

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten; Teilrevision

1 AUSGANGSLAGE

Gemäss Artikel 142 Absatz 1 Baugesetz (BauG) entrichten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen des BauG in einem Reglement (Art. 142 Abs. 4 BauG). Sie können namentlich über Einzonungen hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe vorsehen (Art. 142a Abs. 2 BauG).

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt seit dem Jahr 2007 über ein Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten. Dieses wurde im 2017 – bedingt durch das revidierte BauG – einer Totalrevision unterzogen (vgl. Botschaft an den Grossen Gemeinderat vom 21.02.2017). Aufgrund von Änderungen im BauG wurde das Reglement im 2020 erneut teilrevidiert (vgl. Botschaft an den Grossen Gemeinderat vom 14.09.2020).

Im Zusammenhang mit dem Planungsgeschäft der Zentrumsentwicklung Gümliigen (ZEG) "Lischenmoos" hat der Gemeinderat im Jahr 2023 der Bauverwaltung den Auftrag erteilt, das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten hinsichtlich der Förderung einer raschen Bautätigkeit und der Förderung von energetischen und ökologischen Leuchtturmprojekten, wie z.B. Plusenergiegebäude (PEG), zu prüfen und allfällige Änderungsvorschläge auszuarbeiten. Nach einer vertieften Auseinandersetzung mit diesem Thema sowie einer generellen Überprüfung der heute geltenden Bestimmungen sieht der Gemeinderat nun konkret bei zwei Artikeln des Reglements Handlungsbedarf.

2 REGLEMENTANPASSUNGEN

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

- Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3;
- Art. 8 Abs. 4.

Zu Art. 4 Abs. 2 und 3

Die beiden heute geltenden Bestimmungen sind aus Sicht des Gemeinderats nicht mehr zeitgemäss und sollen wie folgt angepasst werden.

Bei Neueinzonungen, sollten diese trotz restriktiver Handhabung des Kantons wieder einmal genehmigt werden können, soll ein erhöhter Mehrwertabgabensatz als bisher gelten (neu 40 % anstatt 30 %). Damit soll u.a. unterstrichen werden, dass es sich um eine "Privilegierung" handelt, bei der es gerechtfertigt ist, einen entsprechend höheren Ausgleich abzuschöpfen. Zur rascheren Mobilisierung von solch neu eingezontem Bauland soll die Erhöhung auf das zulässige Maximum von 50 Prozent bereits ab dem sechsten Jahr der Einzonung zur Anwendung kommen.

Bei Auf- und Umzonungen, wie z.B. an der "Schürmattstrasse", im "Fünf-Egg" oder im "Lischenmoos", soll der Mehrwertabgabensatz von 30 Prozent belassen werden. Hingegen soll aber zur rascheren Mobilisierung neu eine Abstufung des Abgabensatzes eingeführt werden. Vorgesehen ist die Erhöhung auf 40 Prozent ab dem sechsten Jahr sowie ab dem elften Jahr der Auf- und/oder Umzonung auf das zulässige Maximum von 50 Prozent.

Zu Art. 8 Abs. 4

Die Kompetenz zur Entnahme aus der Spezialfinanzierung "Mehrwerte" soll neu dem Gemeinderat zugeteilt werden. Nach heute geltendem Reglement richtet sich die Entnahme nach den Finanzkompetenzen. Unter Umständen müssten heute also bestimmte Entnahmen durch das Parlament oder sogar dem Volk bewilligt werden. Dies erscheint wenig effizient und nicht zeitgemäss.

Artikel 5 Absatz 1^{ter} Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gibt vor, dass die Mittel aus der Spezialfinanzierung, ausser für die Entschädigung aus materieller Enteignung, nur für «weitere Massnahmen für die Raumplanung» verwendet werden dürfen. Angesichts des restriktiven Spielraums aufgrund des übergeordneten Rechts erscheint es effizient und sinnvoll, dass der Gemeinderat über die Entnahmen und die Zuweisungen im Rahmen der zulässigen Zweckbestimmungen beschliesst.

Der Gemeinderat könnte damit künftig über die Mittel der Spezialfinanzierung "Mehrwerte" entscheiden und diese Mittel im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben einem spezifischen Verwendungszweck zuweisen. Gemäss den rechtlichen Abklärungen des Gemeinderats ist auch vertretbar, dass Mittel für die Förderung von energetischen und ökologischen Leuchtturmprojekten verwendet werden, z.B. Plusenergiegebäuden (PEG) über das vorhandene Förderprogramm 'Klima & Energie' der Gemeinde.

Die vorgesehene Kompetenzänderung steht im Einklang mit dem kantonalen Musterreglement des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Verschiedene Gemeinden haben diese Musterformulierung, wie sie neu gelten soll, denn auch so übernommen (Thun, Ostermundigen, Zollikofen u.a.).

Jede Entnahme benötigt zudem einen Ausgabebeschluss des Gemeinderats. Es wird also auch künftig so sein, dass ein Entnahmebeschluss des Gemeinderats von Dritten mit Beschwerde angefochten werden kann.

3 DIE VORLAGE IM WORTLAUT

Vgl. Beilage zu dieser Botschaft.

4 ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Das teilrevidierte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten gemäss Anhang (revidierte Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3; Art. 8 Abs. 4) wird erlassen.

Gümligen, 12. Mai 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Jan Köbeli Corina Bühler

Beilage

- Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Teilrevision 2025, Entwurf)