

## 1.1 Veranlassung der Vernehmlassung

Seitens Gemeinde besteht die Absicht im Zusammenhang mit der beschlussreifen Zonenplanrevision die Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe einzuführen. Damit Mehrwertabgaben auf Um- und Aufzonungen aufgrund der Zonenplanrevision sowie auch bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen geltenden gemacht werden können, muss vorgängig ein kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe in Rechtskraft sein. Die Gemeinde hat ein Reglement über die Mehrwertabgabe erarbeitet. Dieses Reglement wurde vor der anstrebten Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung den Parteien sowie dem Hauseigentümerverband zur Stellungnahme unterbreitet. Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

## 1.2 Eingegangene Stellungnahmen

Fristgerecht sind Stellungnahmen eingetroffen:

Partei	Kürzel
SVP Sektion Therwil	SVP
Die Mitte Therwil/Biel-Benken	Mitte
Sozialdemokratische Partei Therwil	SP
Hauseigentümerverband Therwil-Ettingen-Biel-Benken	HEV

2 Vernehmlassungsergebnisse und Stellungnahme des Gemeinderates

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
1. Fehlende verbindliche Grundlagen und mangelnde Rechtssicherheit	SVP	Das Reglement enthält keine ausreichend verbindlichen und klaren Grundlagen für die konkrete Anwendung. Wesentliche Aspekte mit erheblicher finanzieller Tragweite für die Grundeigentümerschaft werden auf eine spätere Verordnung des Gemeinderates ausgelagert. Dies führt zu Rechtsunsicherheit und erschwert die Nachvollziehbarkeit und Planbarkeit für Betroffene. Zentrale Bestimmungen müssen im Reglement selbst geregelt sein.	Die rechtliche Grundlage für das vorliegende Reglement bildet auf eidgenössischer Ebene das Raumplanungsgesetz (RPG) und auf kantonaler Ebene das Gesetz über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Dass planungsbedingte Vor- und Nachteile auszugleichen sind, ist auch in § 116 Abs. 4 der Kantonsverfassung verankert.
2. Abgabesatz von 30% unverhältnismässig hoch	SVP	Der festgelegte Abgabesatz von 30% erscheint überhöht. In früheren Diskussionen wurde von einem maximalen Satz von 20% gesprochen. Ein fixer Abgabesatz von 30% belastet Eigentümerinnen und Eigentümer unverhältnismässig und wirkt investitions-hemmend. Wir beantragen eine Reduktion des Abgabesatzes auf maximal 20% oder die Einführung eines abgestuften bzw. variablen Abgabesatzes.	Der Abgabesatz von 30% erachtet der Gemeinderat im Vergleich zu anderen Gemeinden als angemessen. Er entspricht einem mittleren Ansatz im Vergleich mit anderen Baselbieter Gemeinden. Demgegenüber verbleibt der grosse Teil mit 70% des Mehrwerts bei der Grundeigentümerschaft.
3. Unklare Definition der auslösenden Tatbestände	SVP	Das Reglement regelt nicht abschliessend und klar, welche konkreten Planungsmassnahmen effektiv eine Mehrwertabgabe auslösen. Die verwendeten Begriffe bleiben abstrakt und lassen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht erkennen, wann sie abgabepflichtig werden. Es braucht eine klare, verständliche und abschliessende Aufzählung aller abgabepflichtigen Tatbestände, ergänzt mit praxisnahen Beispielen.	Die Planungsmassnahmen, welche eine Mehrwertabgabe auslösen können, sind im Mehrwertabgabe-Reglement aufgeführt. Konkrete Inhalte ergeben sich aus der Planung, nicht aus dem Mehrwertabgabe-Reglement. Ob aufgrund von Planungsmassnahmen eine Abgabepflicht für einzelne Grundstücke ausgelöst wird, ergibt sich erst aufgrund der Verfügung im Zusammenhang mit dem Planungsbeschluss (Planungsverfügung).
4. Fehlende Regelung zur Berechnung des Mehrwerts	SVP	Es ist nicht geregelt, wie der Mehrwert konkret berechnet wird, welche Bewertungsmethoden zur Anwendung kommen und wer die Schätzungen erstellt. Ebenso fehlt eine Regelung, wie kommunale Schätzungen mit marktüblichen oder bankseitigen Verkehrswertschätzungen in Einklang gebracht werden. Ohne klare Vorgaben besteht die Gefahr nicht nachvollziehbarer oder willkürlicher Bewertungen.	Die Berechnung erfolgt gemäss der kantonalen Gesetzgebung unter Anwendung des Bodenpreises. Der durch die Planung entstehende Mehrwert wird in Beachtung der daraus resultierende Mehrnutzung auf der Grundlage des Bodenpreises hochgerechnet. Eine Konkretisierung der Berechnungsmethodik im Reglementtext ist unüblich.

