

**V1714 Postulat (FDP Die Liberalen Köniz) „Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen“**

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

**1. Ausgangslage**

Das Könizer Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wurde vom Parlament im Januar 2017 beschlossen und trat am 1. April 2017 in Kraft. Das Reglement stützt sich auf das geänderte Raumplanungsgesetz des Bundes und das revidierte kantonale Baugesetz, wo rechtliche Vorgaben für die Erhebung des Ausgleichs von Planungsvorteilen gemacht werden.

Aufgrund verschiedener Einsprachen, Stellungnahmen und Vorstössen während des Frühling / Sommers 2017 beantragte der Gemeinderat dem Parlament einige Änderungen des Reglements, und das Parlament beschloss diese Änderungen am 18. September 2017. Die Änderungen sind seit dem 1. Dezember 2017 in Kraft.

An der Sitzung vom 18. September 2017 wurden die Punkte a-e des Vorstosses 1714 abschliessend behandelt. Mit diesem Bericht wird lediglich noch der zum Postulat erhobene Punkt f diskutiert und zum Beschluss vorgelegt. Aufgrund eines inhaltlichen Missverständnisses wurde dieser Punkt nicht abgeschrieben, da er nicht explizit im Mehrwertreglement geregelt worden ist.

**2. Sachlage**

Der Vorstoss 1714 verlangte unter Buchstabe f, dass

*die Ausgleichspflicht mit angemessenen Mitteln, bspw. durch eine Anmerkung im Grundbuch für Dritte, erkennbar gemacht werden soll.*

Gemeinderat und Verwaltung unterstützen das Anliegen, dass die Ausgleichspflicht für Dritte im Grundbuch erkennbar sein soll, voll und ganz. Das Anliegen ist auch umsetzbar, und zwar gestützt auf kantonales Recht (das heisst ohne dass eine Änderung des Könizer Reglements erforderlich ist): Gemäss dem kantonalen Recht (Art. 109a Bst. d1 EG ZGB) besteht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Grundpfandrecht, und die Gemeinde Köniz wird diese Grundpfandrechte im Grundbuch eintragen lassen (Art. 109d Abs. 1 Bst. a EG ZGB). Das Grundbuchamt hat zugesichert, dieses Grundpfandrecht mit dem Zusatz „Mehrwertabgabe“ im Grundbuch einzutragen. Somit ist die Ausgleichspflicht für Dritte erkennbar.

Den Grundeigentümerschaften, welche potenziell durch eine Mehrwertabgabeverfügung innerhalb der Ortsplanungsrevision betroffen sind, wurde dieser Umstand mit dem Entwurf der Verfügung zur Kenntnis gebracht.

Die definitiven Verfügungen bezüglich Mehrwertausgleichs können erst versendet werden, nachdem die Planung in Kraft gesetzt worden ist. Dies bedingt nach erfolgreicher Volksabstimmung vom September 2018 in einem ersten Schritt die Genehmigung der Planung durch den Kanton und die abschliessende Bereinigung allfälliger Beschwerden gegen die Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Dies wird aller Voraussicht nach noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Sobald die Ortsplanungsrevision oder eine andere mehrwertrelevante Planung in Kraft getreten sein wird, wird die Gemeinde die Mehrwertabgabeverfügungen versenden und die gesetzlichen Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen lassen.

Damit ist die Ausgleichsforderung der Gemeinde für Dritte im Grundbuch ersichtlich und dem Kern des Anliegens der Motionäre wird somit nachgekommen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, diesen Buchstaben f der Motion, welcher als Postulat erheblich erklärt wurde, ebenfalls abzuschreiben.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Postulat Buchstabe – f) wird abgeschrieben.

