

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2016)
Heft:	3
Artikel:	Abgabe schafft grünen Mehrwert für alle
Autor:	Poldervaart, Pieter
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957823

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Abgabe schafft grünen Mehrwert für alle

PIETER POLDERVAART

Freier Journalist in Basel
und Redaktor der Zeitschrift
«Forum Raumentwicklung»
des Bundesamts für Raum-
entwicklung (ARE).



[ABB. 1]

Seit fast 40 Jahren kennt der Kanton Basel-Stadt die Mehrwertabgabe – mit positiven Resultaten: Dutzende von Millionen Franken konnte der flächenmäßig kleinste Schweizer Kanton dank dieser Abschöpfung von Gewinnen aus Auf- und Einzonungen in öffentliches Grün investieren oder für Projekte zur Freiraumaufwertung reservieren.

Gerade einmal 37 Quadratkilometer klein ist der Kanton Basel-Stadt – und er besteht zu über zwei Dritteln aus Überbauungen und Strassen. Punkt Versiegelung präsentiert sich der Kanton am Rheinknie daher als landesweiter Spitzenreiter. Dazu kommt der Druck, die Siedlungsflächen weiter zu verdichten. Entsprechend sensibilisiert sind die baselstädtischen Planungsbehörden darauf, den Siedlungsraum wo immer möglich mit Grünflächen aufzulockern. Doch damit freie Räume von der Öffentlichkeit optimal als Grünfläche genutzt werden können,

braucht es häufig bauliche und gestalterische Massnahmen. Um einen Teil der dafür notwendigen Mittel zu äufen, führte Basel-Stadt bereits 1977 im alten Hochbautengesetz die Mehrwertabgabe (MWA) ein. Diese wird fällig, wenn durch eine Ein- oder Aufzonung die gemäss Zonenplan auf einer Parzelle zulässige Geschossfläche erhöht wird.

«Wir machen die MWA schon im Baubewilligungsverfahren transparent und berechnen sie aufgrund der Differenz der Bodenverkehrswerte vor und nach der Umzonung», erklärt Pascal Giller von der Rechtsabteilung des baselstädtischen Bau- und Verkehrsdepartements. Dabei gilt «halbe-halbe»: Bauherr und Kanton teilen sich den Mehrwert zum Zeitpunkt des Baubeginns hälftig, aber nur, wenn tatsächlich zusätzliche Geschossflächen erstellt werden.

[ABB. 1] Imposant – auch in Sachen Mehrwertabgabe: Durch den Roche-Turm flossen fast zwölf Millionen Franken Mehrwertabgabe in den entsprechenden kantonalen Fonds. (Foto: Henri Leuzinger)

[ABB. 2] Das frühere Rangierareal der Deutschen Bahn wird zu einem Wohnquartier umgestaltet – und gleichzeitig mit Spielwiesen und Naturschutzgebieten aufgewertet. (Quelle: www.stadtgaertnerei.bs.ch/stadtgruen/projekte/erlenmatt.html)



Grosse Projekte, grosse Geldflüsse

Im Verhältnis zu allen Bauprojekten werden aber nur sehr wenige Mehrnutzungen gegenüber der üblichen zonenmässigen Bebauung beantragt, pro Jahr handelt es sich im Durchschnitt lediglich um ein Dutzend Baubegreben. «Dabei ist vorgängig eine Ein- beziehungsweise Aufzonung nötig, die etwa in Form eines Bebauungsplans durch den Grossen Rat erlassen oder vom Bau- und Verkehrsdepartement nach Vorgaben des Baugesetzes als Ausnahmebewilligung für die Mehrnutzung gestattet wird», so Giller. Eine Befreiung von der MWA ist nur für das Gemeinwesen, insbesondere also den Kanton selbst, «in unmittelbarer Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben» möglich. Generell sei die Ausgangslage in aller Regel aber klar. Entsprechend komme es nur selten vor, dass sich Bauherren im Zusammenhang mit der MWA wehrten. Und die Gerichte hätten bisher nur äusserst selten zugunsten der Bauherren entschieden.

