

## Donnerstag, 25. Oktober 2018 Vormittag

Vorsitz:	Standespräsidentin Tina Gartmann-Albin
Protokollführer:	Patrick Barandun
Präsenz:	anwesend 116 Mitglieder entschuldigt: Berweger, Bondolfi, Cantieni, Paterlini
Sitzungsbeginn:	8.15 Uhr

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Darf ich Sie bitten, Platz zu nehmen. Ich begrüße Sie ganz herzlich zu unserem letzten Sessionstag und wünsche Ihnen einen guten Morgen. Bevor wir mit der Debatte weiterfahren, erteile ich gerne Grossrat Hefti, unserem Stimmenzähler, kurz das Wort.

*Hefti:* Wir drei hier vorne sind vorgeschlagen und gewählt als Stimmenzähler. Die Aussicht ist optimal. Die Aufgaben des Stimmenzählers beinhalten insbesondere die Anwesenheitskontrolle jeweils am Morgen bei Ratsbeginn und am Nachmittag. Es ist dienlich, wenn jemand weiss, er ist abwesend oder im Vorfeld weiss, dass er nicht da ist, wenn er dies meldet. Dies erleichtert die Arbeit als Stimmenzähler extrem, ohne dass jemand, ohne Absicht natürlich, als unentschuldigt eingetragen wird. Vielen Dank und einen schönen Tag.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Besten Dank. Weiter möchte ich Sie noch kurz darüber informieren, dass heute der zweite Digitaltag Graubünden, von 9 Uhr bis 19 Uhr, auf dem Alexanderplatz stattfindet. Sie wurden alle per E-Mail darüber informiert. Wenn jemand Zeit und Lust dazu hat, bitte besuchen Sie den Anlass. Nun fahren wir fort mit der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes. Wir sind bei Art. 19j angelangt. Wir behandeln zuerst Art. 19j Abs. 1 Ziffer 1. Herr Kommissionspräsident, bitte.

**Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz** (Botschaften Heft Nr. 5/2018-2019, S. 381) (*Fortsetzung*)

**Detailberatung** (*Fortsetzung*)

### Art. 19j

*Antrag Kommission und Regierung*  
Gemäss Botschaft

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Wie schon von der Frau Standespräsidentin gesagt, sind wir bei Art. 19j.

Der regelt in Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 die Tatbestände einer Abgabe. Zu Art. 19j Ziff. 2 gibt es einen Antrag.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrat Marti, Sie haben das Wort.

*Marti:* Darf ich schon zu Ziff. 2 sprechen? Ist das richtig so? Abs. 1 Ziff. 2? Darf ich schon sprechen?

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Eigentlich nicht, wir sind bei Ziffer 1.

*Marti:* Noch nicht? Dann warte ich eben.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Herr Regierungsrat, Art. 19j Abs. 1 Ziff. 1, wünschen Sie das Wort? Wird nicht gewünscht. Dann sind wir jetzt bei Ziff. 2. Herr Kommissionspräsident, möchten Sie nochmals sprechen zu Ziff. 2?

*Müller (Susch):* Ich würde gerne nachher sprechen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrat Marti.

*Marti:* Nun, ich stelle hier den Antrag, diese Ziff. 2 ersatzlos zu streichen. Ich möchte dies wie folgt begründen: Die Schweizer Bevölkerung hat abgestimmt, ob man Einzonungen zum Schutze der Landschaft, zum Schutze gegen die Zersiedelung, einführt. Es war nicht Thema, dass auch Umzonungen und dann später noch bei Ziff. 3 Aufzonungen auch einfach so eleganterweise in das Gesetz aufgenommen werden. Darüber haben wir eigentlich keine demokratische Legitimation. Es ist nun so, dass Herr Regierungsrat, Sie gestern ja gesagt haben, wir gehen über diese vom Volk beschlossenen Massnahmen hinaus, weil eben Graubünden so vielfältig sei. Wenn Sie aber dann genauer hinschauen, dann muss man eigentlich sagen, bei Umzonungen bebauen Sie Land klüger, als Sie es geplant haben, aber es ist schon reserviert für eine Überbauung. Es ist schon reserviert, nicht in der Betrachtung, dass die Zersiedelung gestoppt wer-

den muss. Die Umzonung gegen innen und erst recht dann die Aufzonungen, die führen zu einem sparsameren Umgang mit dem Land. Und jede Gemeinde, auch die Gemeinden die auszonen müssen, haben dann bei Umzonungen Gebühren und diese Abgaben zu entrichten. Sie bringen damit, Herr Regierungsrat, wahrscheinlich nicht eine kreative, bessere Lösung ins Spiel, sondern ein Hemmnis. Insofern, als dass bei Umzonungen und Aufzonungen später die Leute sich ernsthaft fragen, soll ich überhaupt etwas mehr verdichten, weil ich ja schon etwas auf diesem Land gebaut habe? Und ich habe Ersatzkosten, ich habe Abbruchkosten und ich verzichte lieber auf diese Verdichtung. Sie müssen sich insofern fragen: Haben Sie wirklich dann für Graubünden gedacht?

Und jetzt ist es sehr schwierig, das Ganze für ganz Graubünden zu denken. Die Gemeinden können das viel besser beurteilen. Wenn Sie es den Gemeinden überlassen, dann verkommt aber Ihre Gesetzgebung heute eben zu diesem rein finanztechnischen Umverteilungsmeccano. Also, es ist wirklich nur mehr ein Finanzausgleich, den Sie dann hier beschliessen. Hat mit einem gestalterischen Element eigentlich gar nichts mehr zu tun, wie Sie es gestern in Aussicht gestellt haben. Ich glaube, wir sollten es den Gemeinden überlassen, ob sie es dann tun, und man sollte es auch den Gemeinden überlassen, wie sie dann mit diesen entsprechenden Abgaben auf Gemeindeebene umgehen. Wir haben damit auch den Vorteil, dass demokratisch die Gemeinde darüber beschliessen kann. Und wenn Sie von Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten aufgefordert wurden, wie Sie gestern gesagt haben, man soll es ja im Gesetz verankern, dass man keine Probleme hat, diesen Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten würde ich empfehlen, mit ihrer Einwohnerschaft das Thema zu besprechen. Offen und ehrlich, Abstimmungen zu respektieren, wie sie kommen, und es auch zu gestatten, weil es nichts zu tun hat mit den Beschlüssen, die auf Bundesebene gefasst worden sind. Es fällt also in die Kompetenz der Gemeinde. Und wenn Sie die Gemeindeautonomie hochhalten, dann lassen Sie das Ganze bei der Gemeinde und führen Sie nicht diesen Abgabemeccano ein.

Ich glaube, die Regierung ist in dieser Sache auch befangen. Sie hat das Interesse, möglichst schnell, möglichst viel Geld in diesen Topf zu bekommen, um die eigenen Finanzen wieder zurückzuerhalten. Aber das hat mit Gestaltung, wie gesagt, nichts zu tun.

Dann möchte ich mich noch an die Gerechtigkeit wenden. Gestern, Ratskollege Cramer, vielleicht unterstützen Sie mich heute, aber gestern haben Sie gesagt, es ist dann ungerecht, wenn man eine Abgabe bezahlt. Und diese Abgabe bei Um- und Aufzonungen wird ja irgendwo bei 50 Prozent dann irgendwo vielleicht, wenn wir das beschliessen, zu stehen kommen. Also, gestern habe ich gesagt, bei minimalsten Abgaben ist nicht die Gerechtigkeit im Fokus. Bei minimalsten Abgaben ist die administrative Hürde, die Logik, die Glaubwürdigkeit im Fokus. Wenn Sie dann aber bei 49 Prozent keine Abgabe bezahlen, und bei 50 Prozent sehr wohl, dann sind Sie dann in der Ungerechtigkeit drinnen. Und ich glaube, diese 50 Prozent, die würden gerade deshalb eingeführt, weil der Kanton gemerkt hat, dass es irgend-

wie nicht aufgeht mit dieser Logik. Man hat diese 50 Prozent irgendwie mitgenommen, weil man gemerkt hat, dass Um- und Aufzonungen letztlich eigentlich ein gutes Instrument sind, um die Verdichtung gegen innen zu erreichen. Und das wollen wir ja. Wir wollen die Verdichtung gegen innen. Wir sollten Sie nicht belasten. Und wenn wir sie belasten wollen, dann bitte demokratisch über einen Gemeindebeschluss. Und bitte in der Hoheit der Gemeinde.

Ich bitte Sie deshalb, diesen Streichungsantrag zu unterstützen. Sie machen materiell nichts, ausser, dass Sie diesen Umverteilungsmeccano hier streichen, der wirklich nicht passt und der mit diesen 50 Prozent Rabatt dann völlig quer in der Landschaft steht.

*Antrag Marti*

### **Streichen Abs. 1 Ziff. 2**

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Das Bundesrecht sieht hier tatsächlich nur vor, Einzonungen mit Mehrwertabgaben zu belasten. Richtigerweise, meiner Meinung richtigerweise, sieht die Bündner Regierung keinen Grund, weshalb Planungsvorteile anders bewertet werden sollen bei Umzonungen oder bei Einzonungen. Es geht hier um die Mehrwerte. Es geht hier nicht um die 50 Prozent. Sie haben auch richtigerweise gesagt, oder erklärt, wieso man auf die 50 Prozent gekommen ist. Und darum schlägt Ihnen nachher auch die Kommission vor, für Umzonungen und Aufzonungen nur die 20 Prozent zu nehmen, weil man wirklich sagt, ja die Verdichtung gegen innen soll gefördert oder weniger verhindert werden. Aber wieso soll ein Landwirt, der eine Parzelle eingezont bekommt in WMZ, eine Abgabe bezahlen, und der Gewerbler, der seine Zone umgezont bekommt in WMZ, der soll keine Abgabe bezahlen auf den Mehrwert? Erst, wenn er die 50 Prozent Mehrwert erreicht hat.

Lieber Kollege Marti, wenn ich gestern noch sehr erfreut über Ihre Argumentation war, kann ich mich heute Ihrer Argumentation nicht wirklich anschliessen. Auch wenn man durchaus Ihrer Meinung sein kann. Nun, Sie wissen es besser als ich, dass das Bundesrecht nur die minimalsten Leitplanken setzt. Und da wir in einem föderalistischen System leben, ist es auch richtig, dass man den anderen Staatsebenen noch Spielraum für die eigene Legiferierung überlässt. Man kann nun durchaus die Meinung vertreten, man sollte nicht strenger legiferieren als der Bund. Ist es aber richtig, dass, wenn man erkennt, dass der Bund eine sehr ungerechte, fragwürdige Lösung hat, diese einfach kommentarlos zu übernehmen, oder ist es vielleicht unsere Aufgabe, ein Gesetz zu korrigieren, wenn man die Ungerechtigkeit erkennt? In diesem Rat nimmt man gerne andere Kantone zum Vergleich. Es gibt lediglich fünf Kantone, die nur Abgaben auf Einzonungen erheben. Sechs Kantone erheben Abgaben auf Ein- und Umzonungen und 15 Kantone erheben die Aufgaben auf Um-, Ein- und Aufzonungen, analog dem Vorschlag der Bündner Regierung.

Wenn Sie die Abgabe auf Umzonungen streichen, schmälern Sie, wie Sie das richtig gesagt haben, den kantonalen Fonds. Und gefährden den Mechanismus. D.h. es würde noch länger gehen, bis der Fonds ausge-

glichen wäre und diese Erträge aus Einzonungen zu 100 Prozent in die kommunalen Fonds fliessen könnten. Das würde auch heissen, dass Sie sich vom Grundsatz von Art. 5 RPG abwenden, dass grundsätzlich Planungsnachteile durch Planungsvorteile kompensiert werden sollten. In der Botschaft wird angenommen, dass die Auszonungskosten rund 100 Millionen Franken betragen. Ob das dann schlussendlich 50, 100 oder 150 Millionen Franken sind, das spielt nicht so eine Rolle. Der Mechanismus bleibt der Gleiche. Aber nehmen wir an, es sind die 100 Millionen Franken. Von diesen 100 Millionen Franken, die versucht man mit 30 Prozent Mehrwertabgabe zu refinanzieren. Von dieser Mehrwertabgabe können 75 Prozent in den kantonalen Fonds fliessen. Das würde heissen, wenn wir diese Zahlen, wenn wir nichts verändern, wenn wir keine Parameter verändern, dass wir Einzonungen, Umzonungen tätigen müssen, im Wert von ungefähr 450 Millionen Franken. Also fast eine halbe Milliarde. Wenn wir nun einen Abgabetatbestand streichen, dann wissen wir, was die Konsequenzen sind. Gestern haben Sie uns in Ihrem theologischen Exkurs, unter dem sechsten Gebot, Folgendes erklärt, ich zitiere: «Schaffe bitte eine genügende Rechtsgrundlage.» In diesem Zusammenhang haben Sie die Finanzierung erwähnt. Nun liegt es an Ihnen, die Grundlagen zu schaffen und Ihre finanzielle Verantwortung wahrzunehmen. Die Regierung hat einen Vorschlag gemacht. Es muss unser aller Interesse sein, diese Übung so schnell wie möglich über die Bühne zu bringen, um für uns alle Rechtssicherheit zu schaffen. In dem Sinne, meine Damen und Herren, bleiben Sie bei der Botschaft, stimmen Sie mit Kommission und Regierung und nehmen Sie dabei auch Ihre finanzielle Verantwortung gegenüber dem Kanton wahr.

*Regierungsrat Parolini:* Es ist tatsächlich so. Einige Ausführungen, die Grossrat Marti gemacht hat, könnten dazu verleiten, seinem Antrag zu folgen. Ausführungen, die er gemacht hat über Sachen, die ich gestern gesagt habe. Aber ich habe gestern auch betont und wiederhole nochmals, es geht vor allem auch um die Gründe der Rechtsgleichheit. Wenn ein Grundstück wegen einer planerischen Massnahme einen Mehrwert erfährt, soll der Eigentümer aus Gründen der Rechtsgleichheit eine Mehrwertabgabe bezahlen, unbesehen davon, welcher Art die Planungsmassnahme ist. Dies ist sicher auch der Grund, weshalb bis auf fünf alle anderen Kantone mindestens auch die Umzonungen für abgabepflichtig erklären. Der Kommissionspräsident hat erklärt, die Kommission stelle nachher einen Antrag, eine unterschiedliche Betrachtung vorzunehmen, mit einem unterschiedlichen Abgabesatz. Darüber kann man sicher diskutieren, obwohl die Meinung der Regierung die ist, dass wir den gleichen Abgabesatz wollen für alle drei Arten von Mehrwerten. Aber dazu dann später.

Neben dem Grund der Rechtsgleichheit kommt eben auch der Grund der Äufnung des kantonalen Ausgleichsfonds. Würde man die Umzonungen streichen, würden die Mehrwerterträge aus diesen Umzonungen im kantonalen Fonds fehlen, sodass sich die Tilgung der Fondsschuld verzögert, mit der Folge, dass die Einzonungsgemeinden erst später in den Genuss der 100-prozentigen

Abgabeerträge gelangen. Und wir wollen ja diese Übung mit diesem Topf so schnell als möglich über die Bühne bringen, wenn möglich in einem überschaubaren, beschränkten Zeitraum. Und von daher müssen wir schauen, dass dieser Topf auch mit Mitteln gefüllt wird, um diese ganze Auszonungsübung schnell über die Bühne zu bringen. Davon profitieren nachher auch die Einzonungsgemeinden. Von daher bitte ich Sie, den Antrag Marti abzulehnen.

*Bigliel:* Der schottische Philosoph und Ökonom Adam Smith hat treffenderweise einmal gesagt: «Keine Kunst lernt eine Regierung schneller, als die, das Geld den Leuten aus den Taschen zu ziehen.» Meine Damen und Herren, der vorliegende Artikel hat genau dies zum Ziel, nämlich den Bündnerinnen und Bündner das Geld aus den Taschen zu ziehen. Nur ist es in diesem Fall nicht die normalerweise finanzpolitisch sehr klug agierende Bündner Regierung, die den Bürgern letzten Endes dieses Geld aus den Taschen ziehen wird, sondern der Grosse Rat. Ich bitte Sie, dies zu überdenken, wenn Sie beim Streichungsantrag von Kollege Marti den Knopf auf Ihrem Stimmpult drücken.

Wie wir gehört haben, fordert das Bundesrecht lediglich eine Abgabe auf Einzonungen, nicht jedoch bei Auf- und Umzonungen. Bei genauerer Betrachtung des vorliegenden Gesetzesartikels stellt sich mir deshalb die Frage, weshalb das in wesentlichen Teilen bereits restriktive Raumplanungsgesetz des Bundes noch weiter verschärft werden soll. Ein Mehrwertausgleich für Einzonungen gemäss Ziff. 1 ist akzeptabel, wenn er auf das bundesrechtliche Minimum von 20 Prozent beschränkt wird, nicht akzeptabel ist jedoch die unnötigen und zusätzlichen Mehrwertabschöpfungen bei Um- und Aufzonungen, wie sie in Ziff. 2 und dann auch in Ziff. 3 gefordert werden. Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes hat zum Ziel, die Siedlung nach innen zu fördern, unter anderem mit einer Mehrwertabschöpfung auf die besagten Einzonungen. Eine neue Zusatzabgabe auf Um- und Aufzonungen würde dieses Ziel jedoch massiv erschweren. Für den Steuerzahler drohen neue und höhere Abgaben. Dagegen wehre ich mich und als Freisinniger verlange ich natürlich einen pragmatischen und minimalen Eingriff in die Eigentumsrechte und die Geldbörsen der Bürger.

Ich fasse zusammen: Der Bund verlangt im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes keine Abgaben auf Um- und Aufzonungen und deshalb sollte eine solche Abgabe logischerweise auch nicht im kantonalen Recht Anwendung finden. Aus diesem Grund unterstütze ich den Streichungsantrag von Kollege Marti.

*Cramer:* Wir haben gestern in der Eintretensdebatte viel gehört über Eigentumsgarantie, Eigentumsfreiheit, Grundrechte usw. Ich bin klar für die Eigentumsgarantie, für die Eigentumsfreiheit und hier, bei diesem Artikel, bei Art. 19j Abs. 1 Ziff. 2 und 3, gehen wir über das bundesrechtliche Minimum hinaus und das kann ich nicht befürworten, unter keinen Umständen. Ich bin für den Streichungsantrag von Grossrat Marti, werde diesen unterstützen, weil wir auch immer wieder gesagt haben und gehört haben gestern in der Eintretensdebatte, wir

gehen nicht über Bundesrecht hinaus. Tragen wir diesen Anliegen, diesen Sorgen, die wir gestern auch gehört haben, diesen Reklamationen, die wir gehört haben, tragen wir diesen Rechnung, streichen wir Ziff. 2 und 3, also Umzonungen und Aufzonungen.

Ich möchte Sie in diesem Zusammenhang noch auf Art. 19g Abs. 3 hinweisen. Dort heisst es nämlich, dort geht es um die Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen, nämlich bei Umzonungen, dort müssen 50 Prozent des Nutzungsmasses erfüllt sein, damit nicht die gesetzliche Bauverpflichtung zur Anwendung gelangt. Also bei einer Umzonung laufen wir dann Gefahr, dass die Mehrwertabgabe bereits bei 50 Prozent dann natürlich geschuldet wird, deshalb bin ich klar dafür, dass wir Umzonungen aus diesem Gesetz streichen. Wir haben es auch gehört, dass wir von Bundesrechtswegen verpflichtet sind gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> des Raumplanungsgesetzes, die Verdichtungen nach innen vorzunehmen. Dort geht es dann vor allem auch um die Aufzonungen bei Ziff. 3 und auch dort bin ich der Meinung, dass wir das aus dem Gesetz streichen müssen. Wir gehen auch dort über das Bundesrecht hinaus. Wir vereiteln die gewissen hehren Ziele des Bundesrechts, des Raumplanungsgesetzes, wenn wir hier diese Tatbestände ebenfalls der Mehrwertabgabe unterstellen. Folgen Sie dem Streichungsantrag von Grossrat Marti.

