

1 Veranlassung der kantonalen Vorprüfung

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 den Parteien sowie dem Hauseigentümergebiet zur Stellungnahme unterbreitet (Vernehmlassungsverfahren).

Ein von der Gemeindeversammlung beschlossenes Reglement über die Mehrwertabgabe wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig und damit anwendbar. Um die Genehmigungsfähigkeit vorgängig zur Beschlussfassung zu prüfen, wurde das Reglement dem Kanton zur Prüfung eingereicht.

Die Gemeinde reichte am 17. Dezember 2025 den Entwurf des Reglements über die Mehrwertabgabe beim Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion zur Prüfung ein. Die kantonale Vorprüfung hat dazu ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchlaufen, bei welchem verschiedene Stellen involviert waren. Mit Schreiben vom 4. März 2026 vom Rechtsdienst wurde die Gemeinde Therwil über die Ergebnisse der kantonalen Prüfung orientiert.

2 Hauptergebnis aus der kantonalen Vorprüfung

Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung bezieht sich auf das aktuell geltende Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP, SGS 400, vom 27.09.2018). Es erfolgte keine Prüfung auf die Vorlage des Regierungsrates zur Gesetzesrevision, welche der Volksinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» bei der anstehenden Abstimmung als Gegenvorschlag unterbreitet wird.

Als Hauptergebnis aus der kantonalen Vorprüfung wird im entsprechenden Schreiben festgehalten, dass unter Vorbehalt der Umsetzung der als zwingend markierten Änderungen, eine Genehmigung des Reglements in Aussicht gestellt werden kann.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung im Einzelnen aufgeführt. Dabei werden nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, zu welchen Anpassungen vorgeschlagen werden. Bei den nicht aufgeführten Bestimmungen gab es keine Einwände des Kantons aufgrund der kantonalen Vorprüfung.

3 Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und Stellungnahme des Gemeinderates

Vorlage Gemeinde	Änderungsvorschlag Kanton	Kommentar Kanton	Stellungnahme Gemeinderat
<p>§2 Anwendungsfälle 2 Ein kommunal planungsbedingter Mehrwert durch Einzonungen richtet sich nach dem kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404).</p>	<p>2 Ein kommunal planungsbedingter Mehrwert durch Einzonungen richtet sich nach dem kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404).</p>	<p>Empfehlung Kann weggelassen werden, weil bereits im GAP geregelt; ergibt sich aus Gesetzeshierarchie.</p>	<p>Streichung, jedoch in kommentierte Fassung des Reglements übernehmen.</p>

Vorlage Gemeinde	Änderungsvorschlag Kanton	Kommentar Kanton	Stellungnahme Gemeinderat
<p>§3 Ermittlung des Mehrwerts 2 Der Gemeinderat regelt in einer Verordnung die veränderlichen Parameter zur Berechnung des Mehrwerts.</p>		<p>Zwingende Änderung Es ist fraglich, ob es überhaupt einen Spielraum bei den Parametern zur Berechnung des Mehrwerts gibt. Falls es veränderliche Parameter gibt, sind diese zwingend im Reglement zu nennen.</p>	<p>Anpassung wie folgt: 2 Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.</p>
<p>§ 5 Verfügung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe 3 Nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben. Der Gemeinderat legt die Höhe des Verzugszinses zu Beginn jedes Kalenderjahres fest.</p>		<p>Zwingende Änderung Aufgrund des Legalitätsprinzips im Abgaberecht muss die Höhe des Verzugszinses, wenn deren Festlegung an den Gemeinderat delegiert wird, von ihm in einer Verordnung festgesetzt werden (§ 152 Abs. 3 GemG). Diese ist auf der Internetseite der Gemeinde zu publizieren (§46b Abs. 2 GemG).</p>	<p>Anpassung wie folgt: 4 [...] Der Gemeinderat legt die Höhe des Verzugszinses auf Verordnungsstufe fest.</p>
<p>§ 7 Verwendung des Fondskapitals 1 Die Verwendung des Fondskapitals richtet sich nach Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Zusätzlich können die Fondsmittel auch zur Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturbauten (Neubauten, Erweiterungen, Sanierungen) der Gemeinde verwendet werden.</p>	<p>1 Die Verwendung des Fondskapitals richtet sich nach Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Zusätzlich können die Fondsmittel auch zur Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturbauten (Neubauten, Erweiterungen, Sanierungen) der Gemeinde verwendet werden.</p>	<p>Zwingende Änderung Die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe durch das Bundesrecht vorgegeben. Es ist nicht zulässig, andere Verwendungszwecke zu verfolgen. Der zweite Satz ist deshalb zu streichen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die erwähnten öffentlichen Infrastrukturbauten von der Finanzierung von vornherein ausgeschlossen sind: Vielmehr können sie unter Umständen unter Art. 5 Abs. 1ter i.V.m. Art. 3 Abs. 2 bis 5 RPG subsumiert werden. Dies muss aber im Einzelfall zu beurteilt werden.</p>	<p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p>
<p>-- (bisher in § 8 Absatz 4 enthalten)</p>	<p>3 Für die Verfügung von Beiträgen aus dem Fondskapital gelten die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Therwil.</p>	<p>Zwingende Änderung Diese Bestimmung gehört thematisch nicht in § 8, sondern gilt allgemein, weshalb sie in § 7 gehört.</p>	<p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p>

