



Abgaberecht: Umsetzung der Mehrwertabgabe nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Nachtrag zum Baugesetz)

Vernehmlassungsergebnisse

1. Teilnehmende

Einwohnergemeinden:	Sarnen Sachseln Kerns Alpnach Giswil Lungern Sachseln Engelberg
Politische Parteien Obwalden:	FDP Obwalden CVP Obwalden SP Obwalden CSP Obwalden SVP Obwalden
Interessenverbände Wirtschaft:	Standort Promotion in Obwalden
Berufsorganisationen:	Bauernverband Obwalden
Umweltorganisationen:	Pro Natura Unterwalden
Korporationen:	Korporation Alpnach Korporation Freiteil Korporation Giswil Bürgergemeinde Engelberg
Verbände:	Hauseigentümerverband Obwalden
Verzicht/keine Eingaben:	Junge Mitte Obwalden Jungfreisinnige Obwalden JUSO Obwalden Junge CVP Obwalden Junge SVP Obwalden Korporation Kägiswil Korporation Ramersberg Korporation Schwendi Korporation Sachseln Korporation Kerns Teilsame Lungern-Dorf Teilsame Lungern-Obsee Kloster Engelberg Gewerbeverband Obwalden Regionalentwicklungsverband Sarneraatal WWF Unterwalden

2. Ausgangslage

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) per 1. Mai 2014 sind die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren auf kantonaler Ebene die gesetzlichen Grundlagen zur Abschöpfung von planungsbedingten Mehrwerten zu schaffen. Ansonsten dürfen nach dieser Frist keine neuen Bauzonen mehr ausgeschrieben werden, bis der Kanton dem Gesetzgebungsauftrag nachgekommen ist und den kantonalen Richtplan angepasst hat.

Für Planungsmehrwerte sieht das RPG neu eine zwingende Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen vor. Die Kantone können weitere Tatbestände der Mehrwertabgabe unterstellen und sind für die Regelung des Vollzugs zuständig (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG).

Mit Beschluss vom 10. Januar 2017 hat der Regierungsrat einen Nachtrag zum Baugesetz zur Umsetzung der Mehrwertabgabe in erster Lesung verabschiedet und für die externe Vernehmlassung freigegeben. Diese Gesetzesvorlage sieht nebst einer Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen auch eine Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen, Quartierplanungen sowie bei Abparzellierungen und Spezialzonen vor. Mit der Durchführung des Vernehmlassungsverfahrens wurde das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt. Mitte Januar 2017 ist die externe Vernehmlassung gestartet worden und dauerte bis zum 28. April 2017.

3. Zusammenfassung

Eine überwiegende Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden äussert sich gegen eine Erweiterung der Abgabetatbestände über das bundesrechtliche Minimum hinaus. Insbesondere wird eine obligatorische Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen abgelehnt, da eine solche die Einhaltung der Ziele des RPG massiv zu erschweren drohe. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden strebe der eidgenössische Gesetzgeber eine verstärkte Entwicklung der Bauzonen nach innen an (innere Verdichtung). Eine Abgabe könnte sich dabei als kontraproduktiv erweisen. Auch werde die Standortattraktivität des Kantons Obwalden durch die Einführung weiterer Abgabetatbestände negativ beeinflusst. Ebenfalls mehrheitlich auf Ablehnung stiess der regierungsrätliche Vorschlag einer Abgabe bei der Abparzellierung und Entlassung eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB).

Ebenfalls eine klare Mehrheit sprach sich gegen die vorgeschlagene Zweckbindung und Mittelverwendung aus. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sollen zwischen Kanton und Gemeinden im bekannten Verteilschlüssel 40 Prozent / 60 Prozent verteilt werden. Der Kanton soll dabei seinen Anteil ausschliesslich für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen verwenden. Die (Mit-)Finanzierung weiterer raumplanerischer Anliegen wird abgelehnt.

Grundsätzlich begrüsst wird Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine vertragliche Mehrwertbeteiligung bei der Schaffung von Spezialzonen im Nichtbaugelände wie z.B. bei Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen. Im Weiteren wurde vereinzelt vorgeschlagen, als Alternative zu einer obligatorischen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplänen eine rechtliche Grundlage für eine vertragliche Mehrwertbeteiligung zu schaffen.

Nachfolgend werden die Bemerkungen der Vernehmlassenden zugeordnet zu den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wiedergegeben. Die Wiedergabe erfolgt grösstenteils im Wortlaut der Vernehmlassenden, um Verfälschungen zu vermeiden.

4. Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Art. 28a

Vertragliche Mehrwertbeteiligung

¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind [geltendes Recht].

Vernehm- lasser	Bemerkung / Antrag	Kommentar BRD
EG Sarnen Korporation Freiteil	Die bestehende Regelung ermöglicht es den Gemeinden bereits heute, auf vertraglicher Basis spezielle, d.h. vom Baugesetz und kommunalen Reglementen abweichende Finanzierungsmodalitäten für Erschliessungen festzulegen. Bei Neueinzonungen wird diese (zusätzliche) Kostenbeteiligung seitens Grundeigentümer und Investoren unter Druck geraten. Bei Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplänen stellt die vertragliche Mehrwertbeteiligung eine Alternative zu Art. 28j dar. Die vertragliche Mehrwertbeteiligung soll auch bei Um- und Aufzonungen angewendet werden können.	Zur Kenntnis Anliegen wird aufgenommen -> Art. 28a Abs. 1 wird ergänzt

² Grundeigentümer, denen durch Planungsmaßnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen [geltendes Recht].