Die Summe, die dem Kanton aus der MWA jährlich zufließt, unterliegt starken Schwankungen. 2011 etwa, als der Spatenstich für den Roche-Turm erfolgte, wurden allein aus diesem Projekt 11.86 Millionen Franken MWA zu Handen des Fonds festgesetzt. In anderen Jahren wie etwa 2010 gab es zwar sechs MWA-pflichtige Projekte, dennoch kamen nur gut 300'000 Franken zusammen, während 3.7 Millionen Franken aus dem Fonds ausgegeben wurden. «Prognosen zur

Entwicklung der MWA sind daher sehr schwierig», betont Giller. Denn ob und wann das Geld fliest, hängt einerseits vom Zeitpunkt des Baubeginns ab, andererseits, ob von der Baubewilligung überhaupt je Gebrauch gemacht wird.

Aufwertung möglichst in der Nähe

Während Zeitpunkt und Höhe des Geldflusses somit unklar sind, bestehen punkto Verwendung der MWA klare Vorgaben: Sie muss für Massnahmen eingesetzt werden, welche die Nachteile der baulichen Verdichtung durch Begrünung der Stadt kompensiert. Damit ist die Palette möglicher Projekte sehr breit. «In erster Linie reichen die Projektleiter der Stadtgärtnerei und des Planungsamts Vorschläge ein», sagt Christiane Dannenberger, stellvertretende Leiterin der Stadtgärtnerei Basel. Aber auch Private oder Institutionen können Vorschläge ausarbeiten, sofern sie der Zweckbindung der MWA entsprechen. Welche Projekte schliesslich in die Kränze kommen, entscheidet der Regierungsrat, wobei mehr Ideen vorliegen als Geld zu ihrer Finanzierung. «Wenn möglich versuchen wir, die Kompensation in der Nähe eines Ortes umzusetzen, wo eine Bauverdichtung stattfindet», so Dannenberger. Diese direkte Form der Kompensation von Auf- und Umzonung durch zusätzlichen oder aufgewerteten Grünraum lasse sich jedoch nicht immer umsetzen.

Wie wichtig die Mittel aus dem MWA in Basel sind, zeigen drei aktuelle Beispiele. In Basel-Nord etwa entsteht auf dem ehemaligen DB-Güterareal auf den beiden Baufeldern Erlenmatt-West und Erlenmatt-Ost ein neues Quartier. Dazwischen ist Raum für eine 5.7 Hektar grosse öffentliche Grünanlage, die bereits zur Hälfte fertiggestellt und damit nutzbar ist. Im noch nicht erschlossenen nördlichen Teil des Erlenmatt-parks sind Naturschutzflächen geplant, die ab 2018 gestaltet werden. Bei diesem Projekt mussten die Ausgaben bereits im Voraus getätigt werden, während die dafür erwarteten planungsbedingten Einnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt fliessen werden. «Das Beispiel zeigt, dass die MWA meist in Projekte fliesst, die das direkte Umfeld aufwerten. Auf diese Weise kommen sie auch wieder den dort lebenden und arbeitenden Menschen und damit indirekt den Investoren zugute», so Dannenberger.

MWA erhöht Akzeptanz für Verdichtung

Anders als die Erlenmatt liegt das Nachtigallenwäldeli, das die Heuwaage mit dem Parkplatz des Basler Zolli verbindet, sehr zentral. Neu sollen die Wege – analog zur Situation im Zoo – netzartig verlaufen und mit drei Stegen über den Birsigbach verbunden werden. Die in der Vergangenheit teilweise als Unort verrufene Promenade für Hundehalter wird bis Ende 2017 von einem störenden Bau befreit, mit Sitzgelegenheiten aufgewertet und durch Jungbäume verschönert. Im gleichen Zug wird der Birsig ökologisch aufgewertet.

Ein drittes Beispiel ist der Schwarzpark, ein populärer Erholungsort, der zwischen Lehenmatt- und Gellertquartier eine 62'000 Quadratmeter grosse Oase bildet. Nach einem Volksentscheid 1991 kaufte der Kanton die Grünfläche und gab nur einen Achtel davon zur Bebauung frei. Die verbliebene Parkfläche ist tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich. Mit Geldern aus der MWA setzte die Stadtgärtnerei 2014 das Projekt «sanfte Öffnung Schwarzpark» um, das unter anderem drei neue Eingänge und zwei Fussgängerbrücken über den St. Alban-Teich brachte.