Kapitel	Kürzel	Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
5. Keine klare Einsprache- und Rechtsmittelregelung	SVP	Das Reglement enthält keine transparente Regelung darüber, wie und innert welcher Frist eine Einsprache oder Beschwerde gegen eine Mehrwertabgabeverfügung erhoben werden kann. Für ein faires Verfahren sind klare Rechtsmittelbestimmungen zwingend notwendig.	Rechtsmittelbestimmungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Eine Rechtsmittelbelehrung ist Bestandteil der Verfügung.
6. Fehlende Übergangsregelung	SVP	Eine Übergangsfrist ist nicht vorgesehen. Eigentümerinnen und Eigentümer mit laufenden oder bereits vorbereiteten Projekten werden dadurch unvermittelt belastet. Wir beantragen eine klare Übergangsregelung, wonach das Reglement nur auf Planungsmassnahmen Anwendung findet, die nach dessen Inkrafttreten beschlossen werden.	Eine Übergangsregelung ist nicht erforderlich. Das Reglement kann erst nach Inkraftsetzung auf nachfolgende Planungsmassnahmen angewendet werden. Eine Schnittstelle zu Baugesuchen besteht nicht und es ergeben sich keine Übergangsfälle. Die Planungsmassnahme bezieht sich ausschliesslich auf Anpassungen bei der Zonenplanung.
7. Freibetrag ungenügend ausgestaltet	SVP	Der vorgesehene Freibetrag von CHF 30'000.- ist zu tief. Gerade bei kleineren Parzellen oder moderaten Mehrwerten führt dies zu einer unverhältnismässigen Belastung. Der Freibetrag ist entweder zu erhöhen oder als prozentualer Anteil des ermittelten Mehrwerts festzulegen.	Der maximal abziehbare Freibetrag wurde vom Bundesgericht auf CHF 30'000.- begrenzt. Die Gemeinde wendet den Maximalabzug an.
8. Unklarer Zeitpunkt von Entstehung und Fälligkeit der Abgabe	SVP	Der Zeitpunkt der Entstehung der Abgabepflicht, der Verfügung sowie der effektiven Fälligkeit ist nicht klar und verständlich geregelt. Dies ist für Eigentümerinnen und Eigentümer jedoch zentral für Finanzierungs-, Verkaufs- und Baumentscheide.	Mit dem Planungsbeschluss wird gleichzeitig der ermittelte Bodenmehrwert verfügt (= Planungsverfügung nach § 3 Abs. 4 GAP). Die eigentliche Fälligkeit (Zahlung) erfolgt erst zum späteren Zeitpunkt, wenn eine Veräusserung der Parzelle oder eine Baurechtsbegründung vorgenommen wird oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird (= Realisierungsverfügung nach § 4 Abs. 1 GAP).
9. Fehlende transparente Information der Eigentümerschaft	SVP	Es fehlt die Verpflichtung der Gemeinde, die Grundeigentümerschaft verständlich und aktiv zu informieren. Wir beantragen, dass die Gemeinde verpflichtet wird, ein klar verständliches Merkblatt zu erstellen und den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zuzustellen, aus dem ersichtlich ist <ul style="list-style-type: none"> <li>- welche Tatbestände eine Mehrwertabgabe auslösen,</li> <li>- wie der Mehrwert berechnet wird,</li> <li>- welche Rechte und Einsprachemöglichkeiten bestehen und</li> <li>- wie das Verfahren abläuft.</li> </ul>	Eine inhaltliche Erläuterung erfolgt im Zuge der Gemeindeversammlung. Vor dem Inkrafttreten der neuen Regelung ist die Publikation einer Vollzugshilfe wie bspw. eines Merkblattes vorgesehen.