*Gasser:* Ich kann es gleich vorwegnehmen, ich würde hier unbedingt der Kommission und der Regierung folgen. Die Begründung: Es geht ja letztendlich um die Mehrwertabschöpfung. Und gestern wurde von Ihrer Seite ganz klar das auch bestätigt und gesagt. Grossrat Kunz hat das ganz deutlich gesagt. Es ist niemand gegen eine Mehrwertabschöpfung. Jetzt frage ich Sie von der Sache her, spielt das dann eine Rolle, welcher Planungsakt einem solchen Mehrwert gegenübersteht? Der Kommissionspräsident hat es an sich deutlich gesagt. Das spielt doch von der Sache her keine Rolle. Es geht um den Mehrwert und dann geht es eben darum, dass die ganze Sache immer zwei Seiten hat. Kollege Bigliel zitierte da Adam Smith mit dem Geld aus der Tasche ziehen. Ich verstehe das nicht ganz. Jetzt haben wir ja gestern dieses Gesetz diskutiert und es ist offensichtlich immer noch nicht verstanden worden, dass es hier nicht darum geht, jemandem Geld aus der Tasche zu ziehen, sondern es geht darum, dass entgangener Gewinn, ein Teil eines entgangenen Gewinnes, der Arbeit ohne etwa eine Leistung dazu zu tun, entsteht. Es geht um das, es geht nicht aus der Tasche zu ziehen. Sondern es geht demjenigen, der das ohne etwas dazu beizutragen erwirtschaftet oder eben nicht erwirtschaftet, dass der eine Abgabe bezahlt.

Und dann denken wir doch auch immer an diejenigen, die etwas erhalten. Ich denke jetzt z.B. an die Hoteliers. Ja, wenn eine Hotelzone geschaffen werden soll, wenn eine Wohnzone in eine Hotelzone, da geht es um Gewerbe. Da geht es um Werte. Ja, wie soll ich dann die Motivation haben, da Hotelier zu sein, wenn ich da eben diesen Minderwert, den ich jetzt habe, nicht vergütet bekomme? Es geht doch um solche Lagerungen, Ausgleich von Vor- und Nachteilen und eine Zone. Nicht

jede Zone hat eben die gleichen Wertschöpfungsmöglichkeiten und das ist doch ein planerischer Akt, dass wir das im Sinne auch des Marktes, der dann entsprechend spielen kann, eben ausgleichen. Und ich finde es ganz wichtig, dass wir hier eben auch die finanzielle Verantwortung dafür tragen, denn wir wollen ja, dass es hier, die Karte, wurde ja aufgehoben, wie rot, dass die ist, wie viel Bedarf wir haben eben an Auszonungen und da braucht es eben auch finanzielle Mittel. Und diese 50 Prozent, ja da geht es ja nur um die Frage, um wie viel wird die Nutzung erhöht. Das ist ja der Punkt. Das ist ja nicht ein Abgabesatz und das ist auch aus bürokratischen Dingen absolut sinnvoll, dass man sagt, wenn ich nur eine Nutzungserhöhung von 20 oder 30 Prozent habe, dann soll das keine Konsequenzen haben. Also ich bitte Sie in diesem Sinne, hier der Kommission und der Regierung zu folgen.

*Preisig:* Ich glaube, wir dürfen hier bei diesem Artikel einfach einmal alle juristischen Begriffe, die wir durch dieses Gesetz lernen müssen, zwingend, einfach einmal vergessen. Weil es geht hier nämlich um eine kulturelle Selbstverständlichkeit. Es geht hier darum, aus welchem Grund auch immer, ich von der Bevölkerung einfach so ein Geschenk erhalte, das mindestens 20 000 Franken Wert haben muss, dass ich dann einfach Danke sage. Dass ich dann einfach etwas zurückgebe und das sind nur 20 Prozent. Ich erhalte es gratis, dann habe ich doch auch das Bedürfnis, dass ich denjenigen, die hier das geben, auch etwas zurückgebe. Und ich glaube einfach, das müssen wir beachten. Es ist doch egal, aus welchem Grund diese Eigentümerin oder Eigentümer bereichert wird. Sie oder er soll doch einfach ein kleines Stück davon zurückgeben und dieses Dankeschön muss erst geleistet werden, wenn tatsächlich etwas realisiert wird. Erst dann, sonst muss gar nicht Danke gesagt werden. Und ich glaube, das müssen wir hier der Gerechtigkeit halber einfach wirklich gutheissen.

*Wilhelm:* Es gibt zwei einfache Gründe, weshalb wir diesen Antrag einfach ablehnen müssen und hier bei der Botschaft bleiben sollten, bei der Kommission bleiben sollten. Sie wurden im Grundsatz bereits angeschnitten. Ich glaube, der erste Grund ist, wir sollten uns hier an das Prinzip der Rechtsgleichheit halten. Bei Aufzonungen, bei Umzonungen entstehen genauso leistungsfreie Gewinne, wie sie bei Einzonungen entstehen. Der Kommissionspräsident hat es gesagt. Es ist nicht einsichtig, weshalb ein Eigentümer, dessen Land eingezont wird, dessen Land aus der Landwirtschaftszone eingezont wird, auf seinem leistungsfreien Gewinn eine Abgabe zahlen muss, ein Hausbesitzer aber, dessen Land mehr Ausnützung erhält, nicht. Hier ist es nicht ersichtlich, warum wir hier keine Abgabe erheben sollen, warum wir hier diese Menschen anders behandeln sollen.

Und der zweite wichtige Grund, und da appelliere ich wirklich jetzt an den Moment, den wir gestern hatten, als wir sagten, wir wollen hier eine solidarische Lösung finden zwischen den Einzonungsgemeinden und den Auszonungsgemeinden. Wir haben gestern gesagt, wir wollen die Kosten der Auszonungsgemeinden decken. Wir sollten das auch wirklich tun, aber, geschätzte Kol-

leginnen, geschätzte Kollegen, das wird kosten. Sie haben gestern gesagt, Grossrat Marti, man versuche einen Keil zwischen Aus- und Einzonungsgemeinden zu treiben. Ich glaube, das tun wir, wenn wir jetzt nicht in der Lage sind, den Topf, mit dem wir die Auszonungsgemeinden finanzieren wollen, anständig zu füllen. Es ist einfach nicht verantwortungsvoll, einfach viel mehr Ausgaben zu beschliessen, als innerhalb nützlicher Frist Einnahmen generiert werden können. Es ist auch der Grund, weshalb wir eben über Bundesgesetz oder über Bundesrecht, über Bundesbestimmungen hinausgehen, was übrigens sehr sehr viele Kantone, wir haben es gehört, ebenfalls tun. Also, weil wir und wenn wir eine solidarische Lösung wollen, und das wollen wir, weil ich glaube, dass wir sie auch brauchen, um den Volksauftrag zu erfüllen, um die Bauzeitenreduktion zu gewähren, dann bitte ich Sie schon, hier diesem Antrag nicht zuzustimmen und bei der Kommission und bei der Regierung zu bleiben.

*Derungs:* Ich möchte hier auch noch eine Anmerkung machen. Wir sagen immer, es werde geschenkt, aber die Planungsmehrwerte werden schon heute mit der Grundstückgewinnsteuer bis zu 30 Prozent abgeschöpft. Das heisst, wir haben hier auch ein bisschen eine Verlagerung der Steuern. Aus diesem Grunde ist dann der Ausfall aus meinen Augen nicht so gross, wenn man die Umzonungen und Aufzonungen dann nicht noch durch eine Mehrwertabgabe abschöpft. Das zum einen. Zum anderen steht es den Gemeinden ja nachher weiterhin frei, solche Umzonungen und Aufzonungen in ihren Gemeindegesetzen noch einzuführen. Und ich möchte hier auch noch sagen, dass wenn wir dann z.B. ZöBA, gerade jetzt in den Berggebieten, wo wir ja auch viele Schulhäuser haben, die leer stehen, wenn wir das umzonen in Wohnzonen oder in Gewerbebezonen, würde das dann auch der Mehrwertabgabe unterstehen. Das ist aus meiner Sicht nicht sehr sinnvoll, daher bitte ich Sie auch, den Antrag Marti zu unterstützen.

*Degiacomi:* Ich muss sagen, ich habe bei dieser Vorlage, bei den Punkten, in die wir jetzt eintauchen, wirklich mit mir gerungen, weil die Ziele dieses Gesetzes, dieser Raumplanung sind ja die Zersiedelung zu stoppen und die Verdichtung zu fördern und ich habe mir echt Sorgen gemacht, dass wir die Um- und die Aufzonungen, dass die eben die Verdichtung abbremsen. Weil die Anforderungen natürlich an die Finanzierung steigen und in Chur haben wir einen erheblichen Bedarf an Verdichtung und von daher habe ich echt mit mir gerungen und ich kann der Argumentation meines Kollegen im Churer Stadtrat sehr viel abgewinnen und ich habe in vielen Vorgesprächen eigentlich auch, muss ich sagen, dazu tendiert, auch in diese Richtung zu gehen. Ich habe mich dann aber, je länger ich mich mit dieser Materie befasst habe, habe ich verstanden. Ich habe es einfach verstanden. Ich sage nicht, dass das das Richtige ist. Aber ich habe die ganze Geschichte so verstanden, dass die Hauptaufgabe es eigentlich ist, dass wir diese Auszonungen finanzieren müssen. Das ist eigentlich die grosse Aufgabe und wenn wir die nicht hinbekommen? Also die Frage ist einfach, wer das bezahlt. Bezahlen das letztlich Grundeigentüme-

rinnen, die eben ein Geschenk bekommen oder bezahlen das am Schluss die Steuerzahler? Je weniger wir in diesen Topf tun, in diesen kantonalen Topf, desto grösser ist das Risiko, dass dann in 20, 30 Jahren die Steuerzahler dafür aufkommen müssen. Und da muss ich einfach sagen, da bin ich strikt dagegen. Ich habe gestern meine Interessensbindung offengelegt als Steuerzahler. Ich bin auch Hausbesitzer, aber nur Zweitklasshausbesitzer, ich bin nur Stockwerkeigentümer. Vielleicht bin ich nicht Erstklasshausbesitzer, vielleicht hat das damit zu tun, aber ich muss sagen, ich tendiere hier einfach letztlich ganz klar, die Steuerzahlenden davor zu bewahren, dass sie letztlich die Auszonungen finanzieren müssen. Das kann es doch einfach nicht sein.

*Horrer:* Ich möchte einfach einen Punkt nochmals herausstreichen: Kollege Müller hat die Rechtsgleichheit angesprochen und es gilt hier einfach nochmals ökonomisch betrachtet genau dasselbe. Und dann gibt es auch die Interessen der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Es wurde gesagt, wenn der Fonds nicht gut finanziert ist, dann steigt das Risiko, dass am Ende die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler dafür aufkommen müssen, für die Auszonungskosten, die uns vorliegen. Aber die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler kommen auch dafür auf, wenn wir einfach die zeitliche Frist verlängern bis dieser Fonds finanziert ist, nämlich durch die Opportunitätskosten ihrer Steuergelder, die in diesem Fonds gebunden sind. Und diese Kosten möchte ich für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler auch minimieren. Ich glaube, das ist ganz wichtig, dass wir uns als Gesetzgeber an den Steuerzahlerinnen und Steuerzahler orientieren. Und dann noch zur Verdichtung: Wenn Sie die Mehrwerte anschauen, die dann am Markt gelöst werden können, die zusätzlichen Gewinne, dann haben Sie Anreiz genug, zu verdichten, auch wenn Sie eine Abgabe zahlen müssen. Das sagt auch beispielsweise die Studie des liberalen Denknetzwerkes Avenir Suisse. Zeigt das sehr klar und sehr deutlich auf.

Und dann noch zur Grundstücksgewinnsteuer: Liebe Kolleginnen und Kollegen, das sind zwei unterschiedliche Tatbestände. Die Mehrwertabgabe hat als Tatbestand einen Planungsakt und sobald der Mehrwert realisiert wird, wird die Abgabe fällig. Die Grundstücksgewinnsteuer hat einen gänzlich anderen Tatbestand, das ist kein Verwaltungsakt, der dort zum Tatbestand führt, sondern eine Gegebenheit am Markt und hier müssen wir das differenzieren.

*Gasser:* Erlauben Sie mir einen ganz kurzen, nicht grossen Exkurs zum Thema Ökonomie des Bodens. Wenn wir z.B. in einer Altstadt eine Aufzonung erlauben, und ich bin sehr für die Verdichtung, das ist ein ganz wichtiger Punkt, und ich hoffe sehr, dass hier vorwärts gemacht wird, erhalte ich jetzt als Bodeneigentümer die Möglichkeit, dass im Werte von 100 000 Franken diese Liegenschaft besser genutzt werden kann. Und ich frage Sie jetzt: Wer bekommt am Schluss das Geld, wenn ich das verkaufen will? 100 000 Franken kann der zukünftige Nutzer, der Investor, hier mehr herausholen. Wem bezahlt er das? Wenn ich ein aufmerksamer Liegenschaftseigentümer bin, dann werde ich natürlich meinen

Preis um 100 000 Franken erhöhen. Sind wir uns einig. Also bekomme ich durch einen Planungsakt im Prinzip 100 000 Franken in meine Tasche, ohne dass ich etwas mache. Der Käufer, der dann diese Liegenschaft umbauen muss und so weiter, der hat dann noch ein Risiko, dass er so vermieten kann und so weiter und so fort. Und jetzt frage ich Sie: Was ändert sich, wenn wir hier jetzt von diesen 100 000 Franken, welche der Bodeneigentümer ohne eine Leistung zu erbringen, wenn er jetzt da 20 000 Franken abführen muss? Ich frage Sie jetzt. Jetzt gehen Sie zum Investor. Was heisst es? Der Investor macht sich die Rechnung: 100 000 Franken könnte ich mehr nutzen, meine Kosten des Umbaus sind genau gleich, aber ich muss jetzt noch dem Staat 20 000 Franken abführen. Also wird er 20 000 Franken dem Eigentümer weniger für den Boden bezahlen und dann sind wir doch genau dort, wo wir hinwollen. Es soll dort abgeschöpft werden, wo ohne irgendeine Leistung zu erbringen Geld erwirtschaftet wird. Das ist der Sinn dieser Regelung und das hat nichts zu tun mit Geld aus der Tasche zu ziehen, sondern das hat auch damit zu tun, dass eben die Bodenwerte eben um diesen Faktor beziehungsweise um diese Mittel korrigiert werden. Und das ist richtig, denn es wurde schon oft gesagt, wir brauchen diese Mittel, um entsprechend eben die Auszonungen zu machen beziehungsweise auch Auszonungen zu finanzieren. Um das geht es ja dann auch. Es wird auch solche geben, die eben, wie ich es gesagt habe, im Hotelbereich, im Gewerbebereich gilt das genau Gleiche. Wir können uns nicht Gewerbezonon leisten mit Bodenpreisen wie sie z.B. im Bereich der innerstädtischen Wohnzonen sind. Ich bitte Sie, dies zu berücksichtigen und dem Antrag von Kollege Marti in diesem Sinne eben nicht stattzugeben.

*Deplazes (Chur):* Also es ist praktisch alles gesagt worden und ich möchte das anhand eines Beispiels kurz probieren, Ihnen aufzuzeigen: Sie haben eine Grundstückfläche von 1000 Quadratmetern, Ausnutzungsziffer 0,3. Sie können also eine Bruttogeschossfläche von 300 Quadratmeter realisieren. Die haben Sie jetzt. Jetzt gibt es eine Aufzonung auf 0,5, also um 0,2. Dann haben Sie eine realisierbare Bruttogeschossfläche von 500 Quadratmetern, also plus 200 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche. Das soll wirklich entschädigt werden, da braucht es eine Mehrwertabgabe. Bitte gemäss Botschaft unterstützen.

*Hug:* Ich habe jetzt der Diskussion interessiert zugehört, insbesondere Kollege Gasser. Und ich möchte da eine Nachfrage stellen. Sie sind der grössere Unternehmer als ich, Sie sollten den Markt besser kennen. Aber erklären Sie mir, wie kommen Sie zu der Aussage, dass dann die Mehrwertabgabe zu einem tieferen Bodenpreis führe und demnach weniger an den Landbesitzer bezahlt werden kann? Ich kann das schlichtweg nicht nachvollziehen. Ich bin fest davon überzeugt, dass genau das Gegenteil passieren wird. Die Bodenpreise werden steigen und zu bezahlen haben diese Zeche die einzelnen Grundeigentümer, die darauf etwas realisieren möchten, die jungen Familien, die bauen möchten, die, wie Herr Degiacomi es betont hat, ich möchte es nicht so nennen, die Stock-

werkeigentümer und schlussendlich auch Ihre Klientel und unsere Wähler, nämlich die Mieterinnen und Mieter. Erklären Sie mir doch nicht in diesem Rat, dass eine zusätzliche Abgabe nicht zu höheren Bodenpreisen führen soll. Das war so eingetreten bei jeder Abgabe, Sie können das nachschauen, bei der LSVa und ganz anderen Dingen. Ich verstehe Ihre Haltung nicht. Können Sie mir das erklären, Herr Gasser?

*Föhn:* Wir sprechen jetzt zum Abs. 1, Ziff. 2, und zwar zur Umzonung. Und die Umzonung ist eigentlich von einem Gewerbeland in eine Wohnzone angedacht, und nicht eine Aufzonung, wo wir z.B. ein Einfamilienhaus in eine W3 aufzonen. Und darum bitte ich Sie jetzt wirklich bei diesem Thema zu bleiben, bei der Umzonung. Und ich werde nachher zu dieser Aufzonung auch noch ein paar Worte sagen und entsprechend den Antrag stellen. Darum, bitte jetzt zur Umzonung diskutieren.

*Aebli:* Ich erlaube mir hier als Gemeindepräsident, auch einmal etwas dazu zu sagen, was wir jetzt schon fast einen Tag lang diskutieren. Man hört ja immer wieder, auch aus Ihren Reihen, es sind ja so viele verfügbare Flächen, die dann umgewandelt werden und mit Mehrwerten belastet werden können. Und die Investoren stehen ja nur Schlange, um das zu realisieren. Ich sage Ihnen etwas anderes: In 14 Jahren als Gemeindepräsident haben wir auch umgezont. Aber die Realisierung ist nicht so einfach, wie Sie es sich vorstellen. Es ist nicht so, dass die Leute Schlange stehen, nur weil jetzt die Gemeinde oder irgendjemand etwas umzont und dann auf den Markt bringt. Es ist sehr schwierig, und es ist noch viel schwieriger, und das können Sie mir glauben, auch wenn ich aus dem Oberengadin komme, Bauprojekte zu realisieren. Und wenn Sie in einer Randregion sind, dann wird es noch viel schwieriger. In der Stadt Chur mag es vielleicht ein bisschen anders aussehen, aber wenn Sie in der Peripherie sind, dann wird es schwierig, überhaupt Investoren für solche Projekte, die Ihnen allen vorschweben, wo Sie nur Dollar-Zeichen in den Augen sehen, zu finden. Das ist nicht Realität, meine Damen und Herren.

