



Beschluss Grosser Gemeinderat

2. Sitzung vom 08.04.2021

24.202 Planungsmehrwerte

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, Teilrevision, Änderung/Anpassung; Genehmigung

LNR 5093
BNR 23

Zuständig für das Geschäft: Peter Stucki; DV Finanzen

Ansprechpartner Verwaltung: Thomas Sitter; Abteilungsleiter Finanzen

Bericht

Ausgangslage

Durch die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenpläne, Baulinienplan) in der Gemeinde Münchenbuchsee werden im Zuge der Ortsplanungsrevision 2017+ (OPR17+) mancherorts Planungsmehrwerte geschaffen.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und das kantonale Baugesetz (BauG) geben vor, dass die Gemeinde einen Teil dieses Planungsmehrwertes erhält, wenn der Mehrwert durch die Grundeigentümerschaft realisiert wird. Grundlage bildet neben den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften (RPG und BauG) das gemeindeeigene Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Dieses Reglement wurde vom Grossen Gemeinderat (GGR) am 24.08.2017 genehmigt.

Im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der OPR17+ (Anfang Oktober 2020) wurden über 600 betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mittels eines Infoschreibens über den planungsbedingten Mehrwert ihres Grundstücks informiert. Es handelte sich dabei um eine Information und nicht um eine Verfügung. Die definitive Festlegung und anfechtbare Verfügung der Planungsmehrwerte erfolgt erst nach Genehmigung der OPR17+.

Während der öffentlichen Auflage der OPR17+ sind insgesamt 183 Einsprachen eingegangen. Diese Einsprachen wurden gesichtet und ausgewertet. Es ist erkennbar, dass rund 80% der Einsprachen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit den planungsbedingten Mehrwertabgaben stehen. Viele der Einsprachen beziehen sich auf die Fälligkeit der Mehrwertabgabe.

Im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten welches der GGR im Jahr 2017 genehmigt hat, wird die Abgabe des Mehrwertes bei Realisierung und Veräusserung fällig.

Auswirkungen

Seit dem 01.03.2020 ist eine Änderung des Kantonalen Baugesetzes (BauG) in Kraft. Diese Änderung gibt den Gemeinden mehr Spielraum bei der Regelung der Fälligkeit der Mehrwertabgabe (Art. 142c Abs. 1a BauG).

Mit einer Anpassung der Fälligkeit im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten könnte eine Vielzahl von offenen Fragen gelöst werden. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass auch die eine oder andere Einsprachen (im Zusammenhang mit der OPR17+) damit zurückgezogen würden.

Offene Fragen ergeben sich zum Beispiel:

- Wie ist mit Liegenschaften im Stockwerkeigentum umzugehen? Nebst der Tatsache, dass ein Mehrwert durch Abbruch und Neubau oder Aufstockung im Stockwerkeigentum wohl reine Theorie ist, tauchen bei Verkäufen von einzelnen Stockwerkeinheiten verschiedene Fragestellungen auf (Adressatin, Höhe der Abgabe oder Teilabgabe).
- Die Fälligkeit bei Verkauf stellt auch im Zusammenhang mit Schutzobjekten ein Problem dar. Beispielsweise bei erhaltenswert eingestuften Gebäuden ist es zwar nicht unmöglich aber dennoch unwahrscheinlicher, dass ein Ersatzneubau oder Ausbau im grösseren Umfang bewilligungsfähig ist. Somit ist die Realisierbarkeit des Planungsmehrwertes nur teilweise gegeben.

- Weitere Rahmenbedingungen können die Realisierbarkeit des gesamten Mehrwertes in Frage stellen. Diese können bei der Ermittlung des theoretischen Planungsmehrwertes nicht alle im Einzelnen und bis in alle Details abgeklärt werden für hunderte von betroffenen Liegenschaften mit Um- und Aufzonungen in der OPR17+. Je nach Voraussetzungen, die bei einer Erweiterung der Gebäude einzuhalten sind oder ob z.B. kürzlich schon eine Sanierung bzw. Erweiterung vollzogen wurde, ist die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung des Mehrwertes gering.

Der Gemeinderat empfiehlt aus oben genannten Gründen die Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Der auf Grund der Änderung des kantonalen Baugesetzes erhaltene zusätzliche Spielraum soll ausgenutzt werden, um eine praxistauglichere Umsetzung der Planungsmehrwertabgabe zu ermöglichen.

Folgendes soll künftig gelten:

- Bei der blossen Veräusserung eines Grundstücks wird kein Planungsmehrwert fällig.
- Planungsmehrwerte werden erst fällig, wenn diese (baulich, d.h. mittels Baugesuch) realisiert werden.

Im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wird Art. 5 wie folgt geändert:

Fälligkeit	<p>Art. 5 ¹ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein²:</p> <p>a) bei Einzonungen mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog)</p> <p>b) bei Um- und/oder Aufzonungen mit Baubeginn (Art. 2 BewD)</p> <p>² Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen, Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.</p> <p>³ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.</p> <p>⁴ Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bisheriger Wortlaut im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehren Art. 5:

Fälligkeit	<p>Art. 5 ¹ Die Fälligkeit bestimmen sich gemäss Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.</p> <p>² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.</p> <p>³ Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.</p>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Finanzielles

Durch die geplante Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerte, wonach die Abgabe eines Mehrwertes bei einem Verkauf nicht mehr fällig wird, nimmt die Gemeinde in Kauf, vorderhand auf Einnahmen zu verzichten. Wie hoch dieser Einnahmeverzicht ist, kann nicht ermittelt werden. Ausser Frage steht jedoch, dass mit der geplanten Anpassung die Handhabung des Reglements wesentlich vereinfacht wird.

Finanzkommission

Die Finanzkommission hat dem vorliegenden Geschäft an der Sitzung vom 23.02.2021 zugestimmt.

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)	25.02.2021	Zustimmung
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

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

		Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage		Baugesetz des Kantons Bern (BauG)	Art. 142 Abs. 4
Zuständigkeit	GGR	OgR	Art. 29
Finanzkompetenz		---	---
Verfahren		---	---

Antrag

1. Die Anpassungen (Art. 5, Fälligkeit) im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten werden genehmigt.

Beschluss

1. Die Anpassungen (Art. 5, Fälligkeit) im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten werden genehmigt.

Eröffnung

1. Präsidialabteilung, GS - Stv. (zum Vollzug: Publikation im Fraubrunner Anzeiger und Erlass-Sammlung)

Beilagen

--

Das Geschäft unterliegt gemäss Art. 29 Organisationsreglement der Gemeinde Münchenbuchsee dem fakultativen Referendum.

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab 17. Mai 2021, in Kraft.

Münchenbuchsee, 09. April 2021

GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Sekretär

Protokollführerin



Olivier A. Gerig



Franziska Zwygart