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
Fazit	<p>SVP In der vorliegenden Form ist das Reglement zu unbestimmt, zu wenig transparent und rechtlich unklar, um als faire und verlässliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe zu dienen. Vor einer Beschlussfassung sind wesentliche Präzisierungen, Korrekturen und Ergänzungen notwendig.</p>	<p>Das kommunale Mehrwertabgabe-Reglement ist bewusst inhaltlich «schlank» und aufwärtskompatibel zum kantonalen und Bundesrecht erstellt worden. Allfällige Präzisierungen und Ergänzungen würden dieser Absicht entgegenstehen.</p>
Nachtrag zur Stellungnahme der SVP	<p>In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 15. Januar 2026 nehmen wir Bezug auf zwischenzeitlich eingetretene und rechtlich relevante Änderungen der bundesrechtlichen Grundlagen, welche bei der weiteren Behandlung des Reglements über die kommunale Mehrwertabgabe zwingend zu berücksichtigen sind.</p> <p>Mit Inkrafttreten der Revision von Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) per 1. Januar 2026 hat der Bundesgesetzgeber die Mindestanforderungen an die Erhebung von Mehrwertabgaben neu geregelt und gegenüber der bisherigen Rechtslage ausdrücklich präzisiert. Danach ist eine Mehrwertabgabe bundesrechtlich nur noch bei Neueinzonungen zwingend vorgeschrieben (Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz RPG sowie neuer Art. I bis RPG). Für Mehrwerte aus Um- und Aufzonungen besteht demgegenüber keine bundesrechtliche Verpflichtung mehr.</p> <p>Damit wurde die zuvor auf dem Bundesgerichtsurteil BGE 147 I 225 beruhende Auslegung des Gesetzgebungsauftrags durch den Gesetzgeber bewusst korrigiert und eingegrenzt. Die bundesrechtliche Regelung setzt den Kantonen und Gemeinden insoweit verbindliche Schranken, als über die gesetzlich vorgesehenen Pflichttatbestände hinausgehende Abgabenregelungen einer hinreichenden kantonalrechtlichen Grundlage bedürfen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass der in Vernehmlassung befindliche Entwurf eines kommunalen Mehrwertabgabe-Reglements auf einer nicht mehr aktuellen bundesrechtlichen Ausgangslage beruht. Zudem befindet sich die einschlägige Gesetzgebung auf kantonaler Ebene derzeit in einem laufenden Gesetzgebungsverfahren, namentlich im Zusammenhang mit der formulierten Gesetzesinitiative "Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe". Deren Annahme würde zu einer weiteren, für die Gemeinden verbindlichen Anpassung der kantonalen Rechtslage führen.</p>	<p>Dem Gemeinderat ist der Sachverhalt mit der Anpassung des Raumplanungsgesetzes bekannt. Die bundesrechtlichen Vorgaben beschränken sich neu auf Einzonungen und verweisen die kantonalen Regelungen. In der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft wird unter § 116 Abs. 4 festgehalten, dass erhebliche Planungsvor- und Nachteile im Rahmen des Gesetzes angemessen ausgeglichen werden.</p> <p>Somit besteht neben der bundesrechtlichen Gesetzgebung ein in der Kantonsverfassung verankerter Auftrag, dass Planungsvorteile ausgleichen sind. Der Auftrag in der Kantonsverfassung macht keine Einschränkung auf Anwendungsfälle und gilt damit neben den bundesrechtlich geregelten Einzonungen auch für alle anderen Planungsmassnahmen, die mit einer Verbesserung der baulichen Nutzung verbunden sind. Dazu ist zu beachten, dass das Bundesgericht im Fall Münchenstein in seinem Urteil vom 16. November 2016 festgehalten hat, dass den Gemeinden im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie eine Festsetzungskompetenz zusteht, wenn der Kanton einem diesbezüglichen Regelungsauftrag nicht nachkommt.</p>