Und das zweite, was sehr stossend ist, ist eben, wenn man dann auch suggeriert, es wird billiger. Das stimmt nicht. Der Meccano geht anders. Wenn Sie irgendwo eine Steuer auf etwas raufpacken, dann wird die weitergegeben. Und die Zeche bezahlt, wie Kollege Hug gesagt hat, der Letzte, der in der Kette ist. Und das sind in der Regel die Mieter, die Stockwerkeigentümer oder solche Gruppen. Die bezahlen die Zeche, nicht der Besitzer des Landes. Der wird sein Potenzial ausschöpfen, der wird seine Prozente weitergeben. Und das Land, das verfügbare Land, wird ganz sicher nicht billiger mit diesen Meccanos. Und darum bleiben Sie bitte bei dem, was auch Kollege Marti gesagt hat. Machen wir diesen Schritt nicht, bleiben wir so, wie der Bund es vorgesehen hat, und dann sind wir auf dem richtigen Weg.

*Horrer:* Es wurde suggeriert, dass eine Mehrwertabgabe zu höheren Bodenpreisen führt. Jetzt frage ich Sie: Was ist die Gemeinsamkeit von UBS, Wüst & Partner, Bundesrat, Avenir Suisse, Regierungsrat Jon Domenic Paro-

lini, dem Mieterverband, die ganz unterschiedliche Interessen vertreten, aber alle etwas von Ökonomie verstehen? Sie alle kommen zum Schluss, die Mehrwertabgabe hat keine Auswirkungen auf die Bodenpreise. Denn schauen Sie, ein Bodenpreis entsteht durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Jetzt können Sie einerseits sagen, wenn das Land eingezont wird und der Grundeigentümer realisiert entsprechend einen Mehrwert oder er zont auf, und dadurch würden sich dann quasi die Mieten erhöhen, das lässt einfach der Markt gar nicht zu. Denn ansonsten unterstellen sie ja, dass ohne die Mehrwertabgabe der Vermieter gar nicht das Maximum an Miete eingelöst hätte, das der Markt hergibt. Und so irrational sind ökonomische Akteure eben nicht. Und dann der Preis beim Bauland, beim Verkauf ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Und auf das Angebot hat die Mehrwertabgabe offensichtlich keine Auswirkungen. Und auch bei der Nachfrage. Die Zahlungsbereitschaft wird nicht erhöht oder gesenkt durch eine Mehrwertabgabe der Käuferinnen und Käufer. Und das ist auch der Grund, warum die Mehrwertabgabe Angebot und Nachfrage nicht tangiert. Aber Angebot und Nachfrage machen eben den Preis in einer Marktwirtschaft. Und darum stimmt die These von Kollege Hug ökonomisch nicht. Und das sagt, ich wiederhole es nochmals, die UBS, Wüst & Partner, die Credit Suisse, der Bundesrat, der Mieterverband und so weiter und so fort. Und auch die Empirie in den Kantonen, die eine Mehrwertabgabe kennen, stützt die These von Kollege Hug nicht.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Grossrat Gasser, da Sie direkt angesprochen wurden, erteile ich Ihnen zum dritten Mal das Wort.

*Gasser:* Vielen Dank für die Worterteilung. Es ist an sich, Kollege Hug, es ist einfach eine ökonomische Tatsache. Sie können das in jedem Lehrbuch nachlesen. Der Punkt ist der, es ist nicht so, dass Sie völlig unrecht haben. Es kommt nämlich auf die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Mietermarkt an. Der Bodenpreis wird nicht durch Angebot und Nachfrage direkt nach dem Boden erteilt, denn das Angebot, die Nachfrage des Bodens ist eine sogenannte abgeleitete Nachfrage. Das heisst, ich frage das nach, was ich mit dem Boden machen kann. Und das hängt eben von anderen Märkten ab. Wenn der Schweinepreis sehr hoch ist, was bedeutet das dann für den Boden des Landes, auf dem ich diese Schweine, mit dem ich diese füttere? Es ist nicht der Boden an sich, der ist ja nur sinnvoll, wenn er genutzt wird. Und deshalb spielt das, wer am Schluss bezahlt, das hängt davon ab, wie das Angebot, die Nachfrage ist auf dem Markt der Mieter oder auf dem Markt des Gewerbes oder der Hoteliers. Und je nach dem, wenn diese Nachfrage hoch ist, wenn viele Mieter bereit sind, auch teure Wohnungen zu bezahlen, dann wird der Investor auch bereit sein, mehr für den Boden zu bezahlen. Aber er wird nur so viel mehr bezahlen, dass seine Kosten, seine Rendite stimmt. Und seine Rendite hängt ab von den Kosten, die er hat für das Bauen und natürlich auch für die Abgaben. Und insofern ist es klar, dass er nur bereit sein wird, soviel dem Bodeneigentümer zu bezah-

len, dass seine Rendite noch stimmt. Und seine Rendite hängt ab, ich sage es noch einmal, von den Erträgen auf dem Markt, auf dem Mietmarkt oder dem Immobilienmarkt abzüglich aller Kosten. Und in diesen Kosten sind dann eben auch die steuerlichen Abgaben da. Und ich gebe Ihnen insofern recht, dass natürlich in einem Markt, wo wir eine starke, sehr starke Nachfrage haben von Mietern und von Immobilienleuten, die sehr rosige Zeiten sehen, das wird sich möglicherweise dann auch wieder einmal ändern, dass es umgekehrt ist, dann ist es natürlich so, dass das immer wieder eingepreist wird und trotzdem dann eben halt mehr bezahlt wird. Aber rein ökonomisch, das können Sie in allen Lehrbüchern nachlesen, ich kann Ihnen da auch Unterlagen bringen, ist es so.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Bevor ich dem Antragsteller nochmals das Wort erteile, frage ich Sie an, gibt es noch weitere Wortmeldungen? Somit erteile ich das Wort gerne Grossrat Marti.

*Marti:* Nun, Herr Kommissionspräsident, die Freundschaften in diesem Rat, die wechseln täglich. *Heiterkeit.* Sie haben gesagt, gestern war ich Ihnen noch gewogen, heute nicht mehr. Mir ging es gleich mit Ratskollege Cramer. Gestern hat er mir nicht so gefallen, heute sehr wohl. So wechselt das täglich. Was auch täglich manchmal spielt, sind so die Hüte, die man trägt oder? Ich habe gestern den Hut des Stadtpräsidenten getragen beim Antrag Loepfe, habe aber irgendwie durchschimmern lassen, eigentlich hat der Rat anders entschieden oder hat irgendwie schon richtig entschieden. Aber ich hatte ja einen Hut zu tragen. Ich glaube, mein Ratskollege Degiacomi muss heute auch einen Hut tragen. Er hat eigentlich dasselbe gemacht wie ich gestern. Er hat eigentlich gesagt, inhaltlich hat der Marti Recht, aber ich stimme jetzt anders. Also sinngemäss glaube ich, wir sind schon auf dem rechten Weg, wenn wir das zurückweisen.

Und schauen Sie, die SP argumentiert jetzt mit den Steuerzahlern, und das nehme ich Ihnen nicht wirklich ab. Das nehme ich Ihnen nicht wirklich ab. Sie sind die Partei, die grundsätzlich sagt, der Steuerzahler soll mal zur Kasse gebeten werden, um die Allgemeinheit zu finanzieren und so weiter und so fort. Hier sind Sie sehr sehr einseitig, dass sie sagen, wir müssen den Steuerzahler schützen, damit er nicht zur Kasse gebeten wird. Aber die Immobilienbesitzer, die dann diese Mehrwerte bekommen, die sind auch Steuerzahler. Und das sind eben die, die investieren, wie Gemeindepräsident Aebli gesagt hat. Das sind die, die investieren. Die werden immer zur Kasse gebeten. Immer die, die Risiko nehmen, werden zur Kasse gebeten.

Und wenn Sie die Gerechtigkeit angesprochen haben, dann müssten wir, Ratskollege Gasser, das System doch ein bisschen genauer analysieren, als wie Sie es getan haben. Was ist gerecht? Zunächst einmal ist gerecht, dass die Gemeinden, die einzonen dürfen, den Gemeinden, die auszonen müssen, irgendwie das ausgleichen. Das ist gerecht. Bei den Umzonungen kann jede Gemeinde umzonen. Es gibt keine Gemeinden, die nicht mehr umzonen dürfen. Es gibt nur Gemeinden, die umzonen dürfen, die dann je nachdem wollen oder nicht

wollen. Die kreativen Gemeinden machen vielleicht eine Gewerbezone zur gemischten Zone, finden einen kreativen Investor, der dann eben sagt, ich mache mit, aber ich bin doch nicht blöd und jetzt werde ich noch bestraft. Von Gerechtigkeit, Ratskollegin Preisig, hat der überhaupt nichts bekommen. Er ist derjenige, der eine gute Idee der Gemeinde mitträgt, man zont um, weil man eine gute Idee hat, und man wird bestraft, weil man investiert. Und die Gerechtigkeit, die Sie ansprechen, das wird dann noch viel ausgeprägter bei den Aufzonungen kommen. Glauben Sie doch nicht, dass Um- und Aufzonungen nur immer zu Mehrwerten führen. Der Nachbar hat einen Minderwert. Der Nachbar hat einen Minderwert, ihm wird die Aussicht genommen vielleicht, weil wir gegen innen verdichten. Und die innere Verdichtung ist das Hauptziel dieses Gesetzes. Die Zersiedelung zu verhindern ist das Hauptziel dieses Gesetzes, nicht die Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe hat die Gerechtigkeit zur Folge, weil Ein- und Umzonen, der gleiche Tatbestand, in den Gemeinden unterschiedlich gehandhabt werden muss, weil man verhindern will, dass die Zersiedelung stattfindet. Und die Um- und Aufzonungen haben innere, gemeindepolitische Ideen, und Massnahmen als Folge dieser Idee, das sind dann die Umzonungen und die Aufzonungen. Die sollten wir nicht erschweren. Gemeinderat Aebli hat völlig Recht. Die peripheren Gemeinden, Chur ist nicht Graubünden, haben Sie gestern gesagt, aber ich rede jetzt auch für die anderen Gemeinden, die peripheren Gemeinden, die werden unter dieser Massnahme leiden. Und sie werden auch einzahlen und bekommen dann eben noch länger Geld nicht zurück. Also, Sie haben nicht Recht, Herr Gasser, Sie haben nicht Recht Herr Gasser, wenn Sie das System als Mehrwertabgabensystem titulieren. Es geht um etwas anderes. Wenn der Staat beginnt, aufgrund vom staatlichen Handeln Gewinne und Vorteile oder Geschenke, wie gesagt wurde, abzugelten, dann müsste er in der Konsequenz durch staatliches Handeln auch consequent Nachteile ausgleichen. Dann sind sie wieder gerecht. Aber diese Büchse der Pandora wollen wir wohl kaum öffnen. Der Staat handelt im Interesse der Allgemeinheit. Es führt dazu, dass fallweise gewisse Leute davon profitieren und andere nicht. Wir können das nicht jedes Mal ausgleichen oder einkassieren. Das geht nicht. Wir haben bei der Um- und Aufzonung ganz andere Tatbestände. Ich möchte Sie bitten, meinem Antrag zu folgen. Ich glaube, die Botschaft hat sich entlarvt bei diesem Artikel. Es geht nur um Umverteilung. Es geht nur um Geld hin- und herschieben, es dient der Sache überhaupt nicht mehr. Die Gemeinden werden damit sehr stark benachteiligt und sie bekommen dann, wenn das Geld sauber verteilt ist, dann erst bekommt man das, für was eigentlich das Geld da wäre: Um Gemeindeaufgaben besser abwickeln zu können, wenn man mit Um- und Aufzonen dann noch Strassen und Leitungen usw. zu bauen hätte. Zuerst wird dann umverteilt und dann erst so. Das überlassen wir besser den Gemeinden direkt selber. Die Gemeindeautonomie ist hochzuhalten. Ich bitte Sie, meinen Antrag zu unterstützen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Herr Kommissionspräsident, Sie haben das Wort.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Ich vermute, ich kann keinen mehr vom Gegenteil überzeugen. Aber ich werde doch noch etwas sagen: Sie beginnen hier wirklich Tatsachen zu mischen. Ich gehe mit Grossrat Föhn, wir sprechen hier jetzt von der Umzonung. Nun bitte, was soll der Unterschied sein, wenn die Gemeinde Landwirtschaftsland in Wohn- und Mischzone umzont, und der Investor kommt und investiert? Was soll der Unterschied sein, wenn der Gewerbler dann, wenn für den Gewerbler die Wohn- und Mischzone gemacht wird, und der Investor kommt? Für den Investor ist es genau gleich. Es geht hier tatsächlich um den Mehrwert, der abgeschöpft wird. Es ist möglich, Millionengewinne zu machen, indem einfach eine Wertsteigerung durch eine Planungsmassnahme erfolgt.

Und ich möchte nochmals dazu kommen: Ich habe Mühe, wenn man damit argumentiert, dass man Geld aus der Tasche zieht. Wir füllen die Taschen. Wir wollen sie einfach nicht zu 100 Prozent füllen. Wir füllen sie vielleicht zu 70 Prozent, zu 80 Prozent. Aber wir ziehen nicht das Geld aus der Tasche. Sie argumentieren mit den Mietpreisen. Die Mietpreise werden genau bei der Einzonung wie bei der Umzonung gleich sein am gleichen Ort. Es geht hier nur um den, der den Mehrwert realisiert.

Ich möchte noch etwas ansprechen: Wieso ist es so weit gekommen, dass es eine Initiative gegeben hat, wieso, meine Damen und Herren? Wir, die Bürgerlichen, wir, die Liberalen, wir haben es übertrieben. Wir haben zu viel in die Tasche gesteckt. Wir haben Bauland gehortet. Wir haben versucht, Mehrwert zu generieren, noch mehr Wert zu generieren. Es ist genau wie bei der Zweitwohnungsinitiative. Jetzt sollten wir uns einfach zurückbesinnen und vielleicht ein bisschen zurücklehnen und sagen, müssen wir jetzt einfach immer nur das Ganze materialistisch anschauen oder sollen wir vielleicht versuchen, die Emotionen beim Volk auch ein bisschen tiefer zu halten und nicht einfach ständig nur noch mehr und noch mehr? Es kann ja nicht sein, dass man diese Haltung einnimmt. Ich habe gelernt, dass, wenn ich ein Geschenk bekomme, dass ich nicht danach frage, wie hoch. Einem geschenkten Gaul schaut man nicht ins Maul. Also, es käme mir nicht in den Sinn, reinzuschauen und sagen: Ja, bitte, wieso gibst du mir nicht noch mehr, du hast mir ja lediglich 2 Millionen Franken gegeben, wieso nicht 2,5 Millionen Franken? Das kann es doch nicht sein. Und darum appelliere ich wirklich an Ihr Gewissen, meine Damen und Herren, seien Sie da gleich mit allen. Über die Aufzonungen, da kann man diskutieren, über die Umzonungen, da gibt es keinen Unterschied, ob vom Landwirt Land umgezont wird oder vom Gewerbler Land umgezont wird in eine höhere Kategorie. Das kann es nicht sein. Ich weiss, es gibt solche, die haben ein Gewissen, es gibt solche, die haben kein Gewissen und es gibt solche, die haben ein ganz neues Gewissen, das noch nie gebraucht wurde. *Heiterkeit.* Aber, ich appelliere trotzdem an Ihr Gewissen. Stimmen Sie mit der Kommission und mit der Regierung und bleiben Sie bei der Botschaft.

*Grass:* Es ist eigentlich nicht meine Art, nach dem Antragsteller und dem Kommissionspräsidenten zu spre-

chen, aber Herr Müller macht jetzt hier wirklich Falsch-aussagen. Er hat gesagt, wenn Landwirtschaftsland umgezont wird. Landwirtschaftsland wird nicht umgezont, es wird eingezont, und dann sprechen wir nicht von Umzonungen. Und daher vermischt er hier die Tatsachen, und ich unterstütze voll und ganz den Antrag von Grossrat Marti. Er hat eine ganz wichtige Aussage gemacht. Es können alle Gemeinden, alle Gemeinden, ob sie rot, grün oder blau sind, alle Gemeinden können Umzonungen vornehmen, und somit gibt es hier auch nicht Unterschiede innerhalb der Gemeinden. Und deshalb unterstützen Sie bitte den Auftrag von Grossrat Marti.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Somit kommen wir zur Abstimmung: Wer dem Antrag von Grossrat Marti betreffend ersatzlose Streichung von Abs. 1 Ziff. 2 des Art. 19j zustimmen möchte, drücke bitte die Taste Plus. Wer dem Antrag nicht zustimmen möchte, die Taste Minus, Enthaltungen die Taste Null. Die Abstimmung läuft jetzt. Sie haben dem Antrag Marti mit 64 Ja-Stimmen, bei 50 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

#### *Abstimmung*

Der Grosse Rat stimmt dem Antrag Marti mit 64 zu 50 Stimmen bei 1 Enthaltung zu.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir fahren weiter mit Art. 19j Abs. 1 Ziff. 3. Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Hier gibt es einen weiteren Antrag, habe ich gehört. Ich habe im Moment nichts dazu zu sagen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrat Föhn.

*Föhn:* Wie ich vorher angekündigt habe, werde ich jetzt einen Antrag zur Streichung der Aufzonung stellen. Unter der Aufzonung verstehen wir eine bessere Nutzung von Wohn- und Gewerbezone, das liegt im Interesse des Raumplanungsgesetzes. Um solchen, im öffentlichen Interesse liegenden Aufzonungen nicht unnötige Steine in den Weg zu legen, beantrage ich, dass solche Aufzonungen von Abgaben befreit werden. Nach der vorherigen Diskussion muss ich klarstellen, dass es jetzt um Aufzonungen, z.B. von einer heutigen W2 in eine W3 oder W4, von Wohnzonen geht. Seitens der Nachbarn gibt es sonst noch genügend Hindernisse. Aus der Sicht des kantonalen Fonds ist dieser Streichungsantrag verkraftbar, da die entsprechenden Erträge ohnehin vollumfänglich in die kommunalen Fonds fliessen, also der kantonale Fonds für den Ausgleich wird da nicht gefüttert. Ich stelle den Antrag, bei Art. 19j Abs. 1 Ziff. 3 betreffend der Aufzonung ersatzlos zu streichen.

*Antrag Föhn*  
**Streichen Abs. 1 Ziff. 3**

*Wieland:* Grundsätzlich gilt das gleiche, was wir an sich schon bei der Ziff. 2 stipuliert haben. Wir müssen uns aber einmal das Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vor Augen führen. Darin möchten wir vor allem die Siedlungsausdehnung verhindern und die Verdichtung nach innen fördern. Wenn wir nun die Aufzonung belasten, dann haben wir das Problem, dass die diversen Liegenschaftseigentümer sich wirklich überlegen, will ich meine Liegenschaft wirklich aufwerten, beispielsweise aufstocken oder vergrössern, und generiere damit noch eine Abgabe, die ich dem Staat entrichten muss? Wir bauen also ein Hindernis ein, um die Verdichtung nach innen zu fördern und ich könnte mir durchaus vorstellen, dass diverse Hausbesitzer sich entscheiden, nichts auszubauen und das Ganze zu belassen, wie es ist und das Ergebnis davon ist, dass wir in der Peripherie weitere Bauzonen schaffen müssen, damit die Bauwilligen das Ganze bebauen können. Ich bitte Sie wirklich, die Umzonung auch nicht zusätzlich noch zu belasten und damit die Aufwertung auch ermöglichen zu konsumieren und unterstützen Sie den Antrag Föhn.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Ich glaube, alles ist gesagt worden unter der Ziff. 2. Es macht auch keinen grossen Sinn mehr, an die Gerechtigkeit zu appellieren, wie wurde verletzt. Also sind wir jetzt auf diesem Pfad. Ich denke, da wird jedes Wort noch überflüssig sein. Also wir können zur Abstimmung kommen. Wenn es angenommen wird, dann würde ich einen neuen Antrag stellen noch zu diesem Artikel.

