

# Das Einnahmepotential einer Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau

Rima Kalberer<sup>1</sup>, Irmi Seidl<sup>2</sup>, Fabian Waltert<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Masterstudentin am Geographischen Institut, Universität Zürich

<sup>2</sup> Eidg. Forschungsanstalt WSL, Forschungseinheit Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

## Ausgangslage

Durch das anhaltende Wachstum der Siedlungsflächen, die laufenden Debatten über die Landschaftsinitiative und die Revision des Raumplanungsgesetzes sind marktwirtschaftliche Instrumente zur Beeinflussung der Raumentwicklung wieder in den Vordergrund der wissenschaftlichen und politischen Diskussion gerückt. Neben neuartigen Instrumenten – z.B. Flächennutzungszertifikaten – wird teilweise auch der Planungsmehrwertabgabe das Potential zugeschrieben, die planerischen Instrumente sinnvoll zu ergänzen. Dabei sollen diese Instrumente helfen, das Siedlungswachstum zu begrenzen und gleichzeitig dort die Einzonung zu fördern, wo die höchste Nachfrage besteht.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes müssten die Kantone bereits heute für einen angemessenen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile sorgen. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen haben aber bisher nur die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg geschaffen.

## Fragestellung

Im Rahmen einer Masterarbeit wurde das Potential der Mehrwertabgabe zur Finanzierung von Rückzonungen anhand einer Fallstudie für den Kanton Thurgau untersucht. Dabei standen u.a. die folgenden Fragen im Vordergrund:

- Wie hoch wären die Einnahmen im Kanton Thurgau bei Existenz einer Mehrwertabgabe von 40% auf Neueinzonungen zwischen 2005 und 2009 ausgefallen?
- Mit welchen Einnahmen könnte der Kanton Thurgau bei Einführung einer Mehrwertabgabe von 40% auf Neueinzonungen bis ins Jahr 2025 rechnen?
- Wie viel (unerschlossenes /ungeeignet gelegenes) Bauland hätte sich damit von 2005-2009 und würde sich bis 2025 damit rückzonen lassen?

**Fazit: Mehrwertabgabe alleine reicht nicht, um das Problem der überdimensionierten Bauzonen und deren problematischer Allokation zu lösen. Trotzdem könnte diese Abgabe das raumplanerische Instrumentarium sinnvoll ergänzen.**

## Ausgewählte Resultate

Abb 1: Generierter Mehrwert durch Einzonungen, 2005-2009

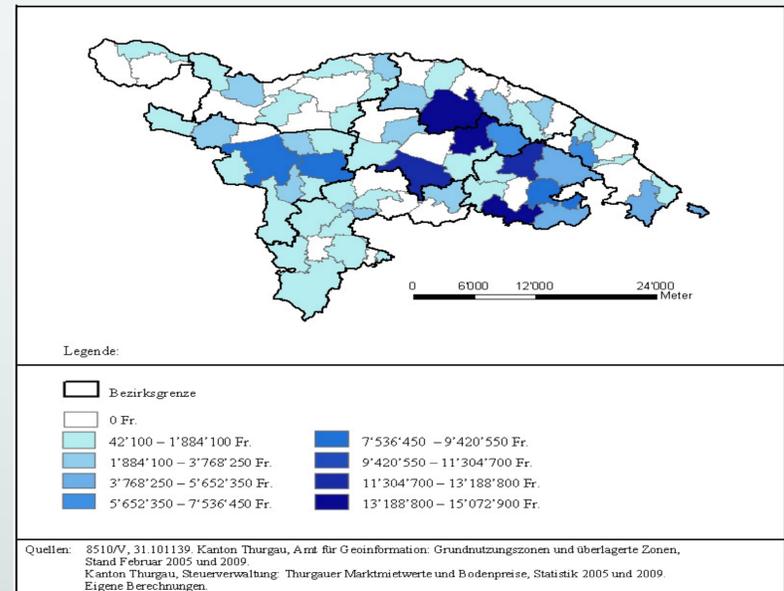
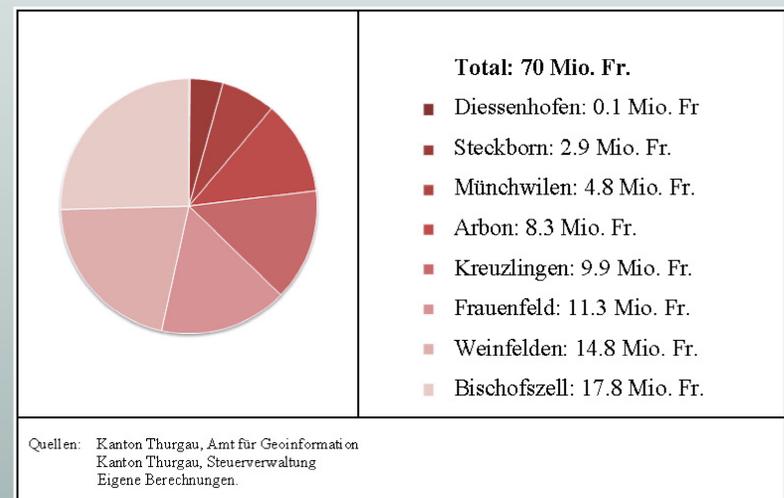


Abb 2: Potenzielle Einnahmen bei Mehrwertabgabe von 40% (2005-2009)



Mit den Einnahmen einer hypothetischen Mehrwertabgabe von 40% auf Einzonungen der Jahre 2005-2009 hätten sich max. 40 ha Bauland rückzonen lassen. Dies entspricht ca. 40% der rückzonungsgerechten Flächen aber nur 2-3% der gesamten Bauzonenreserven des Kantons Thurgau.

## Methode

Anhand von Geodaten auf Parzellenebene und Bodenpreisstatistiken wurde das Einnahmepotential einer Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen der Jahre 2005 bis 2009 geschätzt. Mithilfe der Resultate einer Modellrechnung von Fahrländer Partner (2008) wurde zusätzlich prognostiziert, wie viel Einnahmen in den Jahren 2010 bis 2025 zu erwarten wären. Von diesen Schätzungen ausgehend wurde untersucht, wie viele Rückzonungen sich mit den Einnahmen realisieren liessen.