		<p>Das kommunale Reglement ist aufwärtskompatibel, berücksichtigt die angepasste bundesrechtliche Rahmengesetzgebung und setzt den Auftrag aus</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Solange die definitive kantonale Regelung nicht feststeht, besteht aus rechtlicher Sicht eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit, des Umfangs und der Ausgestaltung kommunaler Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen. Eine Beschlussfassung über ein entsprechendes kommunales Reglement erscheint unter diesen Umständen verfrüht und mit einem erhöhten Risiko der Rechtswidrigkeit behaftet.</p> <p>Wir beantragen daher, die weitere Behandlung des Reglements über die kommunale Mehrwertabgabe bis zur Klärung der massgebenden bundes- und kantonrechtlichen Grundlagen zu sistieren und das Geschäft zu gegebener Zeit auf der Basis der dann geltenden Rechtslage neu aufzunehmen. Die laufenden Verfahren im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung sollen davon unberührt bleiben.</p>	<p>der Kantonsverfassung auf kommunaler Stufe um. Der Zeitpunkt einer bundesrechts- und verfassungsrechtlich konformen kantonalen Rahmengesetzgebung ist unbestimmt. Auch verschiedene andere Gemeinden haben diese Problemstellung auch erkannt und haben entsprechende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe bereits zu einem früheren Zeitpunkt erlassen (Münchenstein, Arlesheim) oder aktuell im Zusammenhang mit laufenden Zonenplanrevisionen (Allschwil, Sissach).</p> <p>Nach einer allfälligen Revision des GAP – die nicht zeitnah erwartet wird – wird nachgelagert geprüft, ob dann eine Revision der kommunalen Regelung erforderlich ist. Es ist hingegen unüblich, erforderliche kommunale Regelungen auf unbestimmte Zeit auszusetzen.</p>
<p>Stellungnahme zum Reglement</p>	<p>Mitte Bedauerlich ist natürlich, dass der Kanton noch nicht so weit ist! Aus diesem Grunde können wir das Vorgehen seitens der Gemeinde voll und ganz unterstützen. Eigentlich hätte man so ein Reglement schon vor 30 Jahren ausarbeiten sollen! Das Reglement ist aus unserer Sicht klar und verständlich ausgearbeitet worden. Natürlich könnte man auch da wieder das Haar in der Suppe suchen. Dürfte allerdings bei diesem Reglement doch recht schwierig werden. Sind die einzelnen Paragraphen doch auch sehr gut kommentiert. Ebenfalls ist das Reglement so kurz wie möglich gehalten. Aus diesen Gründen unterstützt die Mitte Partei den Entwurf des Reglements. Ein Dankeschön an die Verwaltung, das Planungsbüro und natürlich auch dem Gemeinderat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme zum Reglement</p>	<p>SP Aus Sicht der SP Therwil bietet das Reglement einerseits ein wichtiges Instrument, um die gesellschaftliche Verantwortung von privaten Grundstückseigentümern für die durch ihre Grundstücke geschaffenen öffentlichen Werte zu stärken. Die klare Definition der Anwendungsfälle und die verbindliche Verknüpfung mit dem Bundes- und kantonalen Raumplanungsrecht schaffen Transparenz und Rechtssicherheit, was insbesondere für kleinere Akteure und für die Verwaltung von Vorteil ist. Der festgelegte Freibetrag von CHF 30'000 schützt Eigentümerinnen und Eigentümer vor unverhältnismässigen Belastungen bei geringeren Wertzuwächsen und entspricht der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichts.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
<p>1. Ausgangslage und grundsätzliche Einschätzung</p>	<p>Da Therwil kaum neue Bauflächen erschliessen kann, bietet die Mehrwertabgabe eine wichtige Einnahmequelle, um bereits bestehende Herausforderungen zu finanzieren. Die Möglichkeit, die Mittel gezielt für Verdichtungsmassnahmen einzusetzen, unterstützt die Zielsetzung, Wohnraum effizienter zu nutzen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Es stellt sich die Frage, inwiefern die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe für kommunale Infrastrukturprojekte wie beispielsweise dem Campus Mühleboden verwendet werden könnten. Gemäss § 7, Abs. 1 wäre dies prinzipiell zulässig.</p> <p>Die SP erkennt das Mehrwertabgaben-Reglement als sinnvolles Instrument, um die knappen finanziellen Ressourcen der Gemeinde Therwil zu mobilisieren und gleichzeitig zentrale sozial- und umweltpolitische Ziele zu verfolgen. Da Therwil kaum neue Bau- landflächen mehr besitzt, entfällt die Sorge, dass die Abgabe Bauprojekte blockiert. Wir fordern, dass die Gemeinde den ihr gesetzlich eingeräumten Handlungsspielraum nutzt, um einen ausgewogenen Mix aus Infrastruktur, sozialer Wohnraumentwicklung und Kulturlandschutz zu gewährleisten, und dabei Transparenz sicherstellt. Ziel sollte es sein, sowohl die finanzielle Stabilität der Gemeinde zu stärken als auch den sozialen Zusammenhalt und die ökologische Nachhaltigkeit zu fördern.