*Deplazes (Chur):* Sie haben ja bemerkt, ich habe mich zur falschen Ziffer, ich habe mich zu früh gemeldet vorhin. Etwas ist klar: Verlierer sind jetzt die Auszommungsgemeinden und es werden uns viele Millionen Franken fehlen. Also wir machen hier heute kein gutes Gesetz.

*Horrer:* Es ist eigentlich folgerichtig, was jetzt dann folgt. Ich möchte doch noch einfach etwas sagen: Dieser Rat beschliesst hier heute eigentlich gegen die ökonomische Theorie, das habe ich Ihnen vorhin dargelegt, und auch gegen die Empirie, es werden Thesen in den Raum gestellt, statt dafür argumentiert. Ich zitiere aus der Studie von Avenir Suisse, dass die Kantone Basel-Stadt, Neuenburg, Bern und so weiter, die die Mehrwertabgabe kennen, dass das zu keinen Problemen bei den Bodenpreisen oder bei den Mieten führte. Sie könne das anders sehen, Sie können gegen die Empirie anreden, Recht haben Sie trotzdem nicht. Aber in Anbetracht dessen, was der Rat hier und heute beschliesst, möchte ich dieser Debatte einfach aus meiner Sicht ein Votum hinzufügen und zwar nicht gerichtet an Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen, sondern an die Investorinnen und Investoren im Immobilienmarkt: Ich würde jetzt investieren, Sie stehen vor einer hervorragenden Gelegenheit, Sie bekommen hier Gewinne ohne Leistung vom Staat geschenkt, leider, aber, liebe Investoren, packen Sie diese

Chance, der Bündner Grosse Rat hat es Ihnen ermöglicht.

*Florin-Caluori:* Ich habe mich zum letzten Antrag nicht geäussert und habe mich dagegen entschieden, habe den Antrag nicht unterstützt, die Mehrwertabgabe für Umzonungen zu befreien. Ich denke, das wäre auch eine Möglichkeit gewesen, aber für mich ist die Spannbreite, der Gewinn dieser Preise zu gross und der Profit ist zu gross, dass das nicht damit einbezogen werden sollte. Der Grosse Rat hat anders entschieden.

Ich spreche aber zum Antrag Föhn und diesen Antrag unterstütze ich. Grundsätzlich wollen wir eine Mehrwertabschöpfung, welche neue Einzonungen betreffen. Dass Mehrwertabschöpfungen eingeführt werden, unterstütze ich auch. Diese Frage stellt sich aber nach dem Mass. Bei der Berechnung des kantonalen Topfes für den Ausgleich wurden gemäss den erhaltenen Ausführungen die Einnahmen der Aufzonungen nicht mitberechnet. Darum appelliere ich, diesen Antrag von Grossrat Föhn zu unterstützen. Bei Änderungen der Nutzung der Bauzonen, also bei Aufzonungen, sieht dies in der Praxis anders aus als bei Um- und Einzonungen. Das ist nicht so eine einfache Angelegenheit. Für Aufzonungen sind nur Zonen, welche einen Altbestand an Häusern aufweisen, sinnvoll. Neuere Quartiere werden kaum aufgezoht, da es ein Mischmasch von Strukturen, nicht sinnvolle Quartiere und Quartiere mit erheblichen Wohnqualitätseinbussen für lange Zeit geben würde. Auch während einer Übergangszeit, in der Zeit, in welcher Häuser mit Mehrvolumen vor kleinere, bereits seit vielen Jahren bestehende, gebaut werden, werden diese Qualitätseinbussen erhalten. Diese alten Quartiere zu finden, ist in ländlichen Dörfern eher schwierig. Einfacher möglicherweise in städtischen Verhältnissen. Diese Quartiere benötigen dann besonders bei Aufzonungen bestimmte Regelungen mit Begleitmassnahmen, welche ein verdichtetes Bauen ermöglichen, welches auch weiterhin mit angemessener Wohnqualität sinnvoll ist. Ich sage das extra, mit angemessener Wohnqualität sinnvoll ist. Während der Debatte in Bundesbern zum Raumplanungsgesetz wurden die Verdichtung und die qualitative Verdichtung auch rege diskutiert. Und dort hat der Rat explizit einer Verdichtung mit angemessener Wohnqualität formuliert. Die Gemeinden, meine ich, sollen hier bei diesem Antrag die Möglichkeit selbst erhalten, hier weiter zu gehen und Mehrwertabschöpfungen zu beschliessen. Deshalb sollen die Aufzonungen der Mehrwertabschöpfung nicht kantonal unterstellt werden. Unterstützen Sie den Antrag von Grossrat Föhn, die Streichung von Art. 19j Abs. 1 Ziff. 3.

*Marti:* Vielleicht noch kurz zuhänden des Kommissionspräsidenten als Nachtrag: Es gibt ja dann, das wird er vielleicht sagen, noch Folgeartikel, die dann noch angepasst werden müssen. Ich verzichte darauf, diese Anträge zu stellen, da Sie, glaube ich, im Besitze sind der Folgeanträge, die jetzt formell dann noch gemacht werden müssen.

Dann noch kurz inhaltlich zum Antrag Föhn: Das Entsetzen, Herr Horrer, und die Aufforderung an Investoren, die teile ich in dieser Form natürlich nicht. Schauen Sie,

wir haben jetzt die Gemeindeautonomie eingehalten. Die Gemeinden können, unterschätzen Sie die Gemeinden bitte nicht, die Gemeinden können entscheiden, wie sie wollen. Auch dort gibt es einen Souverän. Und es gibt eben sinnvolle und weniger sinnvolle Umzonungen, es gibt eben Spezialfälle, auch wo Investoren kommen oder nicht kommen, wenn sie diese Gebühr noch zusätzlich zu zahlen hätten und es ist nicht so einfach, wie Sie es darstellen, und jetzt bitte, alle Investoren kommt. Ganz abgesehen davon, es gibt auch nicht nur Investoren Investoren. Ich weiss nicht, wie oft Sie mit Investoren verhandeln. Ich sehr oft. Es gibt da sehr gute Leute, es gibt da sehr gute Firmen, die Arbeitsplätze schaffen, die sozial denken, die sich einsetzen, die mit durchaus hehren Zielen an die ganze Sache herangehen. Also ich bitte Sie, hier nicht einfach irgend so eine Pauschalbeurteilung vorzunehmen.

Dann noch zu Ihnen, als Grossrat der Stadt Chur: Sie haben ein Rechenbeispiel bei Aufzonungen gemacht. Das stimmt so nicht. Ihr Rechenbeispiel stimmt definitiv nicht. Wir haben sehr viele Einfamilienhäuser in Chur. Wir sind uns einig, wenn wir gegen innen verdichten wollen, ist die an sich sehr sympathische Wohnform des Einfamilienhauses eigentlich hinderlich, um die Verdichtung zu erreichen. Wir müssen also städtisch gesehen uns überlegen, wie können wir dann Aufzonungen auch noch irgendwie hinkommen. Wir haben noch weitere Hindernisse, dass wir die bauspezifischen Regelungen, beispielsweise die nichtanrechenbare Ausnutzung des Dachgeschosses, wahrscheinlich ändern müssen. Also wir müssen wahrscheinlich in Chur Aufzonungen, vielleicht sogar von W1 auf W3 machen unter Umständen, damit wir überhaupt den Bestand erhalten und verdichten können. Nur Bestandserhalt wäre wahrscheinlich von W1 auf W2. Verdichtung, die dann auch wirklich etwas bringt, von W1 auf W3. Wenn Sie dort zu viel abschöpfen wollen, dann macht der Landbesitzer einfach nichts. Die Abschöpfung kommt erst zum Tragen, wenn er ja baut. Wenn Sie zu viel verlangen, macht er einfach nichts und die Verdichtung gegen innen wird scheitern. Also, Ihre Rechenbeispiele, die gehen einfach nicht auf. Und wir sind vor einer sehr komplexen Frage. Nur schon ohne diese Mehrwertabgabe, wie wir überhaupt die Verdichtung in Wohnzonen hinkommen. Eben, ein Geschoss höher gibt nicht nur Gewinner. Die Erdgeschosswohnungen werden entwertet. Sie haben dann mehr Schatten und so weiter. Es ist viel komplexer. Es ist viel komplexer. Und deshalb bin ich sehr froh um den Antrag von Ratskollege Föhn. Wir entlasten die innergemeindlichen Probleme massiv und die Gemeinde kann nach wie vor selbst entscheiden. Wenn sie will, kann sie so etwas einführen oder eben auch nicht. Unterstützen Sie deshalb den Antrag Föhn.

*Pfiffli:* Nur ganz kurz: Was Grossrat Grass bei Ziff. 2 gesagt hat, stimmt auch hier bei Ziff. 3. Alle Gemeinden, ob sie auszonen müssen oder einzonen können, profitieren hier von dieser Regelung. Und zweitens, wenn Sie den Grundsatz der Verdichtung ernst nehmen, dann müssen Sie auch wirklich eine Aufzonung wollen. Dann müssen Sie die fordern und nicht belasten. In dem Sinn: Unterstützen Sie den Antrag Föhn.

*Regierungsrat Parolini:* Nach dem Entscheid des Grossen Rates, die Ziff. 2, die Umzonungen, zu streichen und das den Gemeinden zu überlassen, sind die Erfolgschancen, die Ziff. 3 weiter beizubehalten bezüglich Aufzonungen, natürlich sehr klein. So realistisch müssen wir sein. Die Regierung kam aber in der Botschaft ganz klar zum Schluss, dass Ein-, Um- und Aufzonungen an sich abgabepflichtig sein sollen. Ich habe vorhin die Gründe dafür aufgezählt. Wir wären in guter Gesellschaft mit vielen anderen Kantonen gewesen. Nun, Sie haben anders entschieden, und ich glaube, weitere Ausführungen zu Ziff. 3 sind nicht mehr nötig.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich erteile zuerst das Wort dem Antragsteller, Grossrat Föhn, und danach dem Kommissionspräsidenten.

*Föhn:* Ich danke für die vielen positiven Worte, die unterstützenden. Ich möchte aber Grossrat Deplazes noch rasch zwei, drei Worte sagen. Für die Aufzoning wurde, wie Sie in der Botschaft Seite 460 lesen können respektive die ganze Tabelle sehen, wurde nichts eingerechnet für den kantonalen Fonds. Das Geld würde komplett in den kommunalen Fonds fliessen. Nicht, dass wir das verwechseln. Also das heisst mit anderen Worten, auch die Auszonungsgemeinden profitieren da gar nichts. Im Gegenteil: Auch die Auszonungsgemeinden müssen zukünftig irgendwo auch aufzonen, irgendwo auch verdichten, da profitieren sie. Und darum hoffe ich sehr auf die Unterstützung von Ihnen, dass Sie dem Streichungsantrag zustimmen können.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Das Wort ist offen für den Kommissionspräsidenten, Grossrat Müller.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Wie Herr Parolini schon gesagt hat, da wird nicht mehr viel zu machen sein. Ich appelliere aber trotzdem an Sie. Sie haben jetzt vorher mit Ihrem Entscheid den kantonalen Fonds doppelt bestraft. Sie haben es richtig erkannt, die Auszonungsgemeinden können umzonen. Das heisst, die Auszonungsgemeinden hätten Geld in ihren Fond bekommen, hätten folgerichtig aus diesem Fonds selbst Auszonungen finanzieren können, die nicht vom kantonalen Fonds hätten finanziert werden müssen. Zusätzlich haben sie noch den kantonalen Fonds bestraft, indem Sie das Geld entzogen haben. Es ist schade. Ich hoffe einfach, dass Sie wissen, was Sie gemacht haben und vielleicht nachher, wenn es um die Prozentzahlen geht, dann merken, dass Sie irgendwie höher bleiben müssen, um dies zu kompensieren, was Sie jetzt entschieden haben. Nun, ich denke, können wir zur Abstimmung kommen und nachher weitergehen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Bevor wir zur Abstimmung kommen, frage ich Sie an, gibt es noch weitere Wortmeldungen? Dem ist nicht so. Somit kommen wir zur Abstimmung: Grossrat Föhn beantragt die ersatzlose Streichung des Abs. 1 Ziff. 3. Wer diesem Antrag zustimmen kann, drücke bitte die Taste Plus, wer den Antrag ablehnt die Taste Minus, Enthaltungen die Taste Null. Die Abstimmung läuft jetzt. Sie haben dem

Antrag Föhn mit 82 Ja-Stimmen, bei 33 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

#### *Abstimmung*

Der Grosse Rat stimmt dem Antrag Föhn mit 82 zu 33 Stimmen bei 1 Enthaltung zu.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir fahren weiter mit Abs. 2, Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Ich stelle einen neuen Antrag zu Abs. 1. Da jetzt die Ziff. 2 und 3 aus dem Gesetz fallen, dann gibt es hier einen Folgeantrag, dass man diese Ziffern nicht weiter belässt, sondern dass man den Art. 19j Abs. 1 so formulieren würde: «Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonungen).» Und dann würden die Ziffern wegfallen.

*Antrag Müller (Susch) als Folge der Streichung von Art. 19j Abs. 1 Ziff. 2 und 3*

Abs. 1 neu formulieren wie folgt:

**Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).**

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Gibt es Opposition gegenüber dieser Formulierung? Dem ist nicht so, somit ist diese Formulierung genehmigt. Wir fahren nun weiter mit Abs. 2, Herr Kommissionspräsident.

*Antrag Müller (Susch) angenommen*

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Zu Abs. 2 habe ich keine Bemerkungen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Herr Kommissionspräsident, gemäss meinen Unterlagen haben wir auch eine Formulierungsänderung bei Abs. 2. Ich weiss nicht, ob ich da falsch liege.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Von Herr Decurtins wurde mir gesagt, auf dies zu verzichten, dies sei nicht mehr nötig.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Okay, besten Dank. Dann sind wir nun bei Abs. 3. Herr Kommissionspräsident.

*Antrag Kommission und Regierung*

Ändern Abs. 3 wie folgt:

**Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.**

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19j Abs. 3 regelt die Abgabepflicht bei Materialabbau-, Materialablagungs- und Deponiezonen. Kommission und Regierung schlagen Ihnen vor, diesen Absatz zu präzisieren und mit dem Wortlaut «sofern die Gemeinde im Baugesetz» und mit dem Wortlaut «als zusätzlichen Abgabebestand vorsehen» zu ergänzen. Mit dieser Präzisierung will man zum Ausdruck bringen, dass es sich hier um fakultative Abgabebestandteile handelt.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Wir sind bei Art. 19k. Herr Kommissionspräsident.

*Angenommen*

#### **Art. 19k**

*Antrag Kommission und Regierung*

Ändern Abs. 3 wie folgt:

Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde. (...)

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19k Abs. 1 bis 3 regeln die Entstehung und Bemessung des Gutachtens des Amtes für Immobilienbewertung. Bei Art. 19k Abs. 3 schlägt Ihnen die Kommission dann eine Änderung vor.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Dann kommen wir zu Art. 19k Abs. 3. Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Bei Art. 19k Abs. 3 schlägt Ihnen Kommission und Regierung vor, dass der zweite Satz gestrichen werden soll. Damit besteht in jedem Fall Klarheit, wer die Kosten trägt. In diesem Falle sollen die Kosten nicht dem kantonalen Fonds belastet werden können, sondern von der jeweiligen Gemeinde getragen werden.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Da es keine Opposition gibt, ist dieser Antrag der Kommission und Regierung somit genehmigt. Wir kommen zu Art. 19l Abs. 1, Herr Kommissionspräsident.

*Angenommen*

#### **Art. 19l**

*a) Antrag Kommissionsmehrheit (9 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Berther, Danuser, Della Cà, Felix, Giacomelli, Natter, Jochum, Sax; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) und Regierung*  
Ändern Abs. 1 wie folgt:  
Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent (...) des Mehrwerts.

*b) Antrag Kommissionsminderheit (1 Stimme: Deplazes [Chur])*

Ändern Abs. 1 wie folgt:

Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 40 Prozent (...) des Mehrwerts.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19l regelt die Abgabesätze in Abs. 1 bis 4. Hier fallen die Anträge von der Kommission und Regierung weg. Es gibt einen Antrag, dass man bei der Botschaft bleibt und 30 Prozent Mehrwertabgabe fordert. Hier gibt es zudem einen Antrag von Grossrätin Hitz.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrätin Hitz, Sie haben das Wort.

*Hitz-Rusch:* Nachdem in Art. 19j Um- und Aufzonungen gestrichen wurden, lautet mein gestern angekündigter Antrag: «Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.» Viele Voten, die heute bei Art. 19j Abs. 2 und 3 gemacht wurden, gelten auch bei diesem Artikel, weswegen ich mich kurz fassen werde. Das vorliegende Gesetz geht mir mit 30 Prozent Abgabesatz zu weit. Es ist klar, wir müssen die Mindestanforderungen des Bundesgesetzes umsetzen, aber bitte nicht mehr, nicht über die Mindestanforderungen des Bundes hinaus. Der Kanton Wallis eignet sich aufgrund seiner Grösse, Topographie und als Tourismus- und Bergkanton als gute Referenz für unseren Kanton. Auch er hat einen Abgabesatz von 20 Prozent, genau gleich wie unser Nachbarkanton St. Gallen und die Mehrheit aller anderen Kantone auch. Warum wollen wir zusammen mit zwei bis drei anderen Kantonen um Himmels Willen 30 Prozent? In der Botschaft, Seite 431, schreibt die Regierung zu Art. 19l, dass sie den Abgabesatz aus dem Aspekt des Gerechtigkeitsgedankens gewählt hat. Schon gestern war, aber auch heute wieder, die Gerechtigkeit ein grosses Thema. Die NZZ schrieb kürzlich: «Es muss verzeifeln, wer in der Raumplanung nach Gerechtigkeit strebt.» Ja, mit der Gerechtigkeit ist es eine Krux. Schafft man an einem Ort Gerechtigkeit, gibt es vielfach andernorts Ungerechtigkeit. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, ich frage Sie: Ist es denn gerecht, wenn die einzelnen einfachen Grundeigentümer, welche sorgsam mit ihrem Grundeigentum umgehen, dafür büssen müssen, wenn in der Vergangenheit Auswüchse im Spekulantentum an der Tagesordnung waren? Zum Schluss noch ein Wort zur hochgehaltenen Gemeindeautonomie. Geschätzte Gemeindevertreter in diesem Rat, wenn Sie dem 20 Prozent Abgabesatz zustimmen, haben Sie in Ihren Gemeinden immer noch die Möglichkeit, weiter zu gehen. Ich bitte Sie, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, unterstützen Sie den Antrag für eine 20 Prozent Mehrwertabgabe.

*Antrag Hitz-Rusch*

Ändern wie folgt:

Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 20 Prozent (...) des Mehrwerts.

*Deplazes (Chur):* In Anbetracht der Entscheidung, die wir da nach Art. 19j gefällt haben, ziehe ich meinen Antrag zurück. Ich bitte Sie aber, die Kommissionsmehrheit zu unterstützen. Wir haben jetzt dem Gesetz schon die finanziellen Zähne gezogen, und wenn wir nicht bei 30 Prozent bleiben, dann können wir es langsam auch lassen. Dann werden wir diese Aussonnungen nie erreichen. Und die Einzonungsgemeinden, ja, ich bin dann gespannt, wie die dann mittelfristig reagieren. Bitte unterstützen Sie die Kommissionsmehrheit.

