Motion
Hans Eidenbenz (EVP)

Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Bei Ein-, Um- und Aufzonungen entstehen in der Regel bedeutende Mehrwerte. Die entsprechenden Bodenbesitzer werden dabei unverhältnismässig bereichert. Da die beträchtlichen Gewinne von den Wertzuwachssteuern (Grundstückgewinnsteuer) nur zu einem kleinen Teil erfasst werden, sieht es das Amt für Raumentwicklung Graubünden als zweckmässig an, dass solche Planungsmehrwerte einer zusätzlichen Mehrwertabschöpfung von 15 bis 30 Prozent unterliegen (Info ARE 1/08). Die Gesamtabschöpfung soll dabei nicht über 60 Prozent des Mehrwertes betragen.

Die Gemeinde Davos kennt bislang keine Mehrwertabschöpfung. Basis für ein Vorgehen, das Transparenz und Gleichbehandlung garantiert, ist eine rechtliche Grundlage. Gesetzliche Bestimmungen, welche für die Erhebung der Mehrwertabschöpfung notwendig wären, existieren aber in der Gemeinde Davos nicht.

In der Vergangenheit wurden in der Gemeinde Davos erhebliche Grundstücke eingezont, ohne solche Mehrwertabschöpfungen vorzunehmen. Dabei wurden von den Stimmberechtigten viele Geschenke in Millionenhöhe an die Grundstückeigentümer gemacht. Da neue Ein-, Um- und Aufzonungen von Grundstücken – in die Wohnzone, aber auch in Gewerbeland – nur eine Frage der Zeit sind, und die Schaffung von gesetzlichen Bestimmungen zur Einführung einer Mehrwertabschöpfung einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es sinnvoll bzw. dringend notwendig, bereits heute den Anstoss für die Schaffung dieses Instruments zu geben.

Die aus der Mehrwertabschöpfung zu erwartenden beträchtlichen finanziellen Mittel sollen in einen Fonds fliessen, welcher ausschliesslich dem Erstwohnungsbau (Wohnungen für Einheimische) dienen soll.

Aufgrund vorstehender Überlegungen wird der Kleine Landrat beauftragt, dem Grossen Landrat entsprechende gesetzliche Bestimmungen vorzulegen, welche

1. die Einführung einer Mehrwertabschöpfung von mindestens 15 bis 30 Prozent vorsehen, wobei die Gesamtabschöpfung nicht mehr als 60 Prozent beträgt;

2. den Gegenstand des Mehrwertausgleichs, die Ermittlung des Mehrwerts, die Höhe des Abschöpfungssatzes und die allfälligen Ausnahmen definieren;

3. die Überführung der erzielten finanziellen Mittel in einen Fonds vorsehen, welcher ausschliesslich der Förderung des Erstwohnungsbaus dient.

Hans Eidenbenz

18. Dezember 2009