</p> <p>HEV Der HEV Therwil anerkennt den Grundsatz des planungsbedingten Mehrewertausgleichs. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich die rechtlichen Grundlagen auf Bundes- und Kantonebene derzeit in einem noch nicht abgeschlossenen Veränderungsprozess befinden. Vor diesem Hintergrund ist besondere Zurückhaltung angezeigt, um kommunale Regelungen nicht auf Annahmen abzustützen, die sich in absehbarer Zeit als überholt oder rechtswidrig erweisen könnten.</p> <p>Entgegen der Darstellung im Factsheet der Gemeinde Therwil wurden die bundesrechtlichen Grundlagen im Rahmen der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) präzisiert. Seit dem 1. Januar 2026 ist gemäss Art. 5 Abs. 1 und 1bis RPG eine Mehrwertabgabe zwingend nur noch bei Neueinzonungen vorgesehen. Für Um- und Aufzonungen besteht keine bundesrechtliche Verpflichtung zur Erhebung einer Mehrwertabgabe.</p> <p>Parallel dazu befindet sich im Kanton Basel-Landschaft die kantonale Gesetzgebung zur Mehrwertabgabe in einem laufenden Verfahren. Die vom HEV Baselland massgeblich mitgetragene formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» ist hängig und wird demnächst dem Stimmvolk zur Entscheidung vorgelegt.</p>	<p>Das Reglement ist aufwärtskompatibel, berücksichtigt die angepasste bundesrechtliche Rahmengesetzgebung und setzt den Auftrag aus der Kantonsverfassung auf kommunaler Stufe um. Der Zeitpunkt einer bundesrechts- und verfassungsrechtlich konformen kantonalen Rahmengesetzgebung ist unbestimmt. Auch verschiedene andere Gemeinden haben diese Problemstellung auch erkannt und haben entsprechende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe bereits zu einem früheren Zeitpunkt erlassen (Münchenstein, Arlesheim) oder aktuell im Zusammenhang mit laufenden Zonenplanrevisionen (Allschwil, Sissach).</p> <p>Es steht der Gemeinde Therwil im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung frei, für welche Planungsmassnahmen sie die Mehrwertabgabe regelt. Dieser Möglichkeit kommt sie nach.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Diese Initiative regelt die Abgabepflicht bewusst abschliessend und schafft neue Leitplanken für Gemeinden.</p>	
	<p>Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Sicht des HEV Therwil problematisch, wenn eine Gemeinde durch ein eigenes Reglement Fakten schafft, bevor die übergeordnete Gesetzgebung geklärt ist. Dies beeinträchtigt die Rechtssicherheit und untergräbt das Vertrauen der Grundeigentümerschaft in stabile Rahmenbedingungen.</p>	<p>Es handelt sich um kein paralleles Verfahren. Wann das GAP letztlich und in welcher Form es revidiert wird, ist unbekannt. Eine kommunale Regelung kann unter diesen Umständen nicht auf unbestimmte Zeit ausgesetzt werden.</p>
<p>2. Zweck und Grundsatz (§ 1)</p>	<p>HEV Der in § 1 formulierte Zweck des Reglements wird zur Kenntnis genommen. Der HEV Therwil weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Mehrwertabgabe keinen allgemeinen Finanzierungsmechanismus der Gemeinde darstellen darf, sondern ausschliesslich der Abgeltung erheblicher, planerisch bedingter Bodenmehrwerte dient.</p> <p>Die im Kommentar vertretene Auffassung, wonach das Reglement bewusst «schlank» gehalten werde, überzeugt nicht, wenn gleichzeitig wesentliche Grundsatzentscheide auf nachgelagerte Verordnungen des Gemeinderats ausgelagert werden. Gerade bei einer Abgabe mit erheblicher finanzieller Tragweite ist eine klare und demokratisch legitimierte Regelung auf Reglementsebene erforderlich.</p>	<p>Die Abgeltung planerisch bedingter Bodenmehrwerte entspricht dem Zweck des Reglements. Die Abgeltung steht in Verbindung mit den aufgeführten Planungsnahmen. Somit kann in keiner Weise von einem allgemeinen Finanzierungsmechanismus gesprochen werden.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet es als zweckmässig und sachstufengerecht, verschiedene Modalitäten in einer Verordnung zu regeln.</p>
<p>3. Anwendungsfälle (§ 2)</p>	<p>HEV Der Reglementsentwurf sieht die Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht nur bei Umzönungen, sondern auch bei Aufzönungen, Quartierplanungen sowie Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vor.</p>	<p>Korrekt.</p>