*Der Antrag der Kommissionsminderheit wird zurückgezogen.*

*Dürler:* Ich komme halt wie gestern nochmals auf die Botschaft zu sprechen. Auf Seite 454, wenn Sie bitte hineinschauen, sehen Sie die Meldungen der Parteien über die gewünschte Höhe des Mehrwertabgabesatzes. Die CVP, FDP und SVP haben, wie es die meisten Kantone eingeführt haben, 20 Prozent gemeldet. Grossratskollege Brunold hat am ersten Tag von der staatstragenden Rolle der CVP gesprochen in den Vernehmlassungen. Die SVP-Fraktion wird bei diesen 20 Prozent bleiben. Wir sollten nicht über das bundesrechtliche Minimum hinausgehen, wie wir bereits bei den eintretenden Voten gehört haben. Geschätzte Grossratskolleginnen und -kollegen, unterstützen Sie, wie das der Antrag Hitz vorsieht, unterstützen Sie bitte diesen Antrag. Machen Sie diesen sauren Apfel nicht noch saurer, in den wir beissen müssen.

*Alig:* Da dieser Rat nun Eintreten, wie Sie wissen, gegen meinen Willen beschlossen hat, erlaube ich mir doch noch kurz, zu diesem Art. 19l Abs. 1 Stellung zu nehmen. Wir sollten uns dieser Raubrittereuphorie entgegenstellen. Um noch weitere Raubzüge auf das Privateigentum zu bremsen respektive einzudämmen, unterstütze ich selbstverständlich den Antrag Hitz mit voller Überzeugung. Da dieses desaströse Gesetz nun doch noch beraten wird, leider, müssen wir mindestens dafür besorgt sein, dass wir nicht noch weitergehen, als dass dies uns Bundesbern vorschreibt. Im nächsten Abs. 2 haben die Gemeinden ja noch die Möglichkeit, diesen Ansatz auf 50 Prozent zu erhöhen. Mit der nun erwähnten Möglichkeit seitens der Gemeinde sind wir nach meinen Berechnungen dann nicht mehr weit weg von einer 100-prozentigen Abgabe, berücksichtigt man auch dann noch die Grundstückgewinnsteuern, Gebühren und so weiter und so fort. Diese werden ja bekanntlich auch noch fällig. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, stoppen wir noch weitere Raubritterzüge auf das Privateigentum und unterstützen wir hier den Antrag Hitz. Ich hoffe, mit meiner Reduktion der Lautstärke meinen Nachbarn auf der linken Seite heute nicht zu sehr beansprucht zu haben.

*Danuser:* Da wir nun den einen Tatbestand nicht mehr abgelten können, und diesen Mehrwert nicht mehr abschöpfen können, ist es umso wichtiger, dass wir den Topf füllen und zwar nicht mit einer 20 Prozent Quote, sondern mit der 30 Prozent Variante, die vorgeschlagen wird. Wenn wir das nicht machen, werden wir früher mit

Steuergeldern den ganzen Topf füllen. Und ich bitte Sie darum, nicht den Antrag von Frau Hitz zu unterstützen.

*Horner:* Sie haben jetzt Beschlüsse gefasst, die der SP-Fraktion nicht wirklich gefallen können. Nun, das ist so, aber jetzt, glaube ich, sind wir in einem Moment in dieser Beratung, wo wir diese Auseinandersetzung beiseiteschieben müssen, denn jetzt geht es wirklich darum, dass wir keine neuen Altlasten in der Raumplanung produzieren. Kollegin Maissen hat es im Eintretensvotum ausgeführt. Diese ganze Übung machen wir hier auch, weil wir Altlasten aus der alten Raumplanungsgesetzgebung mit RPG 1 beseitigen müssen. Wenn Sie jetzt hier dafür sorgen, dass dieser Fonds nicht gut finanziert ist, dann schaffen Sie neue Altlasten für die kommenden Generationen. Schauen Sie, das Projekt geht mit den alten Tatbeständen und mit den alten Abgabesätzen sowie in der Botschaft bis 2055. Es braucht hier die ganze Seite auf dieser Botschaft. Und wenn wir jetzt diesen Satz senken, dann verlängern wir das bis gefühlt hier draussen, und das ist keine verantwortungsvolle Gesetzgebung. Wir müssen die Finanzierung so aufstellen, dass die Altlasten in einer Generation finanziert und beseitigt werden können. Ich glaube, es ist jetzt wirklich wichtig, dass wir diesen Solidaritätsgedanken unter den Gemeinden hochhalten, dass wir hier als Parlament, alle, sich auch an ihre staatstragende Rolle erinnern, denn der Staat wird von allen Parteien in diesem Rat getragen. In Anbetracht der Herausforderung können wir uns den ideologischen Maximalismus von Kollegin Hitz nicht leisten. Nicht, weil es eine Gerechtigkeitsfrage ist, weil es eine Frage der finanzpolitischen Verantwortung ist. Und ob jetzt Kollege Marti mir das glaubt oder nicht, ob er mich glaubwürdig findet oder nicht, wenn ich für die Interessen des Steuerzahlers argumentiere, das muss Sie gar nicht interessieren, denn Fakt ist: Wenn wir hier den Abgabesatz nicht bei diesen 30 Prozent belassen, dann bezahlt am Ende des Tages der Steuerzahler. Und seine Interessen müssen wir hier wahrnehmen.

*Gasser:* Nachdem ich offensichtlich mit ökonomischen Theorien nicht durchkomme, etwas ganz Persönliches, und zwar als Unternehmer: Ich habe den realen Fall, dass hinter unserem Gewerbebetrieb Land zur Verfügung steht, das heisst, es ist jetzt in einer anderen Zone. Dieser Landeigentümer würde heute für diese Zone vielleicht einen Preis bekommen von 10 Franken, vielleicht auch 15 Franken. Und jetzt wollen wir unseren Betrieb, der floriert, ausbauen. Es wird umgezont und durch diesen Planungsakt wird dieses Land bedeutend teurer. Und wer bezahlt das? Natürlich ich als Unternehmer. Der andere lehnt sich zurück, vielen Dank, wunderbar. Ich habe die Zukunft einzuschätzen, ob ich mir das in Zukunft leisten kann, dieses Land zu kaufen und Arbeitsplätze zu schaffen und dort aktiv zu sein. Er streicht, ohne irgendeine Aktivität, das Geld ein und freut sich und ich werde noch mehr arbeiten, weil ich ja etwas erreichen will und weil ich diese Bodenrente letztlich zu bezahlen habe und weiterkomme. Okay, das ist die eine Seite. Und wenn ich jetzt noch daran denke, dass, wenn Sie nämlich auf Seite 460 da diese Kurve anschauen, die Kurve wurde gezeichnet mit einer Mehrwertabgabe von 30 Prozent, die

Kurve mit 20 Prozent wurde leider in der Botschaft nicht gezeichnet, aber Sie können sich das ausmalen, dann heisst das für mich jetzt als Unternehmer, der Arbeitsplätze geschaffen hat, jetzt muss ich noch früher Steuern bezahlen, mehr Steuern bezahlen, damit eben diese Auszonung, die wir ja wollen, gemacht haben. Denn ich finde es auch gerecht, dass wenn eine Bauzone, wenn ich es umgekehrt sehe, ich hätte Land in einer Bauzone, das ausgezont wird, und es entspricht einer materiellen Enteignung, dann finde ich es auch gerecht, dass ich da Geld bekomme. Ja aber, wenn der andere, der ohne irgendeinen Finger gedreht hat, das Geld einstreicht und für sich behält, und ich am Schluss noch Steuern bezahlen muss, um die Auszonung zu machen, also bitte, meine Damen und Herren, wo wollen Sie da hin? Das kann es doch nicht sein. Und ich muss wirklich sagen, jetzt haben wir fast einen Tag debattiert und es ist offensichtlich noch nicht durchgedrungen, dass es weder ein Raubzug ist, dass es weder eine Busse ist, sondern es geht um Mehrwerte. Es geht um ein kleineres Geschenk. Ich bitte Sie, das doch wirklich jetzt zu kapiieren. Und ich kann Ihnen sagen, meine Erfahrungen aus Bundesbern, da ist man Minimalist. Der Kanton Graubünden darf da absolut etwas fortschrittlicher sein. Vielen Dank. Ich plädiere für die Kommission und die Regierung, für die 30 Prozent.

*Cavegn:* Die Worte werden immer emotionaler und auch markiger. Ich verstehe natürlich Lorenz Alig, aus einem von Suworow geplagtem Dorf, dass er auf Begriffe wie Raubrittertum zurückgreift und ähnliche Szenarien in der Welt sieht. *Heiterkeit.* Ich bitte Sie, sehr geehrte Damen und Herren, bei 30 Prozent zu bleiben, aus folgenden Gründen: Wir haben heute eine Bereinigung vorgenommen. Wir haben Um- und Aufzonungen herausgenommen aus den Abgabetatbeständen, es gab gute Gründe dafür. Ich habe bei den Umzonungen gegen den Antrag Marti gestimmt, bei den Aufzonungen für den Antrag Föhn, aber es gab, so denke ich, auch gute Gründe für die Herausnahme von Umzonungen. Wir hatten in beiden Fällen bauliche Nutzungen bereits auf diesen entsprechenden Parzellen, nicht so aber bei Einzonungen. Wir haben die Angelegenheiten so bereinigt, dass wir nur noch Einzonungen mit der Mehrwertabgabe belegen und damit Landwirtschaftsland ohne jegliche bauliche Nutzung, wenn man einmal die landwirtschaftliche bauliche Nutzung ausser Acht lässt, und faktisch haben wir damit natürlich den Fall, dass Landwirtschaftsland, welches ja einen Wert, ich sage jetzt einmal nahe null hat, ohne geringschätzen zu wollen, aber den Verkehrswert nahe null, faktisch von null auf hundert aufgezont wird. Und ich glaube, der Bürger versteht genau diesen Fall, dass der Staat beziehungsweise dass man angesichts der weiteren Folgen da eingreift. Und wir dürfen nicht vergessen im Kanton Graubünden, wir haben jetzt nun das Szenario, wir haben Einzonungsgemeinden, die Auszonungsgemeinden finanzieren müssen beziehungsweise planerische Vorteile, die nach dem Raumplanungsgesetz, ich erinnere auch da an Art. 5 Abs. 1, zwingend letztlich planerische Nachteile auszugleichen sind. Und der Kanton hat uns ein Konstrukt vorgeschlagen mit der Botschaft, und wenn wir natürlich die Abgabetatbestände verringern auf nur noch Einzonungen und dann auch

noch die Einzonungen reduziert, oder reduziert im Sinne der bundesrechtlichen Minimalvorgabe, dann stellen wir letztlich im Ergebnis das Konstrukt auf die Probe. Wir stellen es rechtlich und formell nicht auf die Probe, weil es natürlich nur eine Frage der Dauer der Refinanzierung des Vorschusses sein würde. Aber faktisch ist es doch so, dass wir früher oder später zur Situation kommen, dass der Kanton die ganzen Abgaben übernehmen wird müssen. Und ich glaube, das wäre nicht gerecht, aus meiner Sicht mindestens. Die Gerechtigkeit ist immer auch eine Frage des Standpunktes, das habe ich als Jurist selbstverständlich auch gelernt, und wir dürfen einen Aspekt auch nicht vergessen: Einzonungsgemeinden dürfen nur einzonen, wenn Auszonungsgemeinden auszonen, und es gibt dann schon einen Zusammenhang zwischen Gemeinden, die einzonen und solchen, die auszonen. Und es wäre schon etwas grotesk, wenn ich so sagen darf, wenn die planerischen Vorteile bei Einzonungsgemeinden nicht abgeschöpft würden, aber die materiellen Enteignungen dann als Folge der Auszonungen dann voll auf den Staat zurückgreifen würden. Und in diesem Sinne, und so verstehe ich meine Gerechtigkeit, beantrage ich Ihnen, bei den 30 Prozent zu bleiben.

*Schwärzel:* Sie haben gestern zu meiner Freude dem Prinzip des Suppenkaspers abgesagt. Die Suppe ist zu essen. Wenn wir heute aber hingegen das System, die Mechanik, die die Regierung aufgebaut hat, zerstören, indem wir einfach diesen Fonds nicht mehr äfnen oder zu wenig äfnen, dann sind wir ja eigentlich fast wieder gleich weit. Wir Grossräte von Klosters sind zusammengesessen mit unserem Gemeindevorstand und ich würde Ihnen kurz daraus berichten: Wir sind da zum Schluss gekommen, dass diese Mechanik sehr vage ist, sie beruht nämlich auch auf unserer heutigen Konjunktur. Wer behauptet, dass das die nächsten 70 Jahre so weitergeht, dass wirklich Investitionen gemacht werden, Einzonungen gemacht werden können? Das heisst, diese Mechanik ist sehr fragil. Wir gehen auch davon aus, auch wenn es so bleibt, dass diese 80 Millionen Franken Liquidität nicht reichen. Wir gehen auch davon aus, dass nicht so viel Geld reinkommt und dass das sich ähnlich hinziehen würde. Und die Angst, die wir haben, ist die, dass dann der Grosse Rat, wenn es nicht funktioniert, nicht einfach das dem Steuerzahler belastet, sondern nochmals gefragt wird und dann die Einzonungsgemeinden eben nicht mehr 100 Prozent erhalten. Das heisst, mir liegt wirklich daran, diesen Mechanismus nicht zu zerstören. Wenn wir diesen Mechanismus zerstören, dass Einzonungen die Auszonungen berappen, dann können wir nicht rumschrauben, von 30 auf 20 Prozent runter zu gehen. Ich bitte Sie darum, der Regierung und der Kommission zu folgen.

*Michael (Donat):* Die SP hat ihren Antrag auf 40 Prozent im Sinne der Sache zurückgezogen. Vielen Dank. Ich glaube, im Sinne der Sache müssen wir jetzt unbedingt der Kommission und der Regierung folgen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Ich erteile das Wort unserem Regierungsart Jon Domenic Parolini.

*Regierungsrat Parolini:* Der Antrag Hitz möchte die Höhe der Mehrwertabgabe auf den 20 Prozent belassen, und Grossrätin Hitz hat erwähnt, dass der Kanton Wallis eine gute Referenz wäre für den Kanton Graubünden, weil er auch bei 20 Prozent geblieben ist. Sie hat aber verschwiegen, dass der Kanton Wallis für eine Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen ist. Das ist der grosse Unterschied, sonst wäre der Kanton Wallis für uns teilweise vergleichbar. Aber wir haben tatsächlich eine spezielle Situation bezüglich den wachstumsstärkeren und den wachstumsschwächeren Regionen im Vergleich zu vielen Mittellandkantonen, und unser Topf, der kantonale Topf, funktioniert nur, wenn der auch mit Mittel gespiesen wird. Sie haben einen finanziellen Zahn gezogen. Wenn Sie diesen Zahn jetzt auch noch ziehen, dann funktioniert das System bald nicht mehr. Von daher ist es wichtig, dass man bei 30 Prozent bleibt. Und Grossrat Cavegn hat etwas sehr Wichtiges gesagt, er unterstützt ja die Kommission und die Regierung. Er hat auch gesagt, die Einzonungsgemeinden könnten nur dann schlussendlich WMZ einzonen, wenn WMZ im Topf drin ist, sonst müssten die Einzonungsgemeinden warten, bis die Auszonungsgemeinden ausgezont haben. Und von daher ist es auch im vitalsten Interesse der Einzonungsgemeinden, zu schauen, dass die Gemeinden, die auszonen müssen, ihre Hausaufgaben machen können innert nützlicher Frist. Und von daher braucht es Mittel in diesem kantonalen Topf. Also folgen Sie bei diesem Punkt unbedingt der Kommission und der Regierung.

*Valär:* Die Aussagen von Regierungsrat Parolini drängen mich zu einer Nachfrage. Sie haben jetzt ausgesagt, also Sie haben den finanziellen Topf angesprochen, und haben gesagt, es kann nur eingezont werden, wenn ausgezont wird, also dass der Topf Geld enthält, dass die Einzonungsgemeinde einzonen kann. Dann frage ich Sie, wenn das so ist, wieso braucht es dann eine Vorfinanzierung des Kantons von bis zu maximal 80 Millionen Franken? Dann würde es ja diese Vorfinanzierung gar nicht brauchen, wenn es so wäre, wie Sie gesagt haben.

*Regierungsrat Parolini:* Wir haben einen Topf, der mit ein paar wenigen Hektaren WMZ gefüllt ist. Also: Wenn Gemeinden einzonen wollen, haben wir jetzt bereits die Möglichkeit, zu kompensieren, aber das ist dann schnell aufgebraucht, wenn einige Gemeinden einzonen. Es muss einen Ausgleich geben diesbezüglich. Von diesem Topf haben wir bis jetzt auch gelebt. Ich habe gestern gesagt, wir hatten einige Revisionen von Ortsplanungen, wo wir bereits von diesem Topf gezehrt haben, weil einzelne Gemeinden selber keine Möglichkeit hatten, selber etwas auszuzonen, wenn sie etwas einzonen wollten. Aber diese Reserve geht zur Neige, und zwar ziemlich schnell, wenn Gemeinden einzonen. Dieser Topf muss funktionieren, denn wir dürfen gemäss Bundesvorgabe und kantonalem Richtplan, der hoffentlich dann so genehmigt wird noch dieses Jahr vom Bundesrat, Einzonungen kompensieren und dafür braucht es auch Gemeinden, die ausgezont haben.

*Gasser:* Nur ganz kurz zwei Dinge: Das eine ist, ich bin für Geschenke. Ich wünsche Ihnen auch, dass Sie an Weihnachten reich beschenkt werden. Aber ich finde, ein Geschenk von 70 Prozent ist absolut genügend. Also seien Sie für diese 30. Und zum Markt, zur Ökonomie: Lesen Sie diesen Artikel über die Wohn- und Marktsituation. Ich kann Ihnen eines sagen, Mehrwert gibt es nur dort, wo der Markt hinget, und der Markt will in die Zentren. In den Aussengebieten, in den Dörfern, da geht der Markt nicht hin, da steigen nicht die Mieten und da gibt es keine Mehrwerte. Und dann ist eine solche Abgabe sowieso obsolet. Ich hoffe, Sie sagen zu diesen 30 Prozent gemäss der Regierung Ja.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich erteile nun das Wort der Antragstellerin, Grossrätin Hitz.