Köniz, 18. September 2019

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

- 1) Beantwortung und teilweise Abschreibung V1714 Motion (FDP.Die Liberalen Köniz) "Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen" vom 09.08.2017

---

**Beschluss**

1. Die Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird mit der beschlossenen Änderung angenommen.
2. Die Änderung tritt am 1. Dezember 2017 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

**5. 1714 Motion (FDP.Die Liberalen Köniz) "Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen"**

Beantwortung und teilweise Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

**Hanspeter Kohler (FDP):** Wir danken dem Gemeinderat nochmals für die ausführliche Beantwortung der vorliegenden Motion. Jede Forderung von a bis f wurde vertieft gemäss geltendem Recht geprüft, inklusive die Freiräume, die nun durch die Motionen grüner – oder besser – geworden sind. Das Ganze kann nun flexibler und praxisnäher gestaltet werden.

Zu Punkt 6 der Antwort des Gemeinderats, wo er sich zu den einzelnen Buchstaben äussert:

Buchstabe a hat sich nun erledigt, das muss nicht mehr diskutiert werden. Wir stimmen der Erheblicherklärung als Postulat zu

Buchstabe b: Diese Forderung ist erfüllt, sie kann als erfüllt erklärt und abgeschrieben werden.

Buchstabe c: Diese Forderung ist nach der vorhergehenden Abstimmung nichtig, da die Forderung aufgenommen und vom Gemeinderat als erheblich erklärt worden ist.

Buchstabe d: Dazu hat sich die SP-Fraktion dahingehend geäussert, dass der Abgabesatz bei 40 Prozent belassen werden soll und die geforderte Senkung auf 20 Prozent als Wahlkampfakt zu bezeichnen ist. Die SP hat ihre Klientel und wir unsere, das ist ja nichts Schlechtes.

Die Motionäre halten hier bewusst an der Motion fest. Wir wollen sehen, wie die Stimmung per heute, 18. September 2017 im Parlament zu der geforderten Senkung auf 20 Prozent ist. Es geht darum, dass die generelle Akzeptanz erhöht werden kann. Man will ja verdichtet bauen. Zudem würde es helfen, das Ganze besser umsetzen zu können. Man kann hier festhalten, dass die Gemeinde mit 40 Prozent gute Erfahrungen gemacht hat, nichtsdestotrotz bleiben wir hier bei der Forderung 20 Prozent. Darüber soll abgestimmt werden, denn damit wird klar wie die Stimmung dazu ist.

Buchstaben e Grundeigentümer und f Anmerkung im Grundbuch: Hier sind wir mit der Antwort des Gemeinderats einverstanden. Dem Antrag, Buchstabe e erheblich zu erklären und abzuschreiben, können wir zustimmen, auch dem Antrag, Buchstabe f als erheblich zu erklären.

Zusammenfassend: Die FDP-Fraktion erklärt sich von der Antwort des Gemeinderats und der Umsetzung der Motion sehr zufrieden.

Einzig in Buchstabe d der Motion lehnen wir den Antrag des Gemeinderats auf Ablehnung der Motion ab. Wir wollen hier die Stimmung im Parlament sehen.

**Gemeinderätin Katrin Sedlmayer (SP):** Aufgrund der Annahme des Reglements, beantragt der Gemeinderat, die Buchstaben a, c und f der Motion gleichzeitig abzuschreiben.

Bei der Beantwortung der Motion ist man davon ausgegangen, dass diese vor der Beratung des Reglements traktandiert wird. Und deshalb fehlen diese drei Anträge.

**Hanspeter Kohler (FDP):** Eine Anmerkung zum Antrag, Buchstabe f nun gleichzeitig abzuschreiben: Wieso kann dieser nun gleichzeitig zur Abschreibung beantragt werden? Ich sehe dafür keinen Grund.

**Gemeinderätin Katrin Sedlmayer (SP):** Buchstabe f ist ebenfalls im Reglement festgehalten und deshalb ist dieser Punkt aus unserer Sicht erfüllt. In Art. 5 Abs. 4 ist festgehalten: „Bei Veräusserungen gilt als Fälligkeitszeitpunkt der Tagebucheintrag im Grundbuch oder wenn kein solcher erforderlich ist, der Eintritt der neuen Rechtslage.“ Im Bericht ist auf Seite 9 festgehalten: „Im Grundbuch soll also das gesetzliche Grundpfandrecht zu Gunsten für Dritte im Grundbuch ersichtlich und dem Kern des Anliegens der Motionäre wird nachgekommen.“ Deshalb sind wir der Ansicht, dass die Forderung erfüllt ist.

