

Bern, 07.01.2019

Änderungen Baugesetz, Anpassungen der Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin, sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung und äussern uns zur titelerwähnten Vorlage gerne wie folgt:

I. Ausgangslage

Mit der letzten Teilrevision des kantonalen Baugesetzes beschloss der Grosse Rat im Juni 2016 unter anderem neue Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung. Diese Bestimmungen sind am 1. April 2017 in Kraft getreten. Nachdem die neuen Vorgaben zur Mehrwertabschöpfung in der Praxis teilweise Unsicherheiten ausgelöst hatten, erteilte der Grosse Rat mit der Überweisung von zwei Motionen im September 2017 der Regierung den Auftrag, das Baugesetz soweit nötig erneut anzupassen. Die Vernehmlassungsvorlage enthält Präzisierungen der Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen und Umzonungen und gewisse Optimierungen des Verfahrens bei der Erhebung der Mehrwertabgabe. Angepasst werden insbesondere die Regelungen zur Freigrenze und zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und Umzonungen.

II. Stellungnahme

Gerne äussern wir uns zu einzelnen Anpassungen wie folgt:

a. Freigrenze

Im Rahmen der letzten BauG Revision wurde diese Schwelle auf CHF 20'000.- festgelegt, wobei unklar blieb, ob diese Freigrenze nur bei Einzonungen oder auch bei Um- und Aufzonungen oder sogar bei sämtlichen Abschöpfungstatbeständen gilt. Mit einer Präzisierung wird nun klargestellt, dass die gesetzliche Freigrenze von CHF 20'000.- generell für Einzonungen gilt, während die Gemeinden für die (optionale) Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen eigene Regelungen erlassen können. Somit können bei Einzonungen einerseits und bei Um- und Aufzonungen andererseits differenzierte Freigrenzen gelten. Während also bei Einzonungen zwingend eine Freigrenze von CHF 20'000.- gilt, können die Gemeinden den „Schwellenwert“ insbesondere bei Aufzonungen im Interesse der Förderung von raumplanerisch wünschbaren Siedlungsentwicklungen nach Innen und Nachverdichtungen

höher ansetzen. Diese Freiheit erweist sich aus unserer Sicht als sachlogisch, da die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen ebenfalls vollständig auf eine Mehrwertabschöpfung verzichten können.

b. Bemessung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Das Bundesrecht schreibt in Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG als Mindestvorgabe vor, planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen im Umfang von mindestens 20 Prozent abzuschöpfen (vgl. auch S. 8 des Vortrags). Bei Um- und Aufzonungen kann hingegen vollständig auf das Abschöpfen von Planungsmehrwerten verzichtet werden. Die vorgeschlagene Regelung gemäss Art. 142b Abs. 4 (geändert), wonach bei Um- und Aufzonungen im Fall einer Abschöpfung die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts betragen muss, erweist sich vor diesem Hintergrund weder als logisch noch sachgerecht. Wir beantragen daher, die Bestimmung wie folgt zu ändern:

Art. 142b

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe ~~mindestens 20 Prozent und~~ höchstens 40 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

c. Fälligkeit

Mit einer weiteren Anpassung wird die Fälligkeit der Mehrwertabgabe neu differenziert geregelt. Bei Einzonungen gilt weiterhin die bundesrechtlich vorgegebene Regelung, wonach die Mehrwertabgabe mit der Veräusserung oder Überbauung fällig wird. Hingegen soll bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit der Abgabe nur dann eintreten, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch bauliche Massnahmen bzw. Überbauung realisiert wird. Die Gemeinden können die Fälligkeit in ihrem Reglement nicht anders regeln. Nur bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann die Fälligkeit – allenfalls vertraglich – abweichend geregelt werden. Auch diese Regelung erweist sich nach unserem Dafürhalten als sachgerecht.

d. Anpassung des Verfahrens betreffend Verfügung

Für die Festlegung und Erhebung der Mehrwertabgabe galt bisher ein zweistufiges Verfahren, indem die Gemeinde dem betroffenen Grundeigentümer zunächst den Entwurf einer Abgabeverfügung vorlegte (1. Stufe) und später, wenn die Planung in Rechtskraft erwachsen war, die Abgabe definitiv verfügte (2. Stufe). In der Praxis hat dieses zweistufige Verfahren bei den betroffenen Grundeigentümern Unverständnis und in der Folge Widerstand gegen die betreffende Planung ausgelöst. Das Verfahren soll daher präzisiert werden. Im Gesetz wird neu festgehalten, dass die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertauslösenden Planung über die Höhe der zu erwartenden, provisorisch berechneten Mehrwertabgabe informiert. Auf den Entwurf der Abgabeverfügung soll verzichtet werden. Auch diese Verfahrensanpassung halten wir für zielführend.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse

**Handels- und Industrieverein
des Kantons Bern**

Adrian Haas, Dr. iur., Fürsprecher
Direktor

Lars Guggisberg, lic. iur., Fürsprecher
Juristischer Sekretär