*Hitz-Rusch:* Ja, ich habe nur noch drei Entgegnungen. Erstens an Grossrat Gasser: 20 Kantone wären dann gemäss Ihrem Votum dem Raubrittertum unterworfen. In Art. 19 Abs. 5 haben wir ja gestern entschieden, dass von den Bürgergemeinden und Gemeinden ebenfalls Geld in den Topf fliesst. Die berechneten Zahlen waren ohne diese Einbeziehung. Und noch zum Schluss: Der Mechanismus und die Annahmen sind jetzt heute sowieso durchgeschüttelt worden.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Das Wort hat der Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Zuerst möchte ich Herrn Valär noch entgegnen: Also, es ist selbstverständlich so, dass die Auszonungen vorher anfallen, die Kosten für die Auszonungen. Deshalb braucht es einen Fonds, um dieses auszugleichen und bis das kommt. Und dann glaube ich auch, dass in diesem Rat nicht nur Parteisoldaten sitzen, ich glaube, es sitzen viele Vertreter von wachstumsschwachen Gemeinden hier. Sie vertreten nicht nur Ihre Partei. Ich glaube, Sie vertreten auch Ihre Region, Sie vertreten auch Ihre Wähler in Ihrer Region, und ob die dann einverstanden sind, die Auszonungskosten über Steuern zu bezahlen, das bezweifle ich. Ich möchte auch noch zu Grossrat Dürler sagen: Ich staune einfach immer wieder, wie man es schafft, eine Vernehmlassung, also Vernehmlassungsergebnisse zu verzauseln. Sie gehen richtig in der Annahme, auf Seite 454, haben Sie gesagt, welche Parteien wie was sagen. Aber Sie haben nicht gesagt, dass beinahe 80 Prozent der Vernehmlassungen anderer Meinung sind. Ich glaube, wir haben eine völlige Selbstüberschätzung der Parteien, was sie für einen Wert in der Region haben, und vor allem wissen wir alle, das gilt auch für die Vernehmlassungen der Gemeinden: Es sind ganz wenige, die diese Vernehmlassungen schreiben, und da fliessen halt manchmal auch noch partikuläre Interessen rein und nicht nur Interessen im öffentlichen Sinne. Und deshalb glaube ich, man kann durchaus sagen, wenn beinahe 80 Prozent der Vernehmlasser dafür sind und sagen, mehr als 20 Prozent, dass wir das auch ruhig respektieren können in diesem Rat und jetzt bei diesen 30 Prozent bleiben, das sechste Gebot von Herrn Marti nicht verletzen und versuchen, ein gutes Gesetz zu machen und die

finanzielle Lage des Kantons nicht noch ärger zu strapazieren. Bitte bleiben Sie bei der Kommission und Regierung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir kommen nun zur Abstimmung: Ich lese Ihnen die beiden Anträge nochmals vor. Der Antrag der Kommission und Regierung lautet: «Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwertes.» Der Antrag von Grossrätin Hitz lautet: «Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 20 Prozent des Mehrwertes.» Wer der Kommission und Regierung zustimmen möchte, drücke bitte die Taste Plus, wer dem Antrag von Grossrätin Hitz zustimmen möchte, die Taste Minus, Enthaltungen die Taste Null. Die Abstimmung läuft jetzt. Sie haben dem Antrag der Kommission und Regierung mit 66 Ja-Stimmen bei 49 Nein-Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt.

#### *Abstimmung*

Der Grosse Rat folgt dem Antrag der Kommission und Regierung mit 66 zu 49 Stimmen bei 1 Enthaltung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir schalten nun eine Pause ein bis 10.45 Uhr. Ich bitte Sie um pünktliches Erscheinen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Darf ich Sie bitten, Platz zu nehmen, damit wir fortfahren können. Bevor wir weiterfahren wünscht Grossrätin Noi eine persönliche Erklärung abzugeben. Bitte, Frau Grossrätin.

*Noi-Togni:* Ich finde es richtig, wie man kundgibt, sagt man so, wie man Rechenschaft gibt über sein Verhalten im Grossen Rat als Abgeordnete. Und jetzt haben Sie gesehen, dass ich heute Morgen stimme in gelbe Felder da. Also, ich möchte sagen warum: Es ist so, dass diese Tage dieses Verhalten für mich mit Abstinenz von der Abstimmung ein Misstrauensvotum gegen das Departement ist, schon nicht gegen den Grossen Rat. Ich entschuldige mich auch bei dem Grossen Rat und ich hoffe auf Verständnis über mein Abstimmungsverhalten. Sie machen Ihre Sache sehr gut. Es geht um eine lebhaft und interessante Diskussion und der Kommissionspräsident macht auch seinen Job sehr gut. Das ist ganz klar. Aber dieses Misstrauensvotum richtet sich ausgerechnet auf das Departement, das diese Botschaft gemacht hat. Aber das hat nichts zu tun mit der Botschaft an sich oder auf diese Inhalte, sondern um ein Vorkommnis von diesen Tagen. Schon am Sonntag war zu lesen in der Tessiner Presse, ich weiss, Sie wissen nicht, was im Tessin läuft. Wir sind sehr sehr weit auseinander und Sie wissen nicht, was dort läuft. Also schon am Sonntag war zu lesen in der Tessiner Zeitung «Il Mattino della Domenica», dass der Regierungsratspräsident vom Kanton Tessin an Bern geschrieben hat und sich erkundigt, warum unsere Industriezone, und nicht unsere Industriezonen, sondern die Vergrösserung unserer Industriezone, Sie wissen, es war immer ein Thema für mich und für meine Gemeinde, ich rede natürlich als Gemeindepräsidentin, warum sie immer noch im Richtplan ist, welcher nach Bern verschickt worden ist. Gut, es mag sein, dass

man nicht gesehen hat oder ich weiss nicht. Es ist möglich, dass etwas so passiert ist. Aber heute steht in der Zeitung ein grosser Artikel über das. Und der Präsident der Regione Moesa sagt wortwörtlich: «Der Kanton hat dieses Projekt nicht ad acta gelegt.» Also: «Il cantone non ha accantonato il progetto di zone industriale di San Vittore.» Und das, wenn man weiss ganz genau, das schreibt auch Zali in seinem Brief nach Bern, dass die Gemeindeversammlung von San Vittore am 25. September 2017 mit 114 Nein-Stimmen und 16 Ja-Stimmen und einigen Enthaltungen bachab geschickt hat, diese Vergrösserung der Industriezone San Vittore. Also, meine Gemeinde will das nicht. Und jetzt lese ich, dass nach wie vor Gespräche laufen, hinter unserem Rücken übrigens. Und das kann ich natürlich nicht akzeptieren. Und meine einzige Möglichkeit, mich zu wehren und dass Sie auch im Bild sind über das, ist mit dieser Abstimmungsenthaltung, die ich ausüben werde, bis die Sache mit dem Departement nicht restlos geklärt ist. Also ich kann wirklich nicht in jeder Augustsession sprechen über Werte und das sind wichtige Werte. Und wenn wir beginnen, nicht mehr zu achten, was eine Gemeindeversammlung sagt und will, dann weiss ich nicht was wir machen wollen mit unserem Demokratieverständnis. Also ich bitte um Verständnis, ich weiss auch nicht, ob es der richtige Akt ist, vielleicht auch nicht, aber ich muss mich einfach wehren und ich kann diese Ungerechtigkeit nicht akzeptieren. Wir haben viel gehört von Gerechtigkeit gestern und heute. Also ich bin froh, wenn Sie mein Verhalten akzeptieren.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir fahren weiter. Herr Regierungsrat Parolini

*Regierungsrat Parolini:* Zur Thematik, die Grossrätin Noi aufgegriffen hat, gibt es nur so viel zu sagen, dass im Richtplan, der nach Bern geschickt wurde, der jetzige Status quo festgelegt ist. Ohne die Erweiterung, die ja die Gemeinde abgelehnt hat. Das weiss auch Bundesbern.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir fahren nun weiter mit Art. 19l Abs. 2 bis 4. Bei Abs. 3 haben wir eine Folgeänderung. Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* In Art. 19j Abs. 3 gibt es eine Folgeänderung bezüglich dem Entscheid, den wir vorher getroffen haben. Da müssen die Einzonungen und Auszonungen ausgestrichen werden. Neu würde der Absatz 3 heissen: «Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzung, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.»

*Antrag Müller (Susch) als Folge der Streichung von Art. 19j Abs. 1 Ziff. 2 und 3*

Ändern wie folgt:

Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen (...) für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, (...) bis auf 20 Prozent **senken**.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Keine Opposition, somit genehmigt. Wir kommen zu Art. 19m. Herr Kommissionspräsident.

*Antrag Müller (Susch) angenommen*

#### **Art. 19m**

*Antrag Kommission und Regierung*  
Gemäss Botschaft

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19m regelt in den Absätzen 1 bis 4 die Veranlagung und die Teuerung bei Mehrwertabgaben. Konkret heisst das, dass die Veranlagung unmittelbar nach Genehmigung der Planung erfolgen muss und dass sie dann bis zur Fälligkeit lediglich noch der Teuerung angepasst werden darf und keine nachträglichen Bewertungen stattfinden.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Art. 19n, Herr Kommissionspräsident.

*Angenommen*

#### **Art. 19n**

*Antrag Kommission und Regierung*  
Gemäss Botschaft

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19n, Fälligkeit der Abgabe. Art. 19n regelt in den Absätzen 1 bis 4 die Fälligkeit der Abgabe. Die Abgabe wird zum Zeitpunkt der Veräusserung oder Überbauung fällig. Bei Veräusserung oder Überbauung von Teilflächen ist die Abgabe anteilmässig geschuldet.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Art. 19o, Herr Kommissionspräsident.

*Angenommen*

#### **Art. 19o**

*Antrag Kommission und Regierung*  
Gemäss Botschaft

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19o, Bezug der fälligen Abgabe. Art. 19o regelt den Bezug der Mehrwertabgabe.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Art. 19p, Herr Kommissionspräsident, Abs. 1.

*Angenommen*

#### **Art. 19p**

*a) Antrag Kommissionsmehrheit* (8 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Felix, Danuser, Della Cà, Deplazes [Chur], Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) *und Regierung*

Ändern Abs. 2 1. Satz wie folgt:

Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen (...), berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes **gemäss Artikel 191 Absatz 1**, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds).

*b) Antrag Kommissionsminderheit* (2 Stimmen: Berther, Sax; Sprecher: Sax)

Ändern Abs. 2 1. Satz wie folgt:

Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen (...), berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes **gemäss Artikel 191 Absatz 1**, gehen zu **50** Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu **50** Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds).

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19p regelt in den Absätzen 1 bis 5 die Zuweisung der Erträge in den kantonalen oder kommunalen Fonds. Dazu müssen Kanton und Gemeinden eine Spezialfinanzierung führen, die zweckgebunden ist, damit die Erträge entsprechend dem Bundesgesetz verwendet werden. Die Spezialfinanzierungen sind marktkonform zu verzinsen. Da es im Kanton Graubünden entwicklungsschwache Gemeinden und entwicklungsstarke Gemeinden gibt, fallen bei den einen nur Erträge an, weil sie einzonen können und bei der anderen fallen nur Ausgaben an, weil sie auszonen müssen. Weil gemäss Art. 5 RPG 1 Planungsnachteile mit Planungsvorteilen ausgeglichen werden sollen, ist es unerlässlich, einen zentralen Ausgleichsmechanismus zu schaffen. Da der Kanton im Moment über genügend Eigenkapital verfügt, drängt sich geradezu auf, dies über einen kantonalen Fonds zu realisieren.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Wir sind bei Absatz 2. Hier haben wir einen Antrag, Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19p Abs. 2, da gibt es auch eine Folgeänderung. Da werden Einzonungen und Umzonungen erwähnt. Neu heisst der Abs. 2: «Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 Prozent, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Für die Kommissionsminderheit spricht Grossrat Sax.

*Sax; Sprecher Kommissionsminderheit:* Wie Sie aus dem Protokoll entnehmen können, möchte die Kommissionsminderheit die Erträge aus der Mehrwertabgabe nur zu 50 Prozent in den kantonalen Fonds weisen und zu 50 Prozent im kommunalen Fonds belassen. Es geht jetzt nur noch um die Mehrwertabgabe, die Erträge daraus aus Einzonungen, wie wir das ja vorgängig beschlossen haben.

Ich möchte gleich vorweg betonen, dass das Gesamtkonzept des Ausgleichs von planungsbedingten Vor- und Nachteilen als zentrale Vorgabe des Bundesrechts mit dem Minderheitsantrag an sich ja nicht in Frage gestellt wird. Das Gesamtkonzept beziehungsweise das von der Regierung vorgeschlagene Modell, das System funktioniert genau gleich. Für den kantonalen Fonds bedeutet die Zuweisung von 50 Prozent statt der 75 Prozent wohl, dass die Vorfinanzierung durch den Kanton wahrscheinlich ein bisschen länger dauert als ursprünglich vorgeschlagen. Dem gegenüber aber erhalten die Gemeinden, die Mehrwertabgaben aus Einzonungen veranlassen können, eine grössere Handlungsfähigkeit, einen grösseren Handlungsspielraum, eigene Planungsmassnahmen auch noch finanziell finanzieren zu können. Diesen Vorteil möchte ich den Einzonungsgemeinden gewähren. Und dementsprechend sollten wir den Minderheitsantrag zustimmen.

Ich möchte auf die Vernehmlassungsvorlage auch hinweisen oder zurückkommen: In der Vernehmlassungsvorlage war auch dieser Vorschlag der Zuweisung von 50 Prozent von der Regierung vorgeschlagen und somit auch aus dieser Optik sollten wir der Kommissionsminderheit folgen und nicht weiter gehen als das. Weitergehen ist ja schon vielfach das Stichwort gewesen, nicht weitergehen als es jetzt ursprünglich durch die Regierung vorgesehen war. Wenn Sie der Kommissionsminderheit folgen, dann geben Sie den Einzonungsgemeinden mehr Handlungsspielraum, ohne dass das System gefährdet wird. Wenn ich jetzt, er ist jetzt zwar nicht da, Kollege Marti darauf ansprechen würde, dann könnte ich insbesondere darauf hinweisen, dass dieser Antrag von der Kommissionsminderheit, von zwei CVP-Mitgliedern kommt, und wir damit nicht immer nur etwas für die Peripherie tun, sondern für die Einzonungsgemeinden. Aus dieser Optik denke ich, sollte er, wenn er dann zurück ist vielleicht, diesem Antrag zustimmen können. Und ich bitte Sie alle, diesem Antrag auch zuzustimmen und dass wir hier in der Debatte die Minderheit zur Mehrheit machen können.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrätin Florin.

*Florin-Caluori:* Ich spreche zum Antrag der Kommissionsminderheit und unterstütze diesen. Ich unterstütze somit: Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestsatzes gemäss Art. 191 Abs. 1 gehen zu 50 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich und

zu 50 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich. Warum? Für die Gemeinden, welche in naher Zukunft die Möglichkeit gemäss Datenblatt erhalten, weiterhin Flächen einzuzonen, sind ebenfalls sehr erhöhten Anforderungen ausgesetzt. Darunter verstehe ich ebenfalls die Anforderungen auch des kantonalen Richtplanes. Die Bauzonen müssen überkommunal, regional abgestimmt werden. Die innere Verdichtung muss sichergestellt werden, das heisst die Mobilisierung der inneren Reserven muss getätigt werden, das heisst die Baulandmobilisierung muss geregelt werden. Baulandhortung gilt generell über alle Zonen. Eine Baulandmobilisierung tätigen heisst, Mobilisierung der inneren Reserven. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, das kann sehr weit gehen, ja so weit bis zur materiellen Enteignung. Mit diesen politischen Prozessen umzugehen, wird sehr schwierig werden und sicher manche Köpfe, auch ausserhalb des Grossen Rates, erröten lassen. Die Gemeinden sind mit all diesen Vorgaben sehr gefordert und die Raumplanungskosten erhöhen sich sehr. Damit es aber auch den Einzonungsgemeinden auch für die Zukunft gelingt, weitere Zonen einzuzonen, und somit der kantonale wie der kommunale Fonds für die Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich gefüllt werden kann, sind vernünftige Aufteilungen erforderlich. Und dies ist mit einer 50 zu 50 Prozent Aufteilung der Mehrwertabschöpfung unabdingbar. Dabei appelliere ich an die bereits viel gehörten solidarischen Aufrufe. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, wir stehen mit dieser Vorlage vor nicht einfachen Entscheidungen. Entscheidungen, welche doch für unsere Zukunft wegweisend sind. Und gerade auch deshalb appelliere ich an eine Lösung, welche mehrheitlich allen zugutekommt. Denn nur wenn es den Einzonungsgemeinden gut geht, wenn es ihnen gelingt, die erhöhten Anforderungen politisch kommunal und auch neu regional zu meistern, kann auch der kantonale Topf für die Ausgleichszahlungen gefüllt werden. Ich bitte Sie darum, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, unterstützen Sie den Minderheitsantrag mit der Aufteilung 50 zu 50 Prozent in die kommunale und kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich.

*Hug:* Nach Vorliegen des Kommissionsprotokolls und nach Abschluss der Kommissionsarbeit hat sich die Fraktion der SVP dazu entschieden, hier an dieser Stelle auch einen Antrag zu stellen. Nicht, um die Debatte zu verlängern oder zu verkomplizieren, aber ich meine, oder wir meinen, es sei der Wert, sich diesen Gedankengang anzuhören. Er liegt der Standespräsidentin und dem Kommissionspräsidenten selbstverständlich vor. Es geht darum, dass sämtliche Mittel nicht halbiert oder geviertelt werden, sondern unter Abs. 2 so festgehalten wird, dass «Die Erträge der Mehrwertabgabe fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.» Wie kommen wir zu dieser Begründung? Aus unserer Sicht ist es eigentlich keine raumplanerische, sondern eine staatspolitische Frage, wie wir an dieser Stelle mit der Geldverteilung umgehen. Ich selber kann insofern glaubwürdig argumentieren, dass ich als Vertreter einer blauen Gemeinde, Sie haben die Karte bereits zwei Mal gesehen, es gibt rote, grüne und blaue, ich gehöre zu einer blauen Gemeinde, und dementsprechend kann ich heute, ich höre,

ich sei auch noch blauäugig, und gehöre dementsprechend zu jenen Gemeindevertretern, die eigentlich im Moment genau richtig liegen.

Folgende Punkte veranlassen uns zu diesem Schritt: Wir würden heute ein Parallelkonstrukt einführen nebst dem Finanzausgleich, eine Umverteilungsmaschinerie, die man jetzt gutheissen kann oder aus dem Bundesgesetz ableiten kann. Es ist aber nicht so, dass es zwingend nötig wäre. Und ich meine auch, dass man damit den Gerechtigkeitssinn, der hier oft erwähnt wird, nicht verletzen würde. Ich komme später darauf zurück. Im Grundsatz gibt es eigentlich drei Varianten, mit denen man hier umgehen könnte. Es wäre nämlich aus unserer Sicht die beste Lösung, wenn die ganze Umverteilung schweizweit geschehen würde. Das heisst: Sämtliche Kantone schicken ihre Bilanzen nach Bern, dort wird das verteilt und unser Einzahlungsschein würde dann beispielsweise beim Kanton Zürich landen. Das ist nicht mehr möglich. Das wurde verpasst mit dem Verfassen des Bundesgesetzes. Das ist uns klar. Jetzt kommt aber die zweitbeste Lösung, aus unserer Sicht und das wäre eben jene, die wir vorschlagen, dass man keinen Mittelentzug bei den Gemeinden macht, sondern die Auszonungsgemeinden dort, wo sie entschädigt werden müssen, beispielsweise über den Finanzausgleich und schlussendlich unter Einbezug von Steuermitteln, ausgleichen würde.

Wir sind auch der Meinung, dass heute grosse Fehlmeinungen in diesem Rat hier vorherrschen, was die Entschädigungen betreffen. Sämtliche Auszonungsgemeinden haben das Gefühl, wenn ich so zuhöre, dass da grosse Geldmengen fliessen. Wir haben auch verschiedene Summen gehört. Und ich bin felsenfest davon überzeugt, kann das jetzt aber leider empirisch nicht beweisen, wie Sie alle nicht, dass die Summen nicht so hoch sein werden, wie sie hier geboten werden. Denn die Hürde der materiellen Enteignung, die ist sehr hoch, und sie muss zuerst festgelegt werden. Also machen Sie Ihren Leuten nicht zu viele Hoffnungen, was in Bezug der Entschädigungen hier festgehalten wird.