<p>3.1 Aufzönungen</p>	<p>HEV Der HEV Therwil lehnt die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Aufzönungen ab. Aufzönungen sind weder nach geltendem Bundesrecht noch nach der hängigen kantonalen Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» als abgabepflichtig vorgesehen. Dass sie in den massgeblichen Rechtsgrundlagen nicht ausdrücklich erwähnt werden, bedeutet nicht, dass Gemeinden hierfür eine Abgabepflicht begründen können. Vielmehr handelt es sich um ein bewusstes Unterlassen des Gesetzgebers, mit dem Aufzönungen vom Anwendungsbereich der Mehrwertabgabe ausgenommen werden (qualifiziertes Schweigen). Entsprechend fehlt es an einer klaren gesetzlichen Grundlage.</p> <p>Mehrwertabgaben stellen einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar und setzen deshalb eine eindeutig geregelte Abgabepflicht voraus. Wo der Gesetzgeber den Anwendungsbereich bewusst und abschliessend festlegt und Aufzönungen nicht erfasst,</p>	<p>Mit Verweis auf die Stellungnahme zum Nachtrag der Stellungnahme der SVP wird an der Erhebung einer Mehrwertabgabe auch bei Aufzönungen festgehalten.</p> <p>Sollten Aufzönungen zu einem späteren Zeitpunkt – aktuell ist das nicht der Fall – in der übergeordneten Gesetzgebung als nicht mehr Mehrwertabgabepflichtig deklariert werden, findet nachgelagert selbstverständlich eine Revision der kommunalen Regelung statt. Es gilt das jeweils aktuelle Recht, nicht das eventuell zukünftige.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>besteht für Gemeinden kein Handlungsspielraum, diese dennoch in ein kommunales Reglement einzubeziehen.</p> <p>Zudem sind Aufzonungen in der Praxis regelmässig mit zusätzlichen Auflagen, Investitionen und Nutzungseinschränkungen verbunden. Ein planerischer Mehrwert entsteht dabei nicht automatisch und ist häufig erst nach erheblichen Vorleistungen realisierbar. Eine pauschale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen würde diesen Umstand verkennen und den Charakter der Abgabe als Ausgleich erheblicher, realisierter Planungsvorteile verzerren.</p> <p>Die Einbeziehung von Aufzonungen wirkt damit investitionshemmend, steht im Widerspruch zu den Zielen der Innenentwicklung und ist weder rechtlich geboten noch sachlich gerechtfertigt. Die im Kommentar vertretene Auffassung, wonach sich aus früherer bundesgerichtlicher Rechtsprechung zwingend eine Abgabepflicht auch bei Aufzonungen ergebe, ist vor dem Hintergrund der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) überholt und entspricht nicht mehr der aktuellen bundesrechtlichen Lage.</p> <p>Der HEV Therwil beantragt daher ausdrücklich, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen zu verzichten.</p>	
<p>3.2 Umzonungen, Quartierplanungen und AnePs</p>	<p>HEV Auch bei Umzonungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (AnePs) ist Zurückhaltung geboten. Mehrwertabgaben in diesen Bereichen wirken investitionshemmend, erschweren die politisch und gesetzlich angestrebte Verdichtung nach innen und führen erfahrungsgemäss zu höheren Immobilienpreisen, da sie vom Markt eingepreist werden.</p>	<p>Gerade bei Umzonungen und Quartierplanungen ergeben sich hohe Wertsteigerungen für die Eigentümer und auf der anderen Seite auch hohe Belastungen für die kommunalen Infrastrukturen. Deshalb sind Mehrwertabgaben insbesondere hier angemessen.</p>
<p>4. Ermittlung des Mehrwerts (§ 3)</p>	<p>HEV Gemäss Entwurf sollen die veränderlichen Parameter zur Berechnung des Mehrwerts durch eine Verordnung des Gemeinderats geregelt werden. Der HEV Therwil erachtet dies als rechtsstaatlich problematisch.</p> <p>Die Bewertung des Bodenmehrwerts stellt den zentralen Kern der Abgabepflicht dar. Wesentliche Elemente wie Bewertungsmethode, Lageklassierung oder die Berücksichtigung wertmindernder Faktoren dürfen nicht der alleinigen Regelung durch den Gemeinderat überlassen werden. Dies widerspricht dem Legalitätsprinzip und dem Gebot der Normstufe.</p>	<p>Der Gemeinderat erachtet es als zweckmässig und sachstufengerecht, verschiedene Modalitäten in einer Verordnung zu regeln.</p>

