



## Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

6. Sitzung vom 02.12.2021

1.391 Interpellationen / Einfache Anfragen / Postulate / Motionen

LNR 7608

### Interpellation Daniel Kissling, SVP; Ausgleich von Planungsmehrwerten - Anpassung Berechnungsgrundlagen Zonen Einfamilienhaus E2 zu Wohnzone W2; Beantwortung

TNR 9

**Zuständig für das Geschäft:** Manfred Waibel; DV Planung-Umwelt-Energie

**Ansprechpartner Verwaltung:** Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung-Umwelt-Energie

#### Bericht

An der GGR-Sitzung vom 23. Januar 2020 wurde die Interpellation von Daniel Kissling, SVP; Ausgleich von Planungsmehrwerten - Anpassung Berechnungsgrundlagen Zonen Einfamilienhaus E2 zu Wohnzone W2, mit dem folgenden Wortlaut eingereicht:



Münchenbuchsee, 07.04.2021

Interpellation

#### Ausgleich von Planungsmehrwerten – Anpassung Berechnungsgrundlage Zonen Einfamilienhaus E2 zu Wohnzone W2

Der Gemeinderat wird um folgende Auskunft gebeten:

- **Ausgangslage:** In der ORP 17+ ist das Ziel die bestehenden Zonen Einfamilienhaus E2 zu Wohnzonen W2 anzupassen. Hierbei entsteht, pro Parzelle flächenmässig noch kein zusätzlicher Planungsmehrwert.
- **Frage:** Wie kann gewährleistet werden, dass nach einer Zusammenlegung von zwei oder mehreren Parzellen, eine Berechnungsgrundlage für den Ausgleich von Planungsmehrwerten angewandt werden kann?

#### Begründung:

In Buchsi haben wir viele grosse Grundstücke in den Zonen Einfamilienhaus E2. Diese sind in vielen Fällen nicht auf die maximal ausbaubare Fläche ausgebaut. Es ist sicher richtig, dass in der aktuellen Generation, diese Grundstücke bzw. die bestehenden Gebäude nicht im grossen Stil Um-, An- oder Neubebaut werden. Dies kann sich jedoch in den nächsten Jahren substantiell ändern. Wenn nun auf diesen Parzellen Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum gebaut werden, bestehen in der aktuellen Auflage der Ortsplanungsrevision ORP +17 keine Grundlagen für die Erhebung von Planungsmehrwerten.

Besten Dank für die Beantwortung meiner Fragen.

SVP Fraktion  
Daniel Kissling

**Antwort Gemeinderat:**

Eine solche Gewährleistung gibt es gerade nicht. Die Konzeption der bernischen Mehrwertabgabe bezieht sich auf die bei Inkrafttreten der mehrwertbegründeten Planungsmassnahme dannzumal bestehende Parzellenstruktur. Der Mehrwert wird immer nur bezogen auf die im massgebenden Zeitpunkt bestehende Parzelle berechnet. Die spätere Zusammenlegung von zwei oder mehreren Parzellen löst nach heutiger Gesetzeslage und heutigem Wissensstand keine Neuberechnung der Mehrwertabgabe aus. Es kann durchaus sein, dass durch Zusammenlegungen eine noch bessere Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden kann. Dieser Fall ist im bernischen BauG nicht vorgesehen. Man kann schon sagen, dass es sich hierbei um eine systembedingte Lücke handelt, welche nur durch eine Revision des bernischen BauG behoben werden könnte. Die Gemeinden haben hierzu keine Erlasskompetenzen. Allerdings muss auch festgestellt werden, dass solche Zusammenlegungen auch nicht gerade sehr häufig sind; ausgeschlossen sind sie jedoch nicht. Auf Anfrage des Ressort Planung Umwelt Energie bestätigte Urs Eymann, Fürsprecher/Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht diesen Sachverhalt am 19.10.2021.

**Finanzielles**

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

**Weitere Kommissionen**

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
	Hochbaukommission (HBK)		
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)		
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
x	Planungskommission (PLAKO)	28.10.2021	Zustimmung
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

**Rechtliche Grundlagen**

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

Materielle Grundlage		Grundlage	Artikel
Zuständigkeit	GGR	BauG	
Finanzkompetenz		OgR; GO GGR	Art. 29 / 30
Verfahren		z.B. OgR	Art.
		BauG	Art. 142 ff

**Antrag**

1. Von der Beantwortung der Interpellation wird Kenntnis genommen.

**Eintretensdebatte**

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

**Eintreten**

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

### **Detailberatung**

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Der Grosse Gemeinderat fasst folgenden

### **Beschluss**

1. Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

### **Eröffnung**

1. Sekretariat GGR (Nachführen Register „Parlament“)
2. Bauabteilung, Ressort Planung/Umwelt/Energie (zur Kenntnis)

### **Beilagen**

1. -

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 10. Januar 2022, in Kraft.