Die zweite Fehlmeinung: Einzonungsgemeinden, und ich habe erwähnt, ich gehöre nicht dazu, die bekommen nicht einfach gratis eingezontes Land und damit die Mehrwertabgabeabschöpfung. Das ist nicht der Fall. Sie haben sehr grosse Aufwendungen, damit sie überhaupt erst an diesen Punkt kommen werden. Die Anforderungen an die heutige Raumplanung sind ganz andere, als sie es noch vor 10, 15 oder 20 Jahren waren. Der administrative Aufwand ist um ein Vielfaches gestiegen.

Weiter Punkt, was gegen diesen Fonds spricht: Die Verwaltung des Fonds durch den Kanton, jeder Franken, den die Gemeinden dort einzuzahlen haben, wird am Ende nicht mehr als ganzer Franken diesen Fonds verlassen. Jemand muss diesen Fonds bewirtschaften, ich gehe davon aus, dass da Leute eingestellt werden müssen, weiss nicht wie viele. Es ist eine komplexe Maschinerie, die man einfacher lösen könnte.

Und der dritte Punkt, den ich erwähnt habe, der Mittelentzug der Gemeinden: Aus unserer Sicht ist es nicht richtig, dies an dieser Stelle jetzt zu fabrizieren. Es wird Kantone geben, die es anders lösen, die unseren Weg gehen werden. Da bin ich fest davon überzeugt. Es sind

noch nicht alle soweit, dass sie die Gesetzgebung abgeschlossen haben, aber die Anzeichen sind aus meiner Sicht in mindestens zwei Kantonen voraussehbar. Weiter wurde dieser Vorschlag nicht aus dem Leeren gegriffen. Es war in Vernehmlassungsantworten so aufgeführt, unter anderem von der BVR, der Bündner Vereinigung für Raumplanung. In diesem Sinne möchte ich Sie bitten, mindestens einmal einen Gedanken an diesen Vorschlag zu verlieren, vielleicht können Sie sich sogar damit anfreunden.

#### c) Antrag SVP-Fraktion (Hug)

Die Erträge der Mehrwertabgabe (...) fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

*Wilhelm:* Der Antrag der SVP erstaunt mich schon ziemlich, auch unter anderem, weil noch in der Vernehmlassung keine einzige Teilnehmerin der Vernehmlassung der Meinung war, dass eben nicht ein Teil der Gelder, die über die Mehrwertabschöpfung eingenommen werden, in einen kantonalen Fonds fliessen soll, der dann eben die Auszonungsgemeinden entschädigt. Es ist auch völlig richtig, dass man das eigentlich zweckbezogen so macht: Dort abschöpft, wo eingezont wird. Mit diesen Geldern dann auch dort entschädigt, wo ausgezont wird. Das entspricht dem Gedanken der Solidarität, den wir schon vielfach hier und heute gehört haben.

Zu dem anderen Antrag von der CVP-Fraktion: Ich glaube, mit den 30 Prozent der Mehrwertabgabe haben wir, wenn wir jetzt diesen kantonalen Fonds behalten und den Antrag der SVP ablehnen, dann haben wir das Wichtigste getan, um diesen Fonds entsprechend zu finanzieren. Und wir müssen uns jetzt bei diesem Antrag einfach lediglich die Frage stellen, wie lange soll der Prozess dauern, bis die Finanzierung dieses Fonds respektive wie lange es gehen soll, bis dieser Fonds dann entsprechend seine Schulden abbauen kann? Wir meinen, nach wie vor es ist wichtig, es ist richtig, dass wir das rasch erfüllen werden. Wir finden es nicht sinnvoll und nicht sonderlich verantwortungsvoll, einen Mechanismus zu schaffen, der viel länger als eine Generation dauert. Unter dem Strich bleibt den Gemeinden, die einzonen können, ja eigentlich gleich viel Geld. Es geht eigentlich lediglich um die Frage, bezahlen sie entweder über einen längeren Zeitraum 50 Prozent in den kantonalen Fonds und haben dann eben erst später 100 Prozent der Einnahmen für sich, für ihre eigenen Zwecke, oder zahlen sie jetzt 75 Prozent ein und haben dann dafür früher bereits 100 Prozent der Ausgaben wieder zur Verfügung? Und ich glaube, wenn die Bedenken bestehen, dass gewisse Aufgaben tatsächlich zusätzliche Ressourcen brauchen, wenn Bedarf besteht, dass eben mehr Geld, mehr Ressourcen vorhanden sind, dann steht es ja den Gemeinden frei, nach dem Gesetz, wie wir es bisher beschlossen haben, dass die Gemeinden den Satz auch entsprechend erhöhen können oder wie wir es auch gehört haben, die Gemeinden könnten zum Beispiel auch die Umzonungen noch einbeziehen und dort entsprechend auch Mittel generieren, um diese Ausgaben zu decken. Wir sehen deshalb eigentlich keinen Bedarf, hier an diesem vorgeschlagenen kantonalen Mechanismus, diesem kantonalen Ausgleichsmechanismus, den wir

rasch über die Bühne bringen werden, zu widersprechen. Ich glaube, wir müssen bei der vernünftigen Lösung bleiben, die eine rasche Umsetzung der raumplanerischen Hausaufgabe ermöglicht. Und deswegen werden wir hier die Botschaft unterstützen und die Kommissionmehrheit unterstützen.

*Schwärzel:* Ich bin ein bisschen überrascht, ich sage jetzt, die Interessen von Gemeindevertretern, Geld auf die eigene Gemeinde zu bringen, statt in den Kanton, und eine solidarische Ausgleichszahlung zwischen Einzonungs- und Auszonungsgemeinden herzustellen einfach so abgeschafft werden können soll auf kürzeste Zeit. Ich gehe wirklich davon aus, dass wir dieses Geld brauchen, auch 75 Prozent und sowieso nicht null, um überhaupt diesen Mechanismus losstreifen zu können. Wir wissen natürlich alle nicht, wie genau die Zahlen sind. Aber es haben verschiedene Herren hier gesagt, es steht ja niemand an bei der Einzonung. Wir haben keinen Bedarf, es geht sowieso sehr lange. Und dann eben einfach auf Kosten des Kantons den Gemeinden das zu geben. Was mir auch noch wichtig ist, es gibt Gemeinden, die haben auch Kosten, die haben aber keine Einzonung. Auszonen kostet auch. Und einzonen kostet auch, das ist mir schon klar. Aber warum sollen die einen Geld dafür erhalten und die anderen nicht?

*Loepfe:* Herr Wilhelm hat die Frage aufgebracht wegen der Geschwindigkeit der Rückzahlung. Und das ist so, ich sehe das auch so. Ich werde ja dann auch noch einen Antrag setzen im Hinblick auf die Begrenzung der Entnahme des Fonds. Aber das kommt dann später. Hier möchte ich darauf eingehen, dass Gemeinden, die hier voraussichtlich einzonen können, ja auch Bedürfnisse haben. Und die Frage ist: Wann fallen diese Bedürfnisse an? Und hier haben wir schon ein Problem, wenn begründet wird, wenn wir jetzt mit 75 Prozent gehen würden, ist schneller zurückgezahlt. Und wir haben, inwiefern sie jetzt noch stimmt, wissen wir nicht, aber wir haben eine Grafik und in dieser Grafik steht, dass unsere Planungskosten so in der Zeit bis 2030, 2035 anfallen. 100 Prozent des Fonds hätten wir aber nach 2055. Das heisst, wir kriegen dann das Geld, wenn wir es nicht brauchen. Wenn wir es brauchen, haben wir es nicht. Und das ist genau der Grund, wieso ich für 50 Prozent bin. Weil ich sehe genau die Problematiken, die vorher Ratskollegin Florin gebracht hat. Auch unsere Arbeit kostet, auch bei uns gibt es planungsbedingte Nachteile auszugleichen. Es wurden bestimmte Beispiele schon genannt. Beispielsweise auch Schattenwurf, ist dann erst in dritter Priorität. Aber trotzdem, was ich versuche zu sagen, ist, die Gemeinden brauchen ihren eigenen kommunalen Fonds, die Einzonungsgemeinden brauchen auch dann, wenn wir Geld in den Fonds hineinschiessen. Wir brauchen es nicht dann, wenn das zurückgezahlt ist. Dann kriegen wir einen Haufen Geld, den wir nicht mehr brauchen zu diesem Zeitpunkt. Darum bitte, machen Sie die 50 Prozent statt die 75 Prozent.

*Cavegn:* Grossrat Hug hat eigentlich sehr gut ausgeführt, warum die Lösung der Kommissionminderheit und auch der Vorschlag von Reto Loepfe die richtige Lösung

ist. Ich möchte ihm einfach kurz entgegen: Sein Antrag ist letztlich rechtswidrig. Ich verweise auf Art. 5 Abs. 1 des RPG. Danach sind Erträge aus den Mehrwertabgaben für allfällige Entschädigungen aus materieller Entzoning für Planungsmassnahmen zu verwenden. Planungsnachteile sind nach dem Sinn und Geist von Art. 5 RPG und nach der Rechtslehre mit Planungsvorteilen, also mit Mehrwertabgaben auszugleichen und nicht mit allgemeinen Steuermitteln grundsätzlich. Und ich glaube, mit dem Antrag von Grossrat Hug würde dieser Grundsatz umgangen. Und das muss selbstverständlich und gerade in unserem Kanton auch im überkommunalen Verhältnis gelten, wo es auf der einen Seite jetzt reine Einzonungsgemeinden gibt, die nur Erträge generieren, aber keine Auszonungskosten haben, und auf der anderen Seite Auszonungsgemeinden, die nur Auszonungskosten haben, aber eben nicht mehr aufgrund des Entscheides betreffend Umzonungen Mehrwertabgaben generieren. Und letztlich gibt es zwar zwei oder drei Kantone, die tatsächlich keinen überkommunalen Fonds geschaffen haben, aber das sind die Kantone, ich habe mich da im Vorfeld orientiert, Basel-Stadt, Glarus und Solothurn. Sind ganz anderen Strukturen. Basel-Stadt hat zwei oder drei Gemeinden. Der Kanton Glarus hat auch nur drei Gemeinden, da braucht es keine überkommunalen Ausgleichsfonds. Und im Kanton Solothurn haben offenbar alle Gemeinden zu grosse Bauzonen, sind alle mit den gleichen Problematiken konfrontiert und nicht wie bei uns der Gegensatz, Einzonungsgemeinden und Auszonungsgemeinden. Und letztlich ist die Argumentation von Grossrat Hug politisch sehr fragwürdig, aus meiner Sicht, im Ergebnis. Es würden zu 100 Prozent die Einzonungsgemeinden profitieren, die sowieso wachstumsstark sind und für den Schaden aus RPG 1 und letztlich auch der Zweitwohnungsinitiative bei der Rückzonung aus früheren, mit ganz anderen Methoden vorgenommenen Bauzonenerweiterungen, hätte allein der kantonale Steuerzahler aufzukommen. Und das geht meines Erachtens nicht, zumal, ich habe es vorhin auch erwähnt, Einzonungen ja nur vorgenommen werden können, wenn Auszonungsgemeinden bereits Auszonungen vorgenommen haben. Und auch dieser Zusammenhang spricht eigentlich dagegen, dass die Planungsvorteile oder die Mehrwertabgaben vollumfänglich bei den Einzonungsgemeinden verbleiben.

Auf der anderen Seite, Grossrat Hug hat zu Recht darauf hingewiesen, und auch Grossrat Reto Loepfe: Die Einzonungsgemeinden haben Aufwendungen, die sind auch im RPG definiert, welche Aufwendungen sie haben, um das Land verfügbar auch zu machen. Die Einzonungsgemeinden haben diesen Aufwand jetzt. Sie haben den Auftrag umzusetzen aus RPG betreffend innere Verdichtung/Mobilisierung und daher ist es nur gerecht, wenn diese entsprechend den Abgaben im Verhältnis 50 zu 50 aufgeteilt werden.

*Pfäfli:* Zur Rechtmässigkeit des Antrags Hug hat mein Vorredner bereits gesprochen. Ich hätte deshalb eine Anschlussfrage an Grossrat Hug: Wenn er 100 Prozent der Umzonungsgewinne bei der Gemeinde belassen möchte, im Nachgang dann aber die Entschädigung bei den Gebergemeinden über den Finanzausgleich regeln

möchte, möchte ich ihn fragen, wie es beispielsweise bei St. Moritz gehen würde? Eine der Gemeinden, die massiv auszonen muss, relativ teures Land auszonen muss, beim Gebirgslasten-, beim Schullasten- und beim Soziallastenausgleich nichts bekommt und beim Ressourcenausgleich massiv einzahlt. Ich hätte gerne von ihm gewusst, wie dann schlussendlich die Gemeinde St. Moritz, die auszonen muss, sich schadlos halten wird?

*Hug:* Ja, ich wurde jetzt mehrmals angesprochen. Ich meine, nach der Haltung, die hier vertreten wird bezüglich Gerechtigkeit, da muss ich Ihnen eine negative Antwort geben. Dieser Vorschlag ist nicht zu 100 Prozent gerecht, wie Sie das in Anspruch nehmen werden. Aber es gibt keine absolute gerechte Lösung in dieser Frage. Ich habe erwähnt, dass es aus unserer Sicht die zweitbeste Lösung ist. Eben, nach der Lösung, die mit dem Bund nicht mehr möglich sein wird. Und die Vorschläge, die dann auf dem Tisch liegen, sind einfach die drittbeste Lösung, und wenn ich angesprochen wurde von Kollege Cavegn: Ja, Sie argumentieren, dass das rechtswidrig sei. Das stellen Sie hier in den Raum. Ich möchte einfach festhalten, dass wenn wir Anträge stellen, wir diese nicht einfach aus dem hohlen Bauch heraus auf ein Papier schreiben, sondern die Abklärung dazu getätigt haben. Wir können das beide jetzt heute nicht beweisen, aber bezüglich Einschätzung von rechtlichen Fragen hat dieser Rat in der Vergangenheit nicht die beste Hand bewiesen. Aber ich kann Ihnen hier nicht, wie soll ich sagen, ich kann Ihnen nicht das Gegenteil beweisen. Sie mir aber auch nicht. Deshalb müssen wir davon ausgehen, dass Juristen verschiedene Meinungen haben. Es sollte nach unserer Einschätzung, nach Rücksprache unserer Juristen, möglich sein.

Zum zweiten Punkt oder zur zweiten Frage, die Herr Pfäffli mir stellt: Ich kann Ihnen die genauen Konsequenzen für Ihre Gemeinde oder auch für jede andere Gemeinde hier nicht darlegen. Das ist mir nicht möglich. Aber ich denke, das ist auch nicht meine Aufgabe. Ich bin nicht Regierungsrat. Sondern es geht darum, dass wir hier diese Variante zur Diskussion stellen. Sie können die gut oder schlecht finden. Aber es ist eine politische Diskussion. Rechtlich sind wir der Überzeugung, dass das so möglich sein wird. Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen beantworten konnte, gehe davon aus, dass Herr Pfäffli mit dieser Antwort nicht zufrieden ist, aber das ist eine politische Wertung.

*Wilhelm:* Ich möchte nur ganz kurz noch entgegnen: Herr Loepfe, Sie haben natürlich recht, es werden Kosten auf die Einzonungsgemeinden zukommen. Und natürlich kann man sagen, es ist wichtig, dass man dafür auch einen gewissen Anteil den Gemeinden überlässt. Aber Sie müssen natürlich auch sehen: Die Planungskosten werden natürlich nicht nur auf die Einzonungsgemeinden zukommen. Sondern sie werden genauso auch auf die Auszonungsgemeinden zukommen. Und da gibt es im Gesetz, wie es vorliegt, auch keinen Mechanismus, wie diese entschädigt werden. Das, denke ich, muss man einfach in Betracht ziehen, wenn man Ihrer Argumentation folgt.

*Föhn:* Fragen Sie sich, warum wir eigentlich über zu grosse Bauzonen in den wachstumsschwächeren Gemeinden diskutieren? Sie wurden damals zu gross bemessen. Sie wurden damals z.B. für Zweitwohnungen vorbereitet. Sie wurden damals für ansiedlungswilliges Gewerbe oder Industrien bereitgestellt. Leider konnten sich diese Regionen nicht in dem gewünschten Ausmass entwickeln. All diese Flächen wurden nicht nur von der jeweiligen Gemeinde, sondern auch vom Kanton bewilligt. Also soll der Kanton auch seinen Teil beitragen. Ich finde es fair, wenn der Kanton mit dem Fonds die damalige Fehleinschätzung heilt. Übrigens erhalten die Auszonungsgemeinden aus der Spezialfinanzierung genau gleich viel. Darum unterstütze ich den Antrag der Kommissionsminderheit mit 50 Prozent Abgabe in der Spezialfinanzierung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Das Wort ist offen für Regierungsrat Parolini.

*Regierungsrat Parolini:* Wir haben einen Antrag von Grossrat Hug, der an sich das ganze Konstrukt des Gesetzes über den Haufen wirft. Er will keinen kantonalen Fonds mehr. Er will nur noch kommunale Fonds. Und das müssen wir dezidiert ablehnen. Es wurden bereits einige Ausführungen dazu gemacht. Gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>er</sup> des Raumplanungsgesetzes sind Erträge aus den Mehrwertabgaben in erster Linie für allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung einzusetzen. Der Antrag Hug ist daher schon rechtlich falsch. Planungsnachteile sind, nach dem Sinn und Geist von Art. 5 RPG und der Rechtslehre, mit Planungsvorteilen, also mit Mehrwertabgaben, auszugleichen und nicht mit allgemeinen Steuermitteln. Das muss selbstverständlich auch im überkommunalen Verhältnis gelten. Dies vor allem in einem Kanton wie Graubünden, wo es teils reine Einzonungsgemeinden und reine Auszonungsgemeinden gibt. Aufgrund dieser Erkenntnis haben auch alle anderen Kantone, alle bis auf drei, einen überkommunalen Ausgleichsfonds vorgesehen, weil eben Erträge und Kosten nicht in den gleichen Gemeinden anfallen. Grossrat Cavegn hat sogar erwähnt, um welche Kantone es sich da handelt, die eine Ausnahme diesbezüglich bilden. Basel-Stadt hat nicht so viele Gemeinden und so viele unterschiedliche Ausgangslagen. Und der Kanton Solothurn hat es wahrscheinlich bei dieser Diskrepanz zwischen ein- und auszonenden Gemeinden auch viel einfacher als der Kanton Graubünden.

Politisch ist die Argumentation von Grossrat Hug meiner Meinung nach sehr fragwürdig. Aus der Umsetzung des vom Bund vorgeschriebenen Mehrwertausgleichs würden allein und umfassend, also zu 100 Prozent, die Einzonungsgemeinden profitieren, die eh schon wachstumstark sind. Für den Schaden aus RPG 1 und Zweitwohnungsinitiative, die die grossen Auszonungen bewirken, müsste dann der kantonale Steuerzahler aufkommen. Also die Vorteile aus RPG gingen voll an die Einzonungsgemeinden und die Nachteile zu Lasten des Steuerzahlers. Das gefährdet die Kohäsion in diesem Kanton. Und es gibt auch noch Folgendes zu sagen: Die Einzonungsgemeinden können nur einzonen, wenn entsprechende Flächen in den Auszonungsgemeinden ausgezont

wurden. Angesichts dieses kausalen Zusammenhanges wäre es eben auch grotesk, wenn die Einzonungsgemeinden zusätzlich auch noch 100 Prozent des Mehrwertes erhalten würden. Roman Hug hat auch die Vernehmlassung der BVR erwähnt. Und die ist aber in diesem Fall nicht so explizit und so klar formuliert. Sie ist ziemlich schwammig formuliert, wo es darum geht, wer die Auszonungskosten der Auszonungsgemeinden finanzieren soll. Da wird nirgends erwähnt «vom kantonalen Steuerzahler». Jetzt haben Sie es erwähnt.