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat

Kapitel	Kürzel Antrag / Bemerkung	Stellungnahme Gemeinderat
8. Beiträge aus dem Fonds (§ 8)	<p>HEV Die fehlende Anspruchsgrundlage auf Beiträge wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig regt der HEV Therwil an, klare und transparente Kriterien für die Beitragsvergabe festzulegen, um Willkür zu vermeiden und die Rechtssicherheit zu erhöhen.</p>	<p>Dies ist auch Anliegen des Gemeinderates. In einer Verordnung sollen die Details dazu geregelt und festgelegt werden.</p>
9. Gesamtbeurteilung und Antrag auf Sistierung	<p>HEV Zusammenfassend hält der HEV Therwil fest, dass der vorliegende Reglementsentwurf in mehrfacher Hinsicht nicht ausreichend auf die geänderten bundesrechtlichen Grundlagen sowie die laufenden kantonalen Verfahren abgestimmt ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erachtet es der HEV Therwil als sachgerecht und zweckmässig, die Beratung und Einführung eines kommunalen Reglements über die Mehrwertabgabe bis zur Klärung der kantonalen Gesetzgebung und bis zur Volksabstimmung über die Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» zu sistieren.</p>	<p>Es ist keine Sistierung vorgesehen. Aufgrund der bevorstehenden Zonenplan-Revision (Planungsmassnahme) möchte der Gemeinderat an seinem Fahrplan festhalten.</p>

3 Bekanntmachung

Der Vernehmlassungsbericht soll nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung (pendent) bekannt gemacht werden.

---

Der Gemeinderat Therwil dankt für die Stellungnahmen.

Therwil, 26.01.2026

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

.....  
*Réne Saner*

.....  
*Balz Staub*