**Hanspeter Kohler (FDP):** Damit es für alle klar ist, beantragen wir hier, Buchstabe f als Postulat erheblich zu erklären und wenn alles klar uns erfüllt ist, ist es auch erledigt.

**Gemeinderätin Katrin Sedlmayer (SP):** Der Gemeinderat beantragt Ihnen die gleichzeitige Abschreibung. Es liegt jedoch an Ihnen, diesen Antrag abzulehnen.

**Fraktionssprecher Hans Ulrich Kropf (BDP):** Wie bereits in Traktandum 4, gibt die Mehrwertabschöpfung Anlass zu Diskussionen.

Die BDP-Fraktion nimmt zu Buchstabe d wie folgt Stellung: In Traktandum 4 hat das Parlament mit der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen einem Abgabesatz von 40 Prozent zugestimmt. Deshalb sehen wir es nur widerwillig, bereits im nächsten Traktandum alles wieder über den Haufen zu werfen. Möglicherweise ist solches gar nicht zulässig.

Die BDP-Fraktion wird allen Punkten gemäss dem Antrag des Gemeinderats zustimmen.

**Fraktionssprecher Werner Thut (SP):** Dieser Kuchen ist weitgehend gegessen, es gibt nur noch Buchstabe d, die Senkung der Mehrwertabgabe, Anlass zu Diskussionen.

Generell begrüsst die SP-Fraktion die verschiedenen Anpassungen und Präzisierungen, die hier vorgenommen worden sind.

Wir folgen dem Gemeinderat in seinen Anträgen auf der ganzen Linie. Wir hatten einiges Unschöne zu verdauen gehabt, das ist jedoch nicht weiter tragisch.

Einen Punkt möchte ich speziell kommentieren: Die Gemeinde Köniz benötigt zusätzliche Einnahmen, das ist uns allen klar. Aus der Sicht der SP-Fraktion geht es nicht darum, mit der Ortsplanungsrevision fiskalische Ziele zu verfolgen, d. h. Haushaltsanierungsmassnahmen einzubauen, weil es hier „grad gäbig geit“. Zu gegebener Zeit werden wir entsprechende Anträge stellen; jedoch nicht hier.

In diesem Sinn und Geist auch die zweite grosse Frage, die Absenkung des Abgabesatzes auf 20 Prozent. Das ist ein Ansinnen in die andere Richtung, man kann dem auch unverfälschte Privilegiensicherung oder Wahlkampfaktik sagen. Das ist unserer Ansicht nach nicht nötig. Wir haben den Satz nun lange Zeit bei 40 Prozent belassen und damit sind gute Erfahrungen gemacht worden. Uns scheint, dass man diesen Satz belassen und kein Experiment starten sollte, weil es hier „grad gäbig geit“, Rechtsgleichbehandlung hin oder her.

In dem Sinn und Geist finden wir vor allem: Es geht uns nicht nur um die potenziellen Minder-einnahmen, denn es geht nicht um sehr viel Geld, sondern es geht vielmehr um Symbolisches, um ein Zeichen, das gesetzt wird. Selbst für viele Grundeigentümer riecht dies nach einer weiteren Privilegierung für jene die es gar nicht nötig haben. Wir sind der Ansicht, dass wir solches nicht brauchen, sondern dass damit die ganze Ortsplanungsrevision belastet wird.

In dem Sinn zeigt der Gemeinderat mit seinen Vorschlägen unseres Erachtens sehr viel politisches Augenmass. Die Parlamentsdebatte geht in die gleiche Richtung. Genau das brauchen wir in der aktuellen Situation. Wir brauchen keinen Antrag wie Buchstabe d der Motion, sondern vielmehr Augenmass nach links und rechts. Die heutige Debatte lässt mich hoffen, dass wir in sachlichere Gewässer fahren. