

1623 Postulat (Mitte-Fraktion, Grüne, SP) "Festlegung der Mehrwertabgabe in der Gemeinde Köniz"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Antrag

Der Gemeinderat zeigt in einem Bericht, ob und mit welchen reglementarischen Bestimmungen die Mehrwertabgabe in Köniz entsprechend den folgenden Eckwerten (1. – 4.) festgelegt werden kann.

1. Die Abgabesatz bei Einzonungen beträgt grundsätzlich 50 Prozent.
2. Der Abgabesatz bei Um- und Aufzonungen beträgt grundsätzlich 40 Prozent.
3. Die Mehrwertabgabe wird reduziert, wenn sie durch eine Überbauung ausgelöst wird, die bestimmten raumplanerischen, sozialen oder ökologischen Kriterien gerecht wird. Absehbare Mitnahmeeffekte sind dabei zu minimieren.
4. Unter Berücksichtigung der Abgabereduktionen soll die neue Regelung der Gemeinde etwa den gleichen Ertrag einbringen wie bei einem generellen Abgabesatz von 40 Prozent.
5. Der Bericht zeigt ausserdem auf, für welche Zwecke die Gemeinde den Ertrag der Mehrwertabgabe nutzen kann. Insbesondere soll aufgezeigt werden, ob eine Zweckbindung für Quartieraufwertungen möglich ist.

Begründung

Am 9. Juni 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG) beschlossen. Dabei hat er u. a. die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe überarbeitet (Art. 142 sowie 142a bis 142f). Die bisherige Praxis, die Mehrwertabgabe vertraglich zu regeln, ist neu nicht mehr zulässig: die Mehrwertabgabe wird künftig verfügt (Art. 142d Abs. 1). Zudem gibt das revidierte Baugesetz Ober- und Untergrenzen für den Abgabesatz (Art. 142b Abs. 3 und 4) sowie einen Freibetrag (Art. 142a Abs. 4) vor. Gemeinden können den genauen Prozentsatz reglementarisch festlegen. Tun sie das nicht, beträgt der Abgabesatz bei Einzonungen 20 Prozent, bei Um- und Aufzonungen entfällt die Abgabe ganz (Art. 142 Abs. 3). In Köniz wird aktuell ein Abgabesatz von 40 Prozent für Ein-, Um- und Aufzonungen angewandt.

Hieraus ergibt sich ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf für die Gemeinde Köniz. Wie die Direktion Planung und Verkehr an ihrer Informationsveranstaltung vom 21. Juni 2016 mitteilte, will der Gemeinderat die Frage vor der für 2017 geplanten öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision geregelt haben. Das vorliegende Postulat fordert den Gemeinderat auf, im Rahmen seiner ohnehin geplanten Prüfung der künftigen Modalitäten für die Mehrwertabgabe in Köniz abzuklären, ob mit geeigneten reglementarischen Bestimmungen ein ähnliches Abgabenniveau wie heute beibehalten und zugleich raumplanerisch, sozial oder ökologisch günstige Anreize gesetzt werden können. Die Prüfungsergebnisse sollen dem Parlament anschliessend als Bericht unterbreitet werden.

Die Anreize sollen darin bestehen, dass die Mehrwertabgabe reduziert wird, wenn sie durch eine Überbauung ausgelöst wird, die bestimmte Kriterien erfüllt. Mögliche Kriterien sind eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Aussenraums, hohe energetische Standards oder Durchgangsmöglichkeiten für den Fuss- oder den Veloverkehr. Dabei sollen Mitnahmeeffekte möglichst gering gehalten werden: Kriterien, die schon heute in aller Regel erfüllt werden, sollen keine Reduktion auslösen.

Für die Reduktion der Mehrwertabgabe sind mindestens zwei Varianten denkbar: Einerseits eine Senkung des Abgabesatzes gegenüber den oben vorgeschlagenen Standardwerten von 50 bzw. 40 Prozent. Andererseits ist es denkbar, dass Gemeinden einen höheren Freibetrag als in Art. 142a Abs. 3 festlegen können, solange die Mehrwertabgabe dadurch nicht geringer ausfällt als das im Baugesetz festgelegte Minimum.

Der Bericht soll nach Möglichkeit so fertiggestellt werden, dass er dem Parlament zur Verfügung steht, wenn es über ein Reglement zur Festlegung der Mehrwertabgabe berät.

Eingereicht

29. August 2016

Unterschrieben von 21 Parlamentsmitgliedern

Casimir von Arx, Iris Widmer, Elena Ackermann, Hansueli Pestalozzi, Mathias Rickli, Toni Eder, Katja Niederhauser-Streiff, Bernhard Zaugg, Christoph Salzmann, Ruedi Lüthi, Annemarie Berlinger-Staub, Bruno Schmucki, Cathrine Liechti, Vanda Descombes, Christian Roth, Werner Thut, Astrid Nusch, Thomas Marti, Barbara Thür, Christina Aebischer, Markus Willi

Antwort des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Postulat der Mitte-Fraktion, Grüne und SP über die Festlegung der Mehrwertabgabe in der Gemeinde Köniz zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Postulat werden wichtige Grundsatzregelungen in Bezug auf den Umgang mit Planungsmehrwerten gefordert. Nachfolgend wird auf die geforderten Eckwerte (kursiv) kurz eingegangen.

1. *Der Abgabesatz bei Einzonungen beträgt grundsätzlich 50 Prozent.*

Im Reglement ist der Abgabesatz bei Einzonungen progressiv mit 40% / 45% / 50% festgelegt. Bei Einzonungen besteht ein grosses Interesse, dass diese Fläche möglichst bald der Überbauung zugeführt wird. Mit dem über die Zeit steigenden Abgabesatz soll gewährleistet werden, dass das neue Bauland innerhalb von 15 Jahren auch effektiv überbaut wird. Zudem wird mit einem abgestuften Abgabesatz sichergestellt, dass die vom Bund und Kanton geforderte Baulandmobilisierung bei Einzonungen erfüllt ist.

2. *Der Abgabesatz bei Um- und Aufzonungen beträgt grundsätzlich 40 Prozent.*

Im Reglement beträgt der Abgabesatz bei Um- und Aufzonungen 40%. Das entspricht dem geforderten Abgabesatz aus dem Postulat.

3. *Die Mehrwertabgabe wird reduziert, wenn sie durch eine Überbauung ausgelöst wird, die bestimmten raumplanerischen, sozialen oder ökologischen Kriterien gerecht wird. Absehbare Mitnahmeeffekte sind dabei zu minimieren.*

Damit eine Überbauung erstellt werden kann, hat diese generell raumplanerische und somit auch soziale, ökologische und wirtschaftliche Kriterien zu erfüllen (Art. 1 und Art. 3 RPG). Die Berücksichtigung dieser Kriterien ist auf Stufe Planung im Erläuterungsbericht darzulegen und wird während des Erlass- und des Baugesuchverfahrens geprüft. Grössere Einzonungen und Umstrukturierungsgebiete werden in der Regel Zonen mit Planungspflicht zugewiesen. Diese werden dort angewendet, wo die Regelbauweise nicht zu einer den Verhältnissen angepasste Bauweise führt. In Zonen mit Planungspflicht werden die allgemeinen Regelungen mit zusätzlichen besonderen Vorschriften zu Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätzen sowie verschiedene Bestimmungen zu Verkehr, Energie o.ä. ergänzt. Der Antrag für die weitere Definition von Kriterien, verknüpft mit einem Anreizsystem, wird als nicht praktikabel beurteilt. Grund dafür ist, dass in diesen Bereichen nur wenig scharf messbare Grössen bestehen und es kaum möglich ist, die Erfüllung dieser Grössen ins Verhältnis mit einer angemessenen Reduktion der Mehrwertabgabe zu setzen. Ausserdem wird dies kaum einen bedeutenden Mehrnutzen bringen.

4. *Unter Berücksichtigung der Abgabereduktion soll die neue Regelung der Gemeinde etwa den gleichen Ertrag einbringen wie bei einem generellen Abgabesatz von 40 Prozent.*

Erübrigt sich bei Verzicht auf Punkt 3.

5. *Der Bericht zeigt ausserdem auf, für welche Zwecke die Gemeinde den Ertrag der Mehrwertabgabe nutzen kann. Insbesondere soll aufgezeigt werden, ob eine Zweckbindung für Quartieraufwertungen möglich ist.*

Der Kanton gibt vor, dass die Erträge der Mehrwertabgabe nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden sind und verpflichtet die Gemeinden entsprechende Spezialfinanzierungen zu schaffen (Art. 142f Abs. 3 rev.BauG). Aus dieser Spezialfinanzierung können Massnahmen der Raumplanung wie attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, gemeinschaftliche Infrastrukturanlagen, die bessere Fuss- und Velovernetzung des Quartiers, die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erwerb strategisch bedeutender Grundstücke, die Förderung von ökologischen Aufwertungen und Vernetzungsprojekten und ähnliches finanziert werden. Quartieraufwertungen sind also möglich und sinnvoll.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Anliegen, welche aus dem Postulat hervorgehen, im Entwurf des Reglements berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird das Postulat als erheblich erklärt. Wenn das Reglement vom Parlament in diesen Grundsätzen beschlossen wird, kann somit aus Sicht des Gemeinderates das Postulat nun abgeschrieben werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Postulat wird erheblich erklärt.
2. Das Postulat wird abgeschrieben.

Köniz, 7. Dezember 2016

Der Gemeinderat