EG Sarnen Korporation Freiteil	Die Beibehaltung dieses Absatzes ist zu überdenken. Das Anliegen der Sicherstellung und Steigerung der Baulandverfügbarkeit wird grundsätzlich mit dem Gesetzesentwurf des Mehrwertausgleichs aufgenommen. Nicht geregelt ist die Mittelzuteilung. Weiter zu bedenken ist, dass die "zusätzlichen Vorteile zur Ein- oder Aufzonung" nur selten geschaffen werden und die Monetarisierung derselben nicht einfach ist. Dies könnte allenfalls eine verbesserte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr oder die Gewährung von Ausnahmen zur Regelbauweise sein.	Anliegen wird aufgenommen -> Art. 28a Abs. 2 wird aufgehoben
CVP OW	Die Aufzonung ist zu streichen.	Anliegen wird aufgenommen
Korporation Alpnach	Die Aufzonung ist hier auszuklammern.	-> Art. 28a Abs. 2 wird aufgehoben

³ Das Gemeinwesen kann Grundeigentümer vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des planungsbedingten Mehrwertes, der durch die Schaffung von Spezialzonen im Nichtbaugebiet entsteht, so insbesondere bei Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen, dem Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 dieses Gesetzes zuzuweisen. Der Vertrag unterliegt der Genehmigung des Regierungsrats.

EG Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln	Absatz 3 ist entsprechend der Neuformulierung von Art. 28i (Zweckbindung und Mittelverwendung) anzupassen.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da kantonaler Fonds beibehalten wird (allerdings Anpassung von Art. 28i betr. Verteilung der Erträge).
CSP OW	Die CSP ist mit dem Grundsatz einverstanden, da damit die Vorgaben des übergeordneten Gesetzes umgesetzt werden. Sie stellt nur die gesamte Zuweisung der Mehrwertabschöpfung in den Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 in Frage.	Zur Kenntnis; Zuweisung zu kant. Fonds wird beibehalten.
Bürgerge- meinde En- gelberg	Bei landwirtschaftlicher Intensivnutzung z.B. Schweinefarm, Pilzzüchtung, darf gemäss Meinung des Bürgerrats nur das Gebäude miteinbezogen werden.	Mehrwert wird auf die Wertsteigerung des Landes erhoben.
Hauseigen- tümerv- band OW	Bei Spezialzonen soll auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden.	Anliegen wird nicht aufgenommen (vgl. Botschaft).
Pro Natura	Pro Natura begrüsst die Möglichkeit zur vertraglichen	Kenntnisnahme

UW	Mehrwertbeteiligung und insbesondere den Einbezug von Spezialzonen im Nichtbauggebiet.	
----	--	--

⁴ Kommt keine vertragliche Vereinbarung zustande, so kann die zuständige Behörde in den Fällen von Absatz 3 eine angemessene Mehrwertabgabe durch Verfügung festlegen.

SVP OW Bauernverband OW	<p>Die Absätze 3 und 4 werden von der SVP abgelehnt. Das Bundesrecht schreibt die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Spezialzonen nicht vor. Bei Deponien ist zu befürchten, dass die Mehrbelastung durch eine Mehrwertbeteiligung von den Landeigentümern und Deponiebetreibern 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 Baubrachen negativ beeinflusst.</p> <p>Bei Anliegen 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.</p>	Anliegen wird nicht aufgenommen; Art. 28a Abs. 3 und 4 werden zwar modifiziert, im Grundsatz wird aber daran festgehalten, da sachgerecht und angezeigt (vgl. Botschaft).
FDP OW CVP OW	Da die Mehrwertabgabe nur bei Einzonungen abgeschöpft werden soll, sind die Absätze 3 und 4 zu streichen.	Anliegen wird nicht aufgenommen (dito obiger Kommentar).
Korporation Alpnach	Die Absätze 3 und 4 sind ersatzlos zu streichen.	
Korporation Freiteil	<p>Der Gesetzesentwurf sieht vor, vom Mehrwert, welcher insbesondere bei der Schaffung von Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen entstehen, einen angemessenen Anteil dem Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 dieses Gesetzes, zuzuweisen. Öffentlich-rechtliche Korporationen erfüllen zahlreiche Aufgaben, welche der Allgemeinheit im besonderen Masse zugutekommen und sollten deshalb bei der Schaffung solcher Zonen Sonderstatus erhalten. Erwähnt sei hier insbesondere das Engagement zur Pflege von Wäldern, Kulturland und Alpweiden, welche einer breiten Bevölkerungsschicht als Naherholungsraum dienen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag für die Qualität des Trinkwassers leisten. Es handelt sich dabei um Aufgaben, welche heute ohne Querfinanzierungen nicht mehr kostendeckend erfüllt werden können. Aber auch diverse Gebäude und Anlagen, welche für die gesamte Region einen Mehrwert darstellen, werden durch die Korporationen erhalten und betrieben (Hotels, Heizwerke, Sport- und Bahnanlagen).</p> <p>In der Vergangenheit hat die Korporation Freiteil Erträge aus der eigenen Deponie Stuechferrich mehrfach für öffentliche Zwecke verwendet, so z.B. zur Deckung von defizitären Arbeiten im Waldbau, für einen Neubau eines Alpstalles oder für umfassende Renovationen des eigenen Hotelbetriebes. So wäre es wünschenswert, bei Korporationen mit öffentlich-rechtlichem Status die Mehrwertabschöpfung in einen gebundenen Fonds zu überweisen, welcher bei der Korporation verbleibt und nach klar bestimmten Regeln selbst eingesetzt werden kann. Mit diesem Vorgehen kann die Erhaltung von Wald- und Naturflächen, Anlagen und Gebäuden im öffentlichen und landwirtschaftlichen Interesse langfristig sichergestellt werden.</p>	Anliegen wird nicht aufgenommen, da diesfalls keine eigentliche Mehrwertabschöpfung zugunsten der Allgemeinheit mehr vorliegen würde. Das Gemeinwesen würde höchstens partiell – d.h. je nach Verwendung – von den Erträgen profitieren (vgl. auch Botschaft).

