

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten; Teilrevision

1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt seit dem Jahr 2007 über ein Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten. Dieses wurde im 2017 - bedingt durch das neue kantonale Baugesetz (BauG) - einer Totalrevision unterzogen (vgl. Botschaft an den Grossen Gemeinderat vom 21. Februar 2017).

Aufgrund verschiedener parlamentarischer Vorstösse hat der Grosse Rat des Kantons Bern am 12. September 2019 die Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung) im kantonalen Baugesetz (Artikel 142) teilweise angepasst. Die geänderten Bestimmungen des Baugesetzes traten auf den 1. März 2020 in Kraft.

Diese Änderungen im kantonalen Baugesetz bedingen Anpassungen im kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, wobei diese mehrheitlich formaler Natur sind.

2 REGLEMENTSANPASSUNGEN

Dem Grossen Gemeinderat werden Änderungen / Anpassungen in folgenden Artikeln beantragt (im beiliegenden Reglementsentwurf **rot** markiert):

- Art. 1
- Art. 3
- Art. 4 Abs. 4
- Art. 5
- Art. 6 Abs. 2

Mehrheitlich handelt es sich um (korrekte) Verweise und Anpassungen an die kantonalen Normen (vgl. jeweilige Fussnoten im Reglementsentwurf).

Bei den folgenden Vorgaben des kantonalen Baugesetzes ergeben sich für die Gemeinde **Handlungsbedarf bzw. -möglichkeiten**:

Art. 142a Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (neu)

⁴ *Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).*

⁵ *Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt Absatz 4 für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen.*

Art. 142c Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.

^{1a} Bei Umzonungen und Aufzonungen gilt Absatz 1, soweit die Gemeinden im Reglement die Fälligkeit nicht abweichend regeln.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Freibetrag bei Umzonungen und Aufzonungen: CHF 40'000.--

Aus raumplanerischer Sicht (v.a. dem Primat der Siedlungsentwicklung nach innen folgend) besteht ein grosses Interesse, dass bei Um- und Aufzonungen die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung wegen finanzieller Rahmenbedingungen nicht ungenutzt bleiben. Mit einem Freibetrag von CHF 40'000.-- werden vermehrt Anreize für die Realisierung von Bauprojekten geschaffen (Anpassung und Ergänzung Art. 3)¹.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe Umzonungen und Aufzonungen: nur bei Überbauung (nicht bei Veräusserung)

Dass bei Veräusserung einer Liegenschaft in einer um- bzw. aufgezonten Bauzone die Mehrwertabgabe telquel fällig wird, ist für viele wenig nachvollziehbar. Entsprechende Regelungen haben denn auch in anderen Gemeinden zur Ablehnung von Ortsplanungsvorlagen geführt. Auch bei Gesprächen mit Eigentümern von Liegenschaften im ZPP-Perimeter "Westliches Zentrum Gümligen" bezüglich der Mehrwertabgabe ist dieses Thema immer wieder eingebracht worden.

Die Gemeinde will daher den vom kantonalen Gesetzgeber gewährten Spielraum nutzen und legt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen auf den Zeitpunkt der Überbauung fest. Dank der dinglichen Sicherung des Anspruchs der Gemeinde bleibt gewährleistet, dass die Forderung nicht verjähren kann und der neue Eigentümer Kenntnis von der latenten Abgabelast hat (Anpassung und Ergänzung Art. 5).

3

DIE VORLAGE IM WORTLAUT

vgl. Anhang zu dieser Botschaft.

¹ vgl. Art. 142a Abs. 5 BauG und die Erläuterungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR hierzu, auf AGR-Homepage

4 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Das teilrevidierte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten gemäss Anhang (Art. 1, 3, 4 Abs. 4, 5 und 6 Abs. 2) wird erlassen.

Muri bei Bern, 14. September 2020

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

- Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Teilrevision 2020) - Entwurf
- Botschaft an den Grossen Gemeinderat vom 21. Februar 2017 - Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten/Totalrevision
- Baugesetz (BauG) des Kantons Bern / Änderung vom 12.09.2019