Und die Bemerkung bezüglich der Fonds-Bewirtschaftung: Es wird kein Geld für die Verwaltung des Fonds abgezwickelt. Aber wir haben in der Botschaft erwähnt, welchen personellen Mehraufwand wir haben mit der ganzen Vorlage. Auf die Angaben in der Botschaft möchte ich nicht zu sprechen kommen. Es sieht also so aus: 23 Kantone sehen einen kantonalen Fonds vor, 14 Kantone davon sogar mit 100 Prozent Kantonsanteil, also weder mit 75 Prozent, wie die Kommissionmehrheit und die Regierung vorschlagen, und auch nicht mit 50 Prozent, wie es Grossrat Sax beantragt. Und übrigens, in der Vernehmlassung wurde von Seiten der FDP sogar das St. Galler Modell angepriesen. Und das sagt vor, ich zitiere aus der Vernehmlassung der FDP: «Der Kanton erhält die gesamte Mehrwertabgabe und finanziert auch die gesamten Auszonungen. Nur dann ist sichergestellt, dass die Gemeinden die Prozesse auch beschleunigt durchführen.» Dem ist an sich nichts beizufügen. Wir sind aber nicht dem Antrag gemäss Vernehmlassung der FDP gefolgt mit 100 Prozent, aber mit 75 Prozent. Denn wir sind der Meinung, diese Mittel sind nötig.

Von Seiten von Grossrat Sax wurde auch erwähnt, dass die Regierung in der Vernehmlassung nur 50 Prozent vorgesehen hat und nicht 75 Prozent. Dazu gibt es Folgendes zu sagen: Das war noch vor dem Hintergrund, dass der Kanton für Auszonungskosten nur zu 50 Prozent aufkommen sollte und nicht zu 100 Prozent. Nach der Vernehmlassung sind wir zum Schluss gekommen: Wir müssen die Auszonungsgemeinden zu 100 Prozent schadlos halten, da wo es um materielle Enteignungen geht. Und von daher mussten wir schauen, dass mehr Mittel auch in diesen Fonds fliessen. Und von daher mussten wir diese Korrektur von 50 Prozent auf 75 Prozent vornehmen. Also, geschätzte Grossrätinnen und geschätzte Grossräte, der Antrag Hug zerstört das ganze Werk des Ausgleichsmechanismus. Diesem Antrag können Sie unmöglich folgen, wenn Sie konsequent sein wollen aufgrund der Abstimmungen, die heute Morgen und gestern bereits erfolgt sind. Und der Antrag von Seiten der CVP verzögert die Thematik des Ausgleichs zwischen auszonenden Gemeinden und einzonenden Gemeinden. Stimmen Sie dem Antrag der CVP nicht zu. Wir wollen das Problem innert nützlicher Frist gelöst haben, für den ganzen Kanton. Und da braucht es einen gewissen Konsens unter den verschiedenen Regionen und Gemeinden, und das ist mit dem Vertragswerk, so wie wir es vorgesehen haben mit dem Regelungswerk, am ehesten zu bewerkstelligen. Folgen Sie der Kommissionmehrheit und der Regierung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Bevor ich das Wort den Antragsstellern gebe, frage ich Sie an: Gibt es noch weitere Wortmeldungen? Grossrätin Baselgia, Sie haben das Wort.

*Baselgia-Brunner:* Schuldzuweisungen, Grossrat Föhn, nützen jetzt nichts mehr. Wir müssen in die Zukunft schauen. Wenn früher Fehler gemacht worden sind in der Raumplanung, dann sitzen wir jetzt alle gemeinsam im Boot und sollten gemeinsam in die richtige Richtung rudern. Von diesem Thema, das wir hier behandeln, sind zwar die Auszonungsgemeinden auf die Einzonungsgemeinden angewiesen. Umgekehrt ist es aber noch viel stärker der Fall. Die Einzonungsgemeinden brauchen Auszonungsgemeinden, damit die Einzonungsgemeinden auch Entwicklungspotenzial realisieren können. Also schmälern Sie nicht den Fonds des Kantons, das behindert Sie als Einzonungsgemeinde. Und sehen Sie, mit den Entscheiden des Grossen Rates, die wir vorher gefällt haben, dass Um- und Auszonungen jetzt nicht mehr belastet werden und aus diesen Tatsachen kein Geld mehr in den Fonds des Kantons fliesst, verliert der kantonale Fonds merklich an Substanz. Und der Kanton kann keine Massnahmen mehr ergreifen, um diesen Fonds anderweitig zu füllen. Die Gemeinden, und vor allem die Einzonungsgemeinden, haben es aber in der Hand, Grossrat Loepfe, Sie können in ihrer Gemeinde versuchen, Um- und Aufzonungen mit Mehrwert zu belasten, damit Sie Ihre Kasse füllen können und die Planungen vornehmen können. Ich bitte Sie also, dem Kanton nicht alle Möglichkeiten aus der Hand zu nehmen. Die Gemeinden haben es in ihrer Hand, genügend Geld bei planerischen Massnahmen zu generieren, damit sie die Planungen vorantreiben können. Ich bitte Sie, bleiben Sie bei der Kommission und der Regierung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ich erteile nun das Wort dem Sprecher des Antrags der SVP Fraktion, Grossrat Hug.

*Hug:* Ich glaube, ich kann es kurz machen: Sie haben eingangs von mir gehört, dass das eine staatspolitische Frage und an sich keine raumplanerische Frage sei. Und dann höre ich von der Regierung oder vom Regierungsvertreter, dass ich damit gegen die Interessen der Auszonungsgemeinden verstosse, dass ich deren Interessen nicht wahrnehme. Ich schade gleichzeitig auch den Interessen der Einzonungsgemeinden. Also bei einer Geldverteilungsfrage kann ich nicht allen Playern schaden, das ist schlicht nicht möglich. Aber es zeigt auf, wie die Diskussion jetzt geführt wird. Ich bin lediglich der Meinung, dass, wenn wir von Horizonten von 2035 oder 2040 sprechen, wir uns durchaus einen Schritt zurückwagen dürfen, das Ganze ansehen. Und dann werden wir, oder vielleicht dann unsere kommende Politgeneration, sehen, dass wir heute ein Präjudiz schaffen für die Zukunft, nämlich mit einem Finanzierungsmechanismus, den wir so in unserem gesellschaftlichen Leben bis jetzt im Kanton noch nicht kennen. Das kann gut oder schlecht sein. Die Bilanz ziehen wir dann in einigen Jahren oder werden unsere Nachfolger ziehen. Wir sind

der Meinung, dass man das nicht machen sollte. Bitte stimmen Sie dem Antrag zu.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Das Wort für die Kommissionsminderheit hat Grossrat Sax.

*Sax; Sprecher Kommissionsminderheit:* Bleiben Sie bei der Kommissionsminderheit, unterstützen Sie den Vorschlag der 50 Prozent in den kantonalen Fonds. Wie gesagt, das war in der Vernehmlassung so. Es wurde von vielen gleichbleibend gefordert. Und es ist auch aus Sicht der Finanzierung des Fonds, aus meiner Sicht, nach wie vor vernünftig, vertretbar. Wir haben wohl die Umzonungen rausgenommen in der Beschlussfassung vorhin. Wir haben aber gestern die Einzonungen, die Mehrwertabgaben der öffentlichen Hand, wenn es nicht um eine öffentliche Aufgabe geht, reingegenommen. Das gleicht ein bisschen aus vielleicht die Mindereinnahmen. Wir sind bei 30 Prozent geblieben beim Abgabesatz, auch diesen Wert haben wir nicht geschmälert. Und letztlich geht es wahrscheinlich noch um die Frage, wie lange dauert diese ganze Übung? Dass es ein bisschen länger dauert, dann bin ich bereit, dies in Kauf zu nehmen. Ich glaube, das trägt das System. Und vor allem ist das Geld in den Einzonungsgemeinden wertvoller, wenn es jetzt verfügbar ist. Darauf hat Kollege Loepfe hingewiesen. Jetzt und nicht später, wenn es vielleicht nicht mehr gebraucht wird. Schliesslich wird auch der Ausgleichsgedanke unter den Gemeinden nicht verletzt und auch das Prinzip der Solidarität nicht tangiert. Bleiben Sie also bei der Kommissionsminderheit. Unterstützen Sie diesen Antrag.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Für die Kommissionsmehrheit spricht der Kommissionspräsident, Grossrat Müller.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Ich möchte doch noch zu ein paar Sachen kurz Stellung nehmen, auch wenn vieles schon gesagt wurde. Bezüglich den Argumentationen von Frau Florin wurde schon gesprochen. Also, es entstehen mindestens, ich möchte behaupten mehr Kosten bei den Planungen bei den Auszonungsgemeinden als bei den Einzonungsgemeinden. Materielle Entschädigungen werden bei den Einzonungsgemeinden nicht viele anfallen. Ist möglich, aber es werden nicht viele sein. Im Übrigen, wenn ihr kommunaler Fonds aufgebraucht ist und sie materielle Entschädigung oder Entschädigungen gemäss diesem Gesetz tätigen müssen, sind sie auch bezugsberechtigt aus dem kantonalen Fonds. Das gilt für alle Gemeinden. Da wird nicht unterschieden unter Ein- und Auszonungsgemeinden. Ich staune einfach, dass man bei den Gemeinden hier auch wieder, wie bei den Privaten, von Mittelentzug spricht. Die meisten Gemeinden kannten bis jetzt keine Mehrwertabgabe. Auch die Gemeinden bekommen eine neue Einnahme. Es werden nicht Mittel entzogen. Es werden Mittel generiert. Nun ist einfach die Frage, wie viel will man davon abgeben, oder? Der Kanton schlägt vor 75 Prozent. Ich denke, da müssen wir dabei bleiben. Bleiben wir bei den 75 Prozent, dann sehen wir in den nächsten Jahren, ob wir zu viel abgezwickelt haben. Die

nächste Revision steht wieder an. RPG 2 ist in der Pipeline. Wir revidieren das KRG in den nächsten Jahren wieder. Korrigieren wir dann, wenn wir sehen, dass wir zu viel abschöpfen. Dann können wir korrigieren. Aber wenn wir zu wenig Geld zur Verfügung stellen, die Auszonungsgemeinden mit Steuergeldern schlussendlich dann die Auszonungen finanzieren sollen, dann werden sie ihre Arbeit nicht tun.

Herr Föhn hat zurecht gesagt, es wurden Fehler gemacht. Ich glaube, Sie haben mit der Übernahme Ihrer Gemeinde auch etliche Altlasten übernommen, die Sie lieber nicht übernommen hätten. Das wird bei uns allen so der Fall sein. Wenn die Altlasten nur zehn Jahre alt sind, dann kann man noch darüber sprechen. Aber wenn sie 40 und 50 Jahre vor uns getätigt wurden und unserer Generation jetzt überlassen wurden, dann machen wir das einfach wieder weiter. Überlassen wir das einfach wieder nochmals der nächsten Generation, dass man das erledigt. Ich glaube, das ist auch keine Lösung. Ich bitte Sie darum, bleiben Sie beim Antrag der Regierung und der Kommission. Geben Sie die Möglichkeit, diesen Fonds zu speisen, damit die Mittel vorhanden sind, damit man diese Übung schnell vollziehen kann.

Unterstützen Sie dann dafür den Antrag Loepfe unter 19v, dass man den Bezug aus diesem Fonds begrenzt. Also dass man dann versucht, Druck auf die Auszonungsgemeinden zu machen, damit sie auch ihren Job tun. Das ist die sinnvollere Lösung. Und dann haben Sie auch die Garantie, dass etwas gemacht wird. Sie haben gerade vorher mit dem Entscheid bei Art. 19j Abs. 1 die Ziff. 2 und 3 zu streichen, haben Sie den Gemeinden in Abs. 2 von Art. 19 j diese Möglichkeiten zugesprochen. Für Umzonungen und Auszonungen. In Abs. 2 von 19j steht, die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabebetstände vorsehen und für diese Freigrenzen nach Abs. 6 erhöhen oder senken. Also, Sie können Tatbestände vorsehen. Sie können diese abschöpfen und sie gehen alle vollumfänglich in den kommunalen Fonds. Sie haben die Möglichkeit, den kommunalen Fonds zu füllen. Das ist so, wie Sie das auch schon zuvor gesagt haben, die Auszonungsgemeinden sowie die Einzonungsgemeinden haben diese Möglichkeit, ihren kommunalen Fonds zu füllen. Der kommunale Fonds, das ist nicht einfach ein Kässeli, eine neue Einnahme. Das ist eine Spezialfinanzierung. Das ist eine zweckgebundene Spezialfinanzierung. Wieso wollen wir die überäufnen? Das kann ja auch nicht das Ziel sein. Wir wissen natürlich alle als Gemeindepräsidenten, dass es eine Spezialfinanzierung ist, buchhalterisch festgelegt, die Liquidität wird durch diese Einnahmen gesteigert. Die Gelder werden verbraucht und an dem Tag, wenn man sie wirklich braucht, muss man sie doch irgendwo abholen. Aber es ist eine Verpflichtung gegenüber der Planung. Also ich bitte Sie, bleiben Sie bei diesem Vorschlag, geben Sie jetzt, schmälern Sie nicht jetzt schon zum Voraus alle Möglichkeiten. Machen Sie eine Korrektur, wenn es wirklich nötig ist, bei der nächsten Revision. Sie können das auch vorziehen mit einem Antrag im Grossen Rat. Aber ich denke, die nächste Revision ist wirklich schon praktisch in der Pipeline. Also, machen wir jetzt den Versuch und korrigieren wir, wenn es wirklich nötig ist, und nicht jetzt schon im Voraus.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir kommen zur Abstimmung. Ich gedenke wie folgt vorzugehen: Wir haben drei Hauptanträge und wir haben auch drei Tasten auf unserer Abstimmungsanlage. Ich möchte so vorgehen, dass jeder Antrag eine Taste hat und sofern nötig, in einem zweiten Durchgang die Enthaltungen gezählt werden. Gibt es Opposition gegenüber diesem Vorgehen? Dem ist nicht so. Somit stimmen wir ab: Wer der Kommissionsmehrheit und Regierung die Stimme geben möchte, drücke bitte die Taste Plus. Wer der Kommissionsminderheit die Stimme gibt, die Taste Null. Und wer dem Antrag der SVP-Fraktion zustimmen möchte, die Taste Minus. Die Abstimmung läuft jetzt. Jetzt machen wir einen zweiten Durchgang, sofern sich jemand der Stimme enthalten möchte. Wenn sich jemand der Stimme enthalten möchte, drücke diese Person bitte die Taste Plus. Die Abstimmung läuft. Es haben alle im Rat Anwesenden abgestimmt. Das absolute Mehr liegt bei 57 Stimmen. Somit ist der Antrag der Kommissionsmehrheit und Regierung mit 67 Stimmen durch.

*Abstimmung (3 Hauptanträge)*

	Stimmen
a) Antrag Kommissionsmehrheit und Regierung	67
b) Antrag Kommissionsminderheit	39
c) Antrag SVP-Fraktion (Hug)	7
d) Enthaltungen	0
Total Stimmen	113
absolutes Mehr (Total Stimmen : 2 + 1)	57

*Der Antrag der Kommissionsmehrheit und Regierung erreicht in der 1. Abstimmung das absolute Mehr und ist angenommen.*

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Wir kommen zu Art. 19p Abs. 3 bis 5. Herr Kommissionspräsident.

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Keine Bemerkungen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Grossrat Niggli.

*Niggli-Mathis (Grüsch):* Ich hätte eine Verständnisfrage an die Juristen hier im Saal. Ich bin gelernter Landwirt und nicht Jurist. Wir haben jetzt den Art. 19p, der heisst: «Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabegesetzes...» Also Einzonungen und Umzonungen. Die Umzonungen haben wir ja gestrichen. Müsste man hier konsequenterweise in diesem Artikel das nicht auch streichen?

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Das meine ich, hatte ich schon beantragt unter Abs. 2. Ist das nicht richtig?

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Ja, das ist korrigiert. Darüber hat es auch keine Opposition gegeben.

Herr Regierungsrat, wünschen Sie das Wort? Dann kommen wir zu Art. 19q Abs. 1, 2 und bei Abs. 3 haben wir dann einen Antrag. Herr Kommissionspräsident.

**Art. 19q**

*Antrag Kommission und Regierung*

Ändern Abs. 3 Ziff. 1 wie folgt:

Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s und Artikel 19t;

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Art. 19q regelt die Verwendung des kantonalen Fonds in den Absätzen 1 bis 3. Kommission und Regierung sind der Meinung, dass es nicht gerechtfertigt sei, Entschädigungen gemäss Art. 19u, Rückerstattungen von früher bezahlten Mehrwertabgaben, über den kantonalen Fonds auszugleichen. Dies soll voll aus dem kommunalen Fonds finanziert werden. Denn diese Gemeinden haben den Mehrwert ja auch schon kassiert. Darum die Präzisierung in Art. 19q Abs. 3 Ziffer 1. Es soll die Verwendung gemäss Art. 19u gestrichen werden. Das ist bei den Gemeinden der Fall, die Mehrwertabgaben kannten. Wenn sie die Mehrwertabgabe kassiert haben, dann soll die auch aus dem kommunalen Fonds finanziert werden und nicht aus dem kantonalen Fonds.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Da keine Opposition, somit genehmigt.

*Angenommen*

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Dann kommen wir zum Antrag Abs. 3 neue Ziff. 2. Herr Kommissionspräsident?

*Antrag Kommission und Regierung*

Einfügen neue Ziff. 2 in Abs. 3 wie folgt:

**Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;**

*(Ziff. 2 gemäss Gesetzesentwurf wird zu Ziff. 3)*

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Die Kommission und Regierung schlägt Ihnen vor, eine neue Ziff. 2 zu schreiben. Es soll die Möglichkeit geben, den Gemeinden, der Enteignungskommission, aber auch dem Kanton bei effektiven Härtefällen Vergleiche anzustreben, um unnötige Prozesse und Anwaltskosten zu generieren. Diese Vergleiche müssen dann immer vom Departement genehmigt werden, bevor sie aus dem Fonds bezahlt werden könnten. Wir haben in der Kommission lange darüber gesprochen und es wurden verschiedene Möglichkeiten von wirklichen Härtefällen angesprochen, wo es wahrscheinlich angezeigt wäre, wo es um kleinere Summen geht, dass man nicht nachher Anwalts- und Gerichtsaufwände hat, die höher sind als die Einnahmen.

Dass man da Vergleiche generieren kann und diese auch aus dem Fonds bezahlen. Ich bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Dann wird aus der bisherigen Ziff. 2 neu die Ziff. 3, und wir haben noch die Abs. 4 und 5. Herr Kommissionspräsident.

*Angenommen*

*Müller (Susch); Kommissionspräsident:* Keine Bemerkung.

*Standespräsidentin Gartmann-Albin:* Weitere Mitglieder der Kommission? Allgemeine Diskussion? Herr Regierungsrat? Somit schalten wir hier eine Mittagspause ein bis 14.00 Uhr. Ich wünsche Ihnen einen erholsamen Mittag. Bis später.

Schluss der Sitzung: 12.00 Uhr

Es sind keine Vorstösse eingegangen.

Für die Genehmigung des Protokolls

durch die Redaktionskommission:

Die Standespräsidentin: Tina Gartmann-Albin

Der Protokollführer: Patrick Barandun