Zwischen 2000 und 2014 tätigte der Kanton Ausgaben aus dem Mehrwertabgabefonds von rund 43 Millionen Franken. Im Zehnjahres-Investitionsprogramm 2015–2025 sind – von der Regierung noch nicht beschlossene – Ausgaben von weiteren 91 Millionen Franken aus der MWA vorgesehen. «Die MWA bewirkt einen ökologischen Ausgleich und lässt die Bevölkerung am realisierten Mehrwert von Bauprojekten teilhaben», lobt Giller die Vorzüge der Basler Pionierabgabe. Daher verbesserte diese Kompensation bei der Bevölkerung die Akzeptanz für eine Stadtentwicklung, die im Kanton Basel-Stadt, der kaum Baulandreserven aufweist, massgeblich von Ein- und Aufzonungen geprägt ist.

IM AARGAU IST DIE MEHRWERTABGABE UMSTRITTEN

Die Revision des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen, kurz Baugesetz genannt, tritt im Aargau im Laufe des Jahres 2016 in die heisse Phase. Bereits bei der Vernehmlassung des Entwurfs zur Revision gingen die Wellen hoch. Die Vorgabe des Bundes von einem Abgabesatz von 20% akzeptierten manche Parteien und Verbände zwar zähnekirrschend. Die Delegation der Kompetenz an die Gemeinden, den Satz auf 30% zu erhöhen, bleibt indessen umstritten, obwohl sich Regierung und Kommissionsmehrheit dafür ausgesprochen haben. Offen ist auch noch die Frage, ob bei Um- und Aufzonen innerhalb des Baugebiets überhaupt eine Mehrwertabgabe erhoben werden soll oder nicht.

Um die Verfügbarkeit von eingezontem Bauland zu verbessern, möchte der Aargau eine Baupflicht im Gesetz verankern. Diese zielt auf ungenutztes oder gehortetes Bauland ab. Für solche Grundstücke soll der Gemeinderat eine Frist ansetzen können, die er auf das Erschliessungsprogramm abstimmt. Wenn innert Frist nicht gebaut wird, erhielte die Gemeinde die Ermächtigung, das Grundstück zum Verkauf öffentlich auszuschreiben – ein umstrittenes Druckmittel, obwohl verschiedene Voraussetzungen zu so einem Schritt erfüllt sein müssten. Die oft gestellte Frage, was mit den Erträgen – je zur Hälfte an Kanton und Gemeinde – geschehen und wie sie verwendet werden sollen, will die Regierung durch eine Verordnung regeln. Neben dem «klassischen» Zweck, nämlich Beiträge an die Kosten für allfällige Entschädigungen bei materieller Enteignung, schlug die Regierung eine Reihe weiterer Massnahmen der Raumplanung vor, so insbesondere:

- Aufwertung öffentlicher Räume (Dorfplätze, Parkanlagen, Spielplätze) und Massnahmen des Ortsbildschutzes;
- Eindämmung der Zersiedlung;
- Förderung des überkommunalen Bauzonenaustauschs;
- Sicherung und Erhöhung der Qualität bei der Innenentwicklung;
- bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bau- oder Landwirtschaftszonen (zum Beispiel Beseitigung von Altbauten in der Landwirtschaftszone, wenn nicht Dritte für die Beseitigungskosten aufkommen müssen);
- Schonung von Fruchtfolgefächern, Bodenaufwertung;
- Freihaltung und Besucherlenkung an See- und Flussufern.

Die Liste ist nicht abschliessend, weitere Begehrlichkeiten wurden im Vernehmlassungsverfahren angemeldet und dürften auch in der Beratung im Parlament noch zur Sprache kommen.

(Henri Leuzinger)

RÉSUMÉ

précurseur

Bâle-Ville: un canton

Voilà près de 40 ans que le Canton de Bâle-Ville taxe les plus-values résultant des mesures d'aménagement – ce qui en fait, en la matière, un pionnier à l'échelle suisse. Aussi les cantons à qui la loi révisée sur l'aménagement du territoire impose désormais de faire de même peuvent-ils tirer parti des expériences bâloises. Si, à Bâle-Ville, le propriétaire d'une parcelle construit plus haut que ne l'admet le plan de zones, 50 pour cent de la plus-value ainsi générée sont versés dans un fonds. Cela a jusqu'ici permis au Canton d'investir des dizaines de millions de francs dans les espaces verts ou dans des projets de requalification des espaces publics. La taxe perçue instaure un mécanisme de compensation écologique et permet à la population de bénéficier des plus-values issues des projets de construction. De fait, le développement urbain s'en trouve mieux accepté.