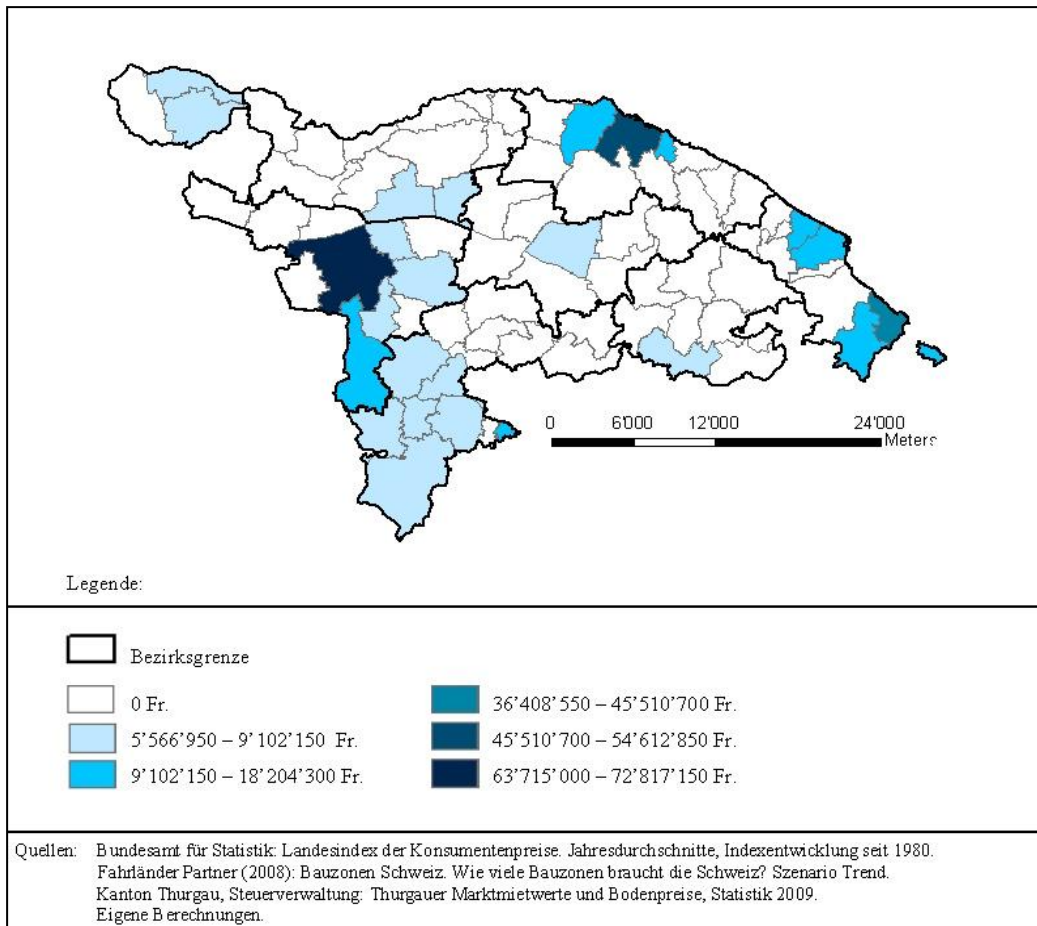


Abb 2a: Generierte Mehrwerte durch Einzonungen im Kanton Thurgau, 2010-2025

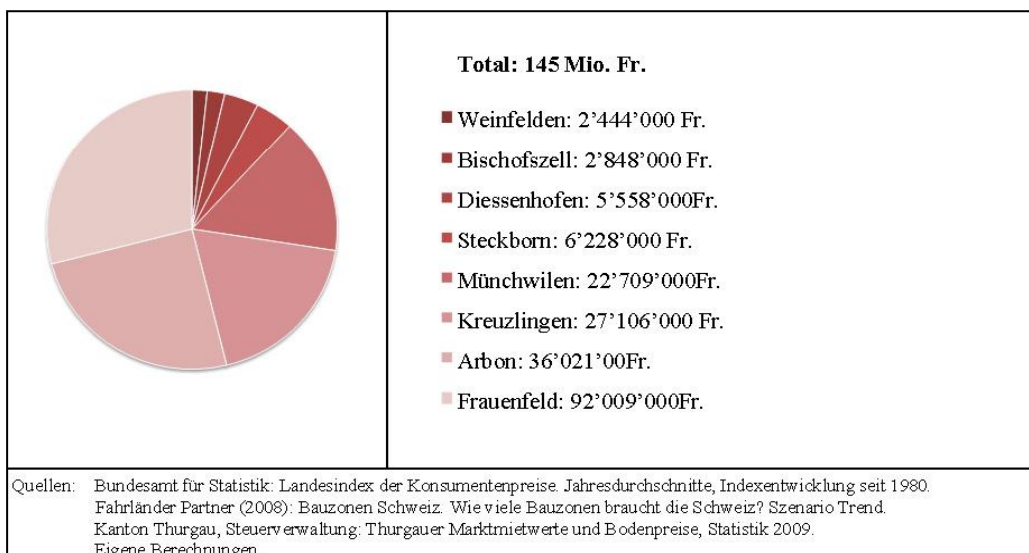


Abb 2b: Potenzielle Einnahmen bei Mehrwertabgabe von 40% (2010-2025)