Art. 28b

Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. 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.

alle EG FDP OW Korporationen Alpnach / Freiteil / Giswil	Umzonungen sollen von der Mehrwertabgabe nicht erfasst werden. Entsprechend ist der zweite Satz zu streichen. Solche Umzonungen, die bezüglich der Wertsteigerung einer Neueinzonung nahekommen, dürften im grösseren Ausmass nur bei heutigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zum Tragen kommen. Damit wären die Gemeinden meist selbst abgabepflichtig. Eine Abgabe könnte hier auch dem Anliegen zur Schaffung von kostengünstigen Wohnungen (z.B. Abgabe an Genossenschaft im Baurecht) zuwiderlaufen. Es macht wenig Sinn, wenn sich Gemeinden und Kantone gegenseitig finanzielle Mittel entziehen.	Anliegen wird nicht aufgenommen; gemäss Art. 28h Abs. 2 Bst. b sind Einwohnergemeinden und der Kanton nicht abgabepflichtig.
alle EG FDP OW Korporation Alpnach	Aus dem Gesetzesentwurf und dem erläuternden Bericht geht nicht klar hervor, wie mit Baurechten umgegangen wird. Durch Baurechte soll eine allfällige Mehrwertabgabe nicht umgangen werden können.	Anliegen wird zur Kenntnis genommen -> Verdeutlichung in Botschaft.
SVP OW Bauernverband OW	Die Bedeutung von Satz 2 ist klarer darzustellen oder der Satz ist besser zu formulieren. Wenn z.B. eine Parzelle der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt ist, ist das Bauen bzgl. der Geschossigkeit "eingeschränkt". Wird die Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen (Art. 28j) nicht in dieses Gesetz aufgenommen, darf dieser Satz nicht dazu führen, dass eine Umgehung unter Berufung auf Art. 28b praktiziert wird.	Anliegen wird zur Kenntnis genommen; keine Umformulierung angezeigt, Botschaft schafft hinreichend Klarheit.
Hauseigentümerverband OW	Umzonungen innerhalb der Bauzone sind vom Bundesrecht nicht als zwingend abgabepflichtig erfasst. Folgerichtig sollen Umzonungen nicht von der Mehrwertabgabe erfasst werden und der zweite Satz ist zu streichen.	Anliegen wird nicht aufgenommen; Abgabe erweist sich als sachgerecht und angezeigt, da diese Umzonungen einer Neueinzonung gleichkommen.
CVP OW	Der zweite Satz ist ersatzlos zu streichen.	
CSP OW	Auch hier ist die CSP im Grundsatz mit der Abgabe einverstanden, damit werden Vorgaben der Bundesgesetzgebung umgesetzt. Aus Sicht der Gerechtigkeit befürwortet die CSP diese Abgabe und auch die Höhe der Abgabe ist für sie nachvollziehbar. Zum Beispiel ist für Landwirte, deren Liegenschaft nicht in der Nähe von Bauland liegt, die Möglichkeit eine Einzonung gering. Aus Sicht der CSP gilt es hier zu beachten, dass mit dieser zusätzlichen Abgabe nochmals mit einer Verteuerung des Baulandes gerechnet werden muss. Da anzunehmen ist, dass eine allfällige Mehrwertabgabe vom Verkäufer auf den Kaufpreis aufgerechnet wird. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hat in den letzten Jahren an einzelnen Standorten im Kanton bereits zu einer starken Verteuerung des Baulandes geführt.	wird zur Kenntnis genommen

² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts.

SP OW	Bei Neueinzonungen soll die Mehrwertabgabe bei 30 Prozent	Anliegen wird nicht
-------	---	---------------------

	angesetzt werden. Somit verbleibt dem Landeigentümer auch nach der Mehrwertabgabe und weiterer Steuern noch immer ein namhafter Mehrwert. Mit 30 Prozent Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen verbleiben der Öffentlichkeit, resp. dem Steuerzahler, weniger Restkosten, um den raumplanerischen Aufwand zu erbringen.	aufgenommen; aufgrund der Vernehmlassungseingaben kaum mehrheitsfähig.
Pro Natura UW	Der Abgabesatz bei Neueinzonungen wird als zu niedrig erachtet. Vorzuziehen wäre ein Satz von 40 Prozent.	

Art. 28c

Festsetzung

¹ Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.

SP OW	Für die SP Obwalden ist es wichtig, dass im ganzen Kanton bei der Bemessung des Mehrwerts eine rechtsgleiche Anwendung gewährleistet wird. Deshalb befürwortet die SP, dass die kantonale Steuerverwaltung dafür eingesetzt wird. Auch erachten wir es als elementar, dass die Höhe der Abgabe möglichst zeitnah festgelegt wird, um für die Eigentümer Rechts- und Planungssicherheit zu gewährleisten.	wird zur Kenntnis genommen
-------	--	----------------------------

Art. 28d

Fälligkeit

¹ Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.

² Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

SVP OW Bauernverband OW	Der Entwurf beabsichtigt, dass bei einem Verkauf oder einer Überbauung einer Teilfläche die gesamte Mehrwertabgabe fällig sein soll. Es wird vorgeschlagen, dass die Mehrwertabgabe entsprechend den tatsächlichen Vorgängen fällig sein soll. Insbesondere dann, wenn Verzögerungen aufgrund Rechtsstreitigkeiten vorderhand nur eine Teilüberbauung oder einen Teilverkauf zulassen. <i>Thema Baurecht statt Verkauf:</i> 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.	Anliegen wird teilweise aufgenommen; Aufnahme einer Härtefallklausel mit Möglichkeit zur Stundung bis zu fünf Jahren und Ratenzahlungen. Anliegen wird nicht aufgenommen; gibt keinen Anlass eine Überbauung im Baurecht anders zu behandeln als eine Überbauung durch den Grundeigentümer.
CVP OW	Die CVP ist der Ansicht, dass nicht in jedem Falle die gesamte Mehrwertabgabe eines Grundstückes zum Zeitpunkt des Eintrages in das Grundbuch zur Zahlung fällig werden. Es werden in der Regel grössere Flächen umgezont und somit wird der Mehrwert einem relativ hohen Betrag entsprechen. Es ist bei vielen Eigentümern oder Investoren davon auszugehen, dass die Liquidität zu diesem Zeitpunkt nicht überall ausreichend vorhanden ist, um die geschuldete Mehrwertabgabe direkt bezahlen zu können. Aus dieser Überlegung ist eine Zwischenlösung zu definieren. Die Fälligkeit der geschuldeten Mehrwertabgabe ist anteils-	Anliegen wird teilweise aufgenommen; Aufnahme einer Härtefallklausel mit Möglichkeit zur Stundung bis zu fünf Jahren und Ratenzahlungen.

	<u>mässig</u> zu regeln (sowohl bei der Veräusserung als auch bei der Überbauung des Grundstücks), weil dies für einen Investor oder Unternehmung zum Teil nicht verkraftbar sein kann. Dies insbesondere bei grösseren Parzellen.	
CSP OW	Die CSP regt an, bei Erbfolge oder Schenkung und einem nachgewiesenen Eigengebrauch der Liegenschaft, eine Fünfjahresfrist ab Baubewilligung bis zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe einzubauen. Damit werden die finanziellen Aufwände für Familien oder weniger finanzstarke Bauherren nicht gleichzeitig fällig. Und innerhalb dieser Frist werden dann evtl. weitere Parzellen der Erbfolge oder Schenkung verkauft. Somit fliesst Geld und die Mehrwertabgabe kann beglichen werden. Dies animiert Besitzer vielleicht auch das Bauland nicht zu lange zu horten.	Schenkungen und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung und lösen damit keine Fälligkeit aus (Art. 28d Abs. 1). Aufnahme einer Härtefallklausel mit Möglichkeit zur Stundung bis zu fünf Jahren und Ratenzahlungen.
Hauseigentümerverband OW	Die Fälligkeitsbestimmung gemäss Abs. 2 ist nochmals zu überdenken. Die Fälligkeit bei der Überbauung bereits mit Rechtskraft der Baubewilligung entspricht einem sehr frühen Zeitpunkt im Bau- und Planungsprozess, in welchem die Liquiditätslage vieler Bauherren ohnehin angespannt ist. Zudem kommt der finanzielle Mehrwert einer Einzonung einem Bauherren erst dann zugute, wenn der das Grundstück auch entsprechend nutzen kann, sprich wenn das darauf erstellte Gebäude fertig gestellt und bezugsbereit ist. Dementsprechend ist die Fälligkeit der Abgabe richtigerweise auf den Zeitpunkt der erfolgten Bauabnahme oder zumindest auf den Abschluss der Bauarbeiten zu verlegen.	Anliegen wird teilweise aufgenommen; Aufnahme einer Härtefallklausel mit Möglichkeit zur Stundung bis zu fünf Jahren und Ratenzahlungen. Ein Hinausschieben der Fälligkeit auf die Bauabnahme würde den Grundeigentümer in finanzieller Hinsicht nur unwesentlich entlasten (vgl. auch Botschaft).

Art. 28h

Kürzung und Befreiung

¹ Der planungsbedingte Mehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

SVP OW Bauernverband OW	In den Erläuterungen 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 Wasserhaushalts) auf bestehender Betriebsfläche. Letztere zwei sollen ebenfalls vom erzielten Mehrwert in Abzug gebracht werden können. Die SVP und der Bauernverband erachten den Vorschlag einer zweijährigen Frist ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zur Bauzone als falsch. Entgegen dem Idealfall wird mit der rechtskräftigen Einzonung eines Grundstücks 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 z.B. 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.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da bundesrechtswidrig (vgl. Botschaft) Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens für die Errichtung der landwirtschaftlichen Ersatzbaute wird nicht mitgerechnet (Art. 28h Abs. 1). Im Übrigen steht die Dauer für die Ersatzbeschaffung einer landwirtschaftlichen
-------------------------	---	--

	<p><u>Antrag: Änderung bei Art. 28h Abs. 1:</u> <i>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 oder landwirtschaftlicher Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung. Die Dauer eines Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.</i></p>	<p>Ersatzbaute in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Überbauung des neu eingezonten Grundstücks; Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---

² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:

- a. wenn der Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;
- b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.