Vorlage Gemeinde	Änderungsvorschlag Kanton	Kommentar Kanton	Stellungnahme Gemeinderat
<p>§ 8 Beiträge aus dem Fonds</p> <p>4 Für die Verfügung von Beiträgen aus dem Fondskapital gelten die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Therwil.</p>	<p>§ 8 Beiträge an Dritte</p> <p>4 Für die Verfügung von Beiträgen aus dem Fondskapital gelten die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Therwil.</p>	<p>--</p> <p>Zwingende Änderung</p> <p>Verschiebung in § 7 Abs. 3, siehe Kommentar zu § 7 Absatz 3.</p>	<p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p> <p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p>
<p>§ 9 Erschliessungsbeiträge</p> <p>Erschliessungsabgaben (Gebühren und Beiträge) für Wasser-, Abwasser-, Strassenanlagen etc. werden separat nach Massgabe des jeweiligen Reglements erhoben, sofern in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag bei Quartierplanungen nichts anderes vereinbart worden ist.</p>	<p>§ 9 Erschliessungsbeiträge</p> <p>Erschliessungsabgaben (Gebühren und Beiträge) für Wasser-, Abwasser-, Strassenanlagen etc. werden separat nach Massgabe des jeweiligen Reglements erhoben, sofern in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag bei Quartierplanungen nichts anderes vereinbart worden ist.</p>	<p>Empfohlene Änderung</p> <p>Der Grundsatz, dass die Erschliessungsabgaben nicht von einer Mehrwertabgabe verdrängt werden, gilt auch ohne ausdrückliche Nennung. Wenn man die Möglichkeit zulassen will, mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom Reglement abzuweichen, soll dies im jeweiligen Sachreglement (v.a. Strassen-, Wasser- und Abwasserreglement) und nicht hier tun. Zudem dürfen Erschliessungsabgaben ohnehin nicht in den Fonds eingelegt werden, sondern müssen als Spezialfinanzierung geführt werden (§ 21 Abs. 2 Bst. a und b GRV).</p>	<p>Streichung, jedoch in kommentierte Fassung des Reglements übernehmen.</p>
<p>§ 10 Verhältnis zu vorausgehen den Planungsmassnahmen und zu verwaltungsrechtlichen Verträgen</p> <p>1 Für vor der Inkraftsetzung des Mehrwertabgabereglements beschlossene Quartierpläne gelten die jeweiligen verwaltungsrechtlichen Verträge. Dies gilt auch, wenn die Realisierung eines entsprechenden Quartierplans erst nach der Inkraftsetzung des Mehrwertabgabereglements erfolgt.</p> <p>2 Die Gemeinde ist berechtigt, in Ergänzung zur Mehrwertabgabe bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistung zu vereinbaren.</p>	<p>1 Für vor der Inkraftsetzung des Mehrwertabgabereglements beschlossene Quartierpläne gelten die jeweiligen verwaltungsrechtlichen Verträge. Dies gilt auch, wenn die Realisierung eines entsprechenden Quartierplans erst nach der Inkraftsetzung dieses Reglements erfolgt.</p>	<p>Hinweis</p> <p>Die Mehrwertabgabe verfolgt das Ziel, planungsbedingte Mehrwerte auszugleichen. Mit der Festlegung eines Prozentsatzes für die Mehrwertabgabe entstehe Rechtssicherheit bezüglich der Höhe der Abgabe. Die hier gewählte Regelung, dass bei Quartierplanungen (und</p>	<p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Vorlage Gemeinde	Änderungsvorschlag Kanton	Kommentar Kanton	Stellungnahme Gemeinderat
<p>Genehmigungsvermerk</p> <p>Von der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel Landschaft mit Verfügung Nr. xxx vom (Datum) genehmigt und vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. xxx vom (Datum) auf den (Datum) in Kraft gesetzt.</p>	<p>Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. XXX vom (Datum) genehmigt und vom Gemeinderat mit Beschluss XXX vom (Datum) auf den (Datum) in Kraft gesetzt.</p>	<p>Ausnahmeüberbauungen) zusätzlich zu § 1 und 2 dieses Reglements noch in einem Vertrag weitergehende Abgaben erhoben werden, trägt nicht zu mehr Rechtssicherheit bei. Der von der Bau- und Planungskommission (BPK) verabschiedete Entwurf zur Gesetzesrevision nach 2. Lesung vom 19.11.2025 hält diesbezüglich in § 2 Abs. 3 fest, dass die Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan anstelle einer Mehrwertabgabe mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren können.</p> <p>Deshalb muss der Hinweis angebracht werden, dass bei Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative der hier vorgesehene § 10 Abs. 2 mit dem übergeordneten kantonalen Recht nicht mehr im Einklang stehen würde.</p> <p>Zwingende Änderung</p> <p>Soweit ein Reglement sowohl die Mehrwertabgabe als auch den zugehörigen Fonds behandelt, unterliegt es der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p>	<p>Umsetzen gemäss Vorprüfung</p>

4 Bekanntmachung

Die Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht wird gemeinsam mit dem Vernehmlassungsbericht bekannt gemacht werden.

Der Gemeinderat Therwil dankt für die Stellungnahmen des Kantons Basel-Landschaft.

Therwil, 13.04.2026

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

.....
Réne Saner

.....
Balz Staub