



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 484.04

632.00

Auftrag Nora Scheel und Mitunterzeichnende betreffend

Ausgleich von Planungsmehrwerten

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

Der Stadtrat ist bereit, den Ausgleich von Planungsmehrwerten im städtischen Baugesetz zu verankern, wenn die übergeordnete Gesetzgebung in Rechtskraft erwachsen ist. Trotzdem stellt er den Antrag, den Auftrag in seiner heutigen Form aus folgenden Gründen abzulehnen:

1. Der Nationalrat ist in der Frühjahrssession 2012 der ständerätlichen Vorgabe betreffend Ausgleich und Entschädigung für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, weitgehend gefolgt. Die Mehrwertabgabe, die Gewinne bei Einzonungen zur Finanzierung von Bauzonenreduktionen benutzen will, wird somit von den Kantonen, beiden Räten und dem Bundesrat unterstützt. Ausstehend ist noch das Differenzbereinigungsverfahren im Ständerat. Die definitive Bereinigung in den Räten dürfte in der Junisession 2012 erfolgen und damit auch die Beschlussfassung über das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Gestützt darauf muss ergänzend noch die Raumplanungsverordnung angepasst werden. Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes wird gemäss Auskunft des Bundesamtes für Raumentwicklung im Verlaufe des kommenden Jahrs gerechnet. Aus diesem Grund ist es verfrüht, bereits heute eine Bestimmung im städtischen Baugesetz aufzunehmen, die in absehbarer Zeit wieder geändert und der übergeordneten Gesetzgebung angepasst werden müsste.



2. Das Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer dürfte auf Bundesebene bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls geklärt sein. Eine Lösung über das Steuerrecht ist zur Zeit im Kanton Graubünden nicht möglich, da die Grundstückgewinnsteuern nach dem Dualistischen System berechnet werden (Grundstückgewinnsteuer nur für Natürliche Personen mit Privatvermögen; für Juristische Personen und Natürliche Personen mit Geschäftsvermögen wird ein allfälliger Gewinn über die Gewinn- resp. Einkommenssteuer besteuert). Hinzu kommt, dass die Gemeinden heute weder über die nötige Steuerhoheit bei der Grundstückgewinnsteuer noch über diejenige bei den Juristischen Personen verfügen.
3. Mittelfristig besteht Handlungsbedarf zur Überarbeitung des städtischen Baugesetzes. Das betrifft nicht nur den zwingend umzusetzenden Ausgleich von Planungsmehrwerten, sondern auch die notwendige Harmonisierung der Baubegriffe, wie sie von der Regierung im Rahmen des Konkordats zur IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen) beschlossen wurde.
4. Der Stadtrat erachtet es als falsch, die Einnahmen aus dem Planungsmehrwertausgleich in die Laufende Rechnung fliessen zu lassen. Gemäss dem vorliegenden Entwurf zum Bundesgesetz über die Raumplanung wird der Verwendungszweck vorgeschrieben.
5. Sobald das RPG und das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft treten, ist auch die Stadt verpflichtet, das städtische Baugesetz anzupassen. Erst zu diesem Zeitpunkt sind die Details des Ausgleichs von Planungsmehrwerten klar. Hinzu kommt, dass ebenfalls erst mit der nächsten Zonenplanrevision allfällige Ein-, Um- und Aufzonungen zur Diskussion stehen, welche vom Planungsmehrwertausgleich betroffen sein werden.



Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 2. April 2012

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Entwurf Bundesgesetz über die Raumplanung (Stand Frühjahrssession 2012)
- Regierungsbeschluss vom 13. September 2011 (Nr. 856) betreffend Teilrevision kant. Raumplanungsverordnung (KVRO) zwecks Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB)



Eingereicht anlässlich der Gemeinderats-
sitzung vom 2. Februar 2012

M. Frauenfelder, Stadtschreiber



Auftrag betreffend Ausgleich von Planungsmehrwerten

In Chur wurden in den letzten 20 Jahren Planungsmehrwerte von rund 290 Mio. Franken geschaffen. Davon ist die Stadt mit rund 130 Mio. Franken betroffen. Wäre ein Planungsmehrwertausgleich von 20% erhoben worden, hätte die Stadt knapp 33 Mio. Franken eingenommen!

Planungsmehrwerte sind Wertsteigerungen, die bei Ein-, Auf- und Umzonungen sowie Arealplanungen entstehen – beispielsweise bei der Umzonung von Arbeits- zu Wohnzonen oder bei der Erhöhung der Bruttogeschossfläche in einer Wohnzone.

Planungsmehrwerte entsprechen einem Einkommen und sollten daher besteuert werden. Zudem ist die Allgemeinheit bei Planungsminderwerten zu einer Entschädigung verpflichtet. D.h. ohne Ausgleich von Planungsmehrwerten werden diese privatisiert, Planungsminderwerte hingegen sozialisiert.

Die Grundstückgewinnsteuer erfasst Planungsmehrwerte zwar bereits, vermindert sich aber mit der Besitzesdauer und besteuert daher nur einen minimalen Teil. Zudem wird der Mehrwert im Falle keiner Veräusserung überhaupt nicht besteuert.

Seit 1980 fordert Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes des Bundes den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Bis jetzt sind diesem Gesetzgebungsauftrag jedoch nur die Kantone Basel-Stadt sowie Neuenburg nachgekommen.

Das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden sieht zwar keine generelle Besteuerung von Planungsmehrwerten vor, hält aber in Art. 19 Abs. 3 fest, dass Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen Ausgleich festlegen können, wenn planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen. Von dieser Möglichkeit haben viele Gemeinden Gebrauch gemacht - bis hin zu gesetzlichen Regelungen, die Ausgleichsverträge als Bedingung für eine Unterbreitung von Ein-, Um- und Aufzonungen an das Gemeindeparlament bzw. das Volk vorsehen.

In Chur ist zwar kaum mehr Boden vorhanden, der für eine Einzonung in Bauland in Frage käme. Trotzdem werden weiterhin Planungsmehrwerte, vorwiegend bei Um- und Aufzonungen, entstehen. Daher bietet sich auch für Chur eine gesetzliche Regelung zum vertraglichen Planungsmehrwertausgleich an.

Die Unterzeichnenden erteilen dem Stadtrat daher folgenden Auftrag:

Der Stadtrat legt dem Gemeinderat einen Vorschlag zur gesetzlichen Verankerung des vertraglichen Planungsmehrwertausgleichs vor. Dieser beträgt mindestens 20%. Die Einnahmen aus dem Planungsmehrwertausgleich fliessen in die laufende Rechnung.

Der Stadtrat definiert zudem Berechnungsart, Ausnahmen sowie eine Untergrenze, ab wann Mehrwerte besteuert werden sollen. Weiter macht er einen Vorschlag für die Ausgestaltung des Verhältnisses zur Grundstückgewinnsteuer (Berücksichtigung des Planungsmehrwertausgleichs bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer).

Chur, 2.2.2012

Nora Scheel, Gemeinderätin SP / JUSO

[Handwritten signatures: R. Wenz, T. G. - K., S. Gran, A. Wenzel]