EG Sarnen Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln	<p>Im erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass bei Flächen, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, keine Abschöpfung des Mehrwerts erfolgen soll. Diese Absicht wird begrüsst. Die gewählte Formulierung im Gesetzesentwurf deckt sich aber nicht 1 zu 1 mit der vorerwähnten Absicht. Es gilt daran zu denken, dass gewisse öffentliche Aufgaben an Dritte ausgelagert werden (Zweckverbände, Stiftungen etc.). Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Es werden bewusst nur die Einwohnergemeinden und der Kanton von der Abgabepflicht befreit. Soweit Dritte öffentliche Aufgaben wahrnehmen, findet keine Befreiung statt.</p>
FDP OW	<p>Bst. a: Warum wird überhaupt eine Freigrenze gesetzt? Wenn eine Freigrenze, dann müssten (in diesem Fall) immer die ersten Fr. 30'000.- von der Abgabe befreit sein. Egal wie hoch die Abgabe ausfällt. Wenn zum Beispiel der Bodenmehrwert bei Fr. 31'000.- liegt, entsteht eine Ungleichbehandlung.</p> <p>Bst. b: Im Sinne der Gleichheit ist Bst. b zu streichen.</p>	<p>Anliegen wird nicht aufgenommen. Es handelt sich um eine Bagatellschwelle und nicht um einen Freibetrag (vgl. auch Botschaft).</p> <p>Anliegen wird nicht aufgenommen. Es ist nicht sinnvoll, dass sich Gemeinden und Kanton gegenseitig Mittel entziehen.</p>
CSP OW	<p>Zu Bst. a: Vom Grundsatz aus erachtet es die CSP Obwalden als richtig, dass eine untere Grenze eingebaut wird beim Bodenmehrwert. Der Betrag von Fr. 30'000.- wird aber in Frage gestellt. Wie wurde dieser berechnet, von welcher Situation ging man aus?</p>	<p>Kenntnisnahme; Begründung für Höhe des Freibetrags in Botschaft (Bagatellgrenze / Verwaltungsaufwand)</p>
SP OW	<p>Die SP Obwalden begrüsst die Höhe des abgabefreien Bodenmehrwerts von Fr. 30'000.-. Dieser soll auf keinen Fall höher angesetzt werden.</p>	<p>Anliegen wird berücksichtigt</p>

³ In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.

FDP OW	<p>Da die Freigrenze gemäss Abs. 2 in Frage gestellt wird, muss man auch Abs. 3 in Frage stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Anpassung</p>
--------	---	---------------------------------------

Art. 28i*Zweckbindung und Mittelverwendung*

¹ Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.

² Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden. Weiter können mit ihr raumplanerische Massnahmen unterstützt werden.

³ Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Mehrwertabgabe. Er kann in Ausführungsbestimmungen das Nähere regeln, insbesondere Stundung, Rückerstattung und Verwendung der Beiträge. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

<p>EG Sarnen Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln</p> <p>SVP OW FDP OW</p> <p>Korporation Freiteil</p> <p>Bauernverband OW</p>	<p>In diesem Artikel sind die Ertragshoheit, die Zweckbindung und die Mittelverwendung zu differenzieren. Die Vernehmlassenden sind mit der vorgesehenen Zweckbindung und Mittelverwendung nicht einverstanden. Der Artikel ist so zu formulieren, dass 60 Prozent der Mehrwertabgabe der jeweiligen Standortgemeinde zufließen und dort für Massnahmen gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet werden. 40 Prozent der Mehrwertabgabe sollen dem zweckgebundenen Fonds des Kantons zufließen. Wie im Artikel bereits vorgesehen ist, soll der kantonale Fonds primär für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, eingesetzt werden (Auszonungen).</p> <p>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 sind zu vermeiden. Der Regierungsrat soll lediglich über die Verwendung der Mehrwertabgabe im Rahmen des kantonseigenen Fonds entscheiden können.</p>	<p>Anliegen betreffend Kostenteiler wird nicht aufgenommen (zur Begründung vgl. Botschaft);</p> <p>Modalitäten der Mittelverwendung wurden angepasst. So sollen u.a. die überschüssigen Mittel alle zwei Jahre den Gemeinden zugesprochen werden (vgl. hierzu die Ausführungen in der Botschaft, wo die Grundzüge für Ausführungsbestimmungen skizziert werden).</p>
<p>EG Sarnen Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln</p> <p>FDP OW</p>	<p>Hinsichtlich Kosten der Ortsplanungsmassnahmen sei an dieser Stelle auf Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes verwiesen. Demgemäss sind die Planungskosten der kommunalen Nutzungsplanung (u.a. Konzepte für die innere Verdichtung etc.) durch die Gemeinden zu tragen. Es besteht damit keine Möglichkeit, diese Kosten nach Massgabe des Interesses an der Planung zu verteilen. Entsprechend sollen die Gemeinden 60 Prozent der Mehrwertabgaben erhalten und diese entsprechend für die Ortsplanungsmassnahmen einsetzen. Weiter nimmt nicht nur beim Kanton, sondern auch bei den Gemeinden durch die Erhebung von Mehrwertabgaben das Volumen an Grundstückgewinnsteuern ab. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Mehrwertabgaben bei der Berechnung des Grundstückgewinns in Abzug gebracht werden können. Eine grundsätzliche Anpassung von Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes, der es den Gemeinden ermöglichen würde, zumindest bei Teilzonungen /-änderungen die Planungskosten den Gesuchstellern zu überwälzen, gilt es spätestens im Rahmen einer Gesamtrevision des Baugesetzes aufzugreifen.</p>	<p>Anliegen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer Anpassung von Art. 32 Abs. 2 zwecks Überwälzung der Planungskosten wird im vorliegenden Nachtrag abgesehen. Gegenstand des BauG-Nachtrags ist die Abschöpfung der planungsbedingten Mehrwerte und nicht die Verteilung der Planungskosten.</p>
<p>CVP OW</p>	<p><u>Vorschlag zu Absatz 3:</u> <i>"Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Mehrwertabgabe im Rahmen des Budgets. Er kann in Ausführungsbestimmungen..."</i></p>	<p>Anliegen wird nicht aufgenommen (vgl. Grundzüge der Mittele Ausschüttung und -verwendung in Botschaft)</p>

CSP OW	<p>Aus Sicht der CSP müssen sämtliche Mehrwertabschöpfungen mit dem bewährten Kostenteiler 60 Prozent Gemeinden und 40 Prozent Kanton aufgeteilt werden. Wie im Artikel bereits vorgesehen ist, soll der kantonale Fonds primär für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, eingesetzt werden. Auf Gemeindeebene ist die Mittelverwendung schwerpunktmässig für raumplanerische Massnahmen einzusetzen. Die weitere Mittelverwendung ist in Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung geregelt.</p> <p>Zu Abs. 3: Es ist für die CSP nicht nachvollziehbar, wieso kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen bestehen soll. Hier fehlen aus Sicht der CSP klare Kriterien für die Entscheidung des Regierungsrates um Beiträge zu bewilligen.</p> <p>Die CSP schlägt vor, einen neuen Absatz 4 aufzunehmen, worin festgelegt wird, dass die vorgesehene Zweckbindung und Mittelverwendung nach 5 Jahren mit einem Bericht an den Kantonsrat evaluiert wird.</p>	<p>Anliegen betreffend Kostenteiler wird nicht aufgenommen; Modalitäten der Mittelverwendung wurden angepasst (vgl. hierzu Botschaft)</p> <p>Keine Garantie, dass genügend Geld im Fonds vorhanden ist, deshalb besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>Anliegen wird nicht aufgenommen (vgl. aber Botschaft, wo die Grundzüge für Ausführungsbestimmungen skizziert werden).</p>
SP OW	<p>Die SP Obwalden unterstützt ausdrücklich den Vorschlag der Regierung, einen kantonalen Fonds für die eingenommenen Erträge zu errichten. Auch die vorgeschlagene Mittelverwendung unterstützen wird unterstützt. Es ist wenig sinnvoll, dass ein Verteilschlüssel zwischen Kanton und Gemeinden festgelegt wird, da mit der Zweckbindung nicht voraussehbar ist, in welchem Mass von den Gemeinden oder vom Kanton die Mittel eingesetzt werden müssen. Ausserdem ist davon auszugehen, dass es in den nächsten 20 Jahren sehr beschränkt Einzonungen geben wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Standort Promotion in OW	<p>Das eingenommene Geld soll hauptsächlich zur Bewirtschaftung der Landhortung dienen.</p>	<p>Anliegen wird nicht aufgenommen; primär sind Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG zu finanzieren.</p>
Hauseigentümerverband OW	<p>Die Hauptstossrichtung des RPG entsprechend ist die Mehrwertabgabe primär für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG zu verwenden. Der hierfür erwartete Bedarf ist durch den Kanton im Rahmen der Botschaft an das Parlament aufzuzeigen resp. zu schätzen.</p> <p>Querfinanzierungen mit anderen Zwecken sind zu vermeiden und sollten nur dann eingeführt werden, wenn absehbar ist, dass der für Auszonierungen vorgesehene Betrag kleiner ist als die erwarteten Einnahmen durch die gemäss Bundesrecht faktisch zwingend einzuführende Mehrwertabgabe von 20 Prozent.</p> <p>Zudem ist klarer und verbindlicher zu definieren, was mit "raumplanerischen Massnahmen" gemäss Art. 28i Abs. 2 BauG gemeint ist. Bezieht sich das auf Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG oder sind weitere Zwecke beabsichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme; wird bereits berücksichtigt</p> <p>Anliegen wird aufgenommen (vgl. Botschaft).</p>

Art. 28j

Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie Abparzellierungen

¹ Bei der Zuweisung von Bauland in eine andere Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) wird eine Abgabe von 15 Prozent des Bodenmehrerts erhoben. Einer Um- und Aufzonung gleichgestellt ist der Erlass oder die Änderung von Quartierplänen, die eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte Nutzung erlauben.

EG Sarnen Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln FDP OW (SVP OW)	Artikel 28j ist gänzlich zu streichen. Es soll darauf verzichtet werden, Um- und Aufzonungen mit einer Mehrwertabgabe zu belasten. Diese zusätzliche Abgabe droht die Umsetzung bzw. Einhaltung der Ziele des RPG massiv zu erschweren. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, strebt der Gesetzgeber eine verstärkte Entwicklung nach innen an. Es wird sehr schwierig, Grundeigentümer zu Um- und Aufzonungen zu überzeugen, wenn im gleichen Gespräch auf die Mehrwertabgabe hingewiesen werden muss.	Anliegen wird aufgenommen, von einer zwingenden Abgabe wird abgesehen; vgl. aber Schaffung einer rechtlichen Grundlage für vertragliche Mehrwertbeteiligung (Modifikation von Art. 28a Abs. 1).
Korporationen Alpnach / Freiteil / Giswil (Bauernverband OW)	Auch eine Abgabe bei Quartierplänen mit Ausnützungsbonus ist falsch aufgegleist. Der Bonus bei Quartierplänen dient heute als Anreiz für verbesserte Qualität. Der Anreiz könnte mit einer Abgabe aufgehoben werden. Die Praktikabilität der Berechnungen der Mehrwerte bei Aufzonungen und Quartierplänen wird in Frage gestellt. Das "hypothetische Baupotential" wäre durch die Bauherrschaft/Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu ermitteln bzw. auszuweisen. Mindestens bei den erweiterten Regelungen wird eine Tür für Diskussionen und Rechtsstreitigkeiten geöffnet. Bei Neueinzonungen ist die Faktenlage für die Berechnung klarer und einfacher. Die Standortattraktivität des Kantons Obwalden (Steuerstrategie) wird durch die Einführung von erweiterten Regelungen rund um die Mehrwertabgabe negativ beeinflusst. Ein zusätzlicher Druck auf die Bodenpreise gilt es zu vermeiden. Obwalden soll sich entsprechend an der gesetzlich vorgesehenen Mindestregelung orientieren.	dito obiger Kommentar Kenntnisnahme Kenntnisnahme
CSP OW	Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen ist aus Sicht der CSP zu streichen. Der planerische Aufwand für ein Objekt zu realisieren, innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes mit Aufzonung ist beträchtlich. Um die bauliche Qualität zu erhalten, Ortsbildschutz und Denkmalschutz zu berücksichtigen und Abklärungen, Einsprachen wegen Schattenwurf entgegenzuwirken etc. braucht es aus Sicht der CSP einen grossen Aufwand von Seiten des Bauherrn. Mit dem Grundsatz der inneren Verdichtung willen und müssen wir Um- und Aufzonungen fördern. Daher ist die CSP gegen zusätzliche Mehrwertabgaben.	Anliegen wird aufgenommen, von einer zwingenden Abgabe wird abgesehen; vgl. aber Schaffung einer rechtlichen Grundlage für vertragliche Mehrwertbeteiligung (Modifikation von Art. 28a Abs. 1).
SP OW	Wie bei Neueinzonungen ist es richtig und nachvollziehbar, dass ein Teil des Mehrerts bei Um- und Aufzonungen für raumplanerische Massnahmen eingesetzt wird. Die SP Obwalden beantragt aber einen höheren Abgabesatz bei Um- und Aufzonungen, nämlich 20 Prozent anstatt der vorgeschlagenen 15 Prozent. Die Begründung ist identisch mit der bei Neueinzonungen.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da nicht mehrheitsfähig.
EG Sarnen Korporati-	Bei Um- und Aufzonungen kann mit einer vertraglichen Mehrwertbeteiligung im Sinne von Art. 28a Abs. 1 mehr er-	Anliegen wird aufgenommen (vgl. Modifi-

on Freiteil	reicht werden.	kation von Art. 28a Abs. 1).
Standort Promotion in OW CVP OW Bürgerge- meinde Engelberg	Bei Um- und Aufzonungen soll auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden.	Anliegen wird aufgenommen; von einer zwingenden Mehrwertabgabe wird abgesehen (vgl. Modifikation von Art. 28a Abs. 1).
Hauseigentümerverband OW	<p>Der HEV ist der klaren Ansicht, dass sich für den Kanton Obwalden keine Regelung aufdrängt, welche über die bundesrechtlich unbedingt nötigen Anpassungen hinausgeht. Auf zusätzliche Abgabepflichten bei Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplänen ist zu verzichten. Einerseits führen zusätzlich Abgaben zu höheren Wohnkosten, sei es für Eigentümer als auch für Mieter, andererseits ist auf die kantonalen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen und auch die Notwendigkeit von allfälligen nötigen Rückzonierungen in die Gesamtbeurteilung miteinzubeziehen, nicht zuletzt auch bei der Beurteilung, wie viel finanzielle Mittel für aufgrund des revidierten RPG allenfalls notwendige Rückzonierungen notwendig sein werden.</p> <p>Dies bedeutet für den Kanton Obwalden, dass auf Sicht der nächsten ca. 15 Jahre nicht von überdimensionierten Bauzonen ausgegangen werden muss. Gemäss den einschlägigen Daten des Bundesamtes für Raumentwicklung ist es so, dass im Kanton Obwalden insgesamt zu wenige Bauzonen zur Verfügung stehen, um den erwarteten Bedarf der nächsten 15 Jahre zu decken und dies sowohl in einem mittleren als auch – umso mehr – in einem dynamischen Wachstumsszenario. Somit müssen aus Sicht des HEV keine grossen finanziellen Mittel generiert werden, um Grundeigentümer für Auszonierungen zu entschädigen. Daher fehlt es bereits an der finanziellen Notwendigkeit, über die vom Bundesrecht vorgeschriebenen finanziellen Abgaben noch zusätzliche Abgaben für Um- und Aufzonungen einzuführen.</p> <p>Darüber hinaus steht unter den vorbeschriebenen Gegebenheiten im Kanton Obwalden die Einführung der neuen (fakultativen) Mehrwertabgaben auch im Gegensatz zum gesetzgeberischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens. Denn dafür sind innere Verdichtung in Zukunft vermehrt notwendig und gerade solche werden wiederum durch die Einführung neuer Abgaben bei Um- und Aufzonungen finanziell unattraktiv gemacht. Auch vor diesem Hintergrund macht eine zusätzliche Abgabe von 15 Prozent keinen Sinn. Damit wird die Bereitschaft von Grundeigentümern zu einer inneren Verdichtung sicherlich nicht gefördert. Ähnliches gilt auch was die geplante Abgabe bei Quartierplänen mit Ausnützungsbonus angeht: Durch den Ausnützungsbonus bei Quartierplänen soll eine gesamtheitlich bessere Qualität einer Überbauung (siedlungs- und landschaftsgestalterisch) honoriert werden. Es ist geradezu widersinnig, wenn dieser mit der einen gesetzgeberischen Hand gewährte Vorteil von der anderen entsprechenden Hand gleichzeitig wieder massgebend vermindert wird oder gar vollständig entzogen wird. Auch hier wird durch die Einführung einer neuen Abgabe, wie sie in der Vernehmlassungsvorlage angedacht ist, ein Zielkonflikt geschaffen, der widersinnig ist, gerade was eine haushälterische Bodennutzung, aber auch das Ziel einer überdurchschnittlichen Wohnqualität angeht. Diese wiederum ist zentral, was auch die Begleitung der Steuerstrategie durch die Raumplanung</p>	Anliegen wird aufgenommen, von einer zwingenden Abgabe wird abgesehen; vgl. aber Schaffung einer rechtlichen Grundlage für vertragliche Mehrwertbeteiligung (Modifikation von Art. 28a Abs. 1).

	betrifft (hohe Wohnqualität).	
Pro Natura UW	Pro Natura begrüsst eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen. Allerdings wird der Abgabesatz als zu niedrig erachtet. Bei Um- und Aufzonungen wäre ein Satz von 30 Prozent vorzuziehen.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da von einer zwingenden Mehrwertabgabe abgesehen wird; vgl. aber Schaffung einer rechtlichen Grundlage für vertragliche Mehrwertbeteiligung (Modifikation von Art. 28a Abs. 1).

² Bei der Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) wird eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben.

EG Sarnen Alpnach Engelberg Giswil Kerns Lungern Sachseln FDP OW Korporationen Alpnach / Freiteil / Giswil	Die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Abparzellierungen oder Entlassungen eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) geht ebenfalls zu weit. Die relativ starren Regelungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone bleiben bestehen. Der Grundeigentümer verschafft sich bezüglich Ausbaumöglichkeiten keine Vorteile. Weiter gilt es zu beachten, dass die Mehrwertabgabe primär geschaffen wurde, um die Umsetzung der Ziele des Raumplanungsgesetzes positiv zu beeinflussen. Konkret geht es um den haushälterischen Umgang mit Boden. Durch Abparzellierungen und Entlassungen aus dem (BGBB) wird kein zusätzliches Kulturland in Anspruch genommen. Im Gegenteil wird durch die Entlassung aus dem BGBB die optimale Nutzung bereits bestehender bebauten Flächen vielfach sichergestellt. Vereinzelt werden solche Objekte nach der Abparzellierung / Entlassung aus dem BGBB auch gewinnbringend verkauft. Solche Gewinne mit der Mehrwertabgabe in Verbindung zu bringen steht nicht in der Absicht des Gesetzgebers. Für solche Gewinne ist die Erhebung von Grundstückgewinnsteuern vorgesehen.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da mit der Abparzellierung und der Entlassung aus dem BGBB ein Mehrwert geschaffen wird (nichtlandwirtschaftliche Nutzung wird offiziell erlaubt; frei belehn- und handelbar; vgl. hierzu Botschaft).
SVP OW Bauernverband OW	<u>Antrag:</u> Art. 28j vollumfänglich streichen. Dezidiert spricht sich die SVP gegen die Erhebung von Mehrwertabgaben in der Höhe von 20 Prozent bei Abparzellierungen oder Entlassungen von Grundstücken aus dem BGBB aus. Eine Abparzellierung wird vorgenommen, um den landwirtschaftlichen Produktionsteil, also Land und Ställe, vom Wohnhaus zu trennen. Dies hat für benachbarte oder nahegelegene produzierende Landwirtschaftsbetriebe den Vorteil, dass sie solche Grundstücke ohne "Belastung" eines nicht betriebsnotwendigen Wohnhauses erwerben oder pachten können und so zu zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche kommen. Die 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 die 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 Gewinn-	Anliegen wird nicht aufgenommen, da mit der Abparzellierung und der Entlassung aus dem BGBB ein Mehrwert geschaffen wird (nichtlandwirtschaftliche Nutzung wird offiziell erlaubt; frei belehn- und handelbar; vgl. hierzu Botschaft). Kenntnisnahme

CVP OW	<p>Art. 28j Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Das Baugesetz soll möglichst schlank, einfach lesbar und gut verständlich sein. Es soll nur klar nachvollziehbare und abschliessende Bestimmungen enthalten. Es wird festgestellt, dass Vorschläge über zusätzliche Massnahmen, die der Kanton selber regeln kann, nur in einer kleinen Anzahl von Fällen eintreten wird und sich deshalb der zusätzliche Aufwand nicht rechtfertigt. Im Weiteren gilt es auch festzuhalten, dass solche Fälle zum Teil bereits an anderer Stelle geregelt oder geregelt werden können und somit in der Gesetzgebung Widersprüche geschaffen würden. So erfährt zum Beispiel bei einer Umzonung ausserhalb der Bauzone die entsprechende Parzelle keinen Mehrwert. Hier gilt es auch festzuhalten, dass im Jahr 1972 eine Person eine Wohnfläche von nur 24 m² beanspruchte. Heute liegt die beanspruchte Wohnfläche 49 m² je Person und dies bei einer begrenzten, ausbaubaren Wohnfläche ausserhalb der Bauzone.</p>	Anliegen wird nicht aufgenommen, da mit der Abparzellierung und der Entlassung aus dem BGG ein Mehrwert geschaffen wird (nichtlandwirtschaftliche Nutzung wird offiziell erlaubt; frei belehn- und handelbar; vgl. hierzu Botschaft).
Bürgergemeinde Engelberg Hauseigentümerverband	Auf die Einführung einer Abgabepflicht bei Abparzellierungen ist zu verzichten.	dito obiger Kommentar
SP OW	Bei der Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts ist die Mehrwertabgabe gerechtfertigt, soweit in der Tat ein Mehrwert entsteht.	Kenntnisnahme
CSP OW Pro Natura UW	Die Mehrwertgabe bei Abparzellierungen wird begrüsst.	Kenntnisnahme

⁵ Die Mehrwertabgabe fällt der Standortgemeinde zu und ist für Massnahmen gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu verwenden.

CSP OW	Die Mehrwertabgabe soll nach dem bekannten Kostenteiler 60 Prozent Standortgemeinde und 40 Prozent Kanton verteilt werden.	Anliegen wird nicht aufgenommen, da Abparzellierungen in keinem Zusammenhang mit der Nutzungsplanung stehen (vgl. weitere Ausführungen in Botschaft).
--------	--	---

Art. 64c

Übergangsrecht zum Nachtrag vom ...

¹ Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe (Art. 28a Abs. 3 und 4 sowie Art. 28b ff. dieses Gesetzes) sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten, der Erlass oder die Änderung des Quartierplans oder die Abparzellierung nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.

alle EG SVP OW FDP OW Korporation Alpnach / Freiteil / Giswil	Die Formulierung von Art. 64c ist entsprechend den Änderungen in den anderen Artikeln anzupassen.	Artikel wird soweit erforderlich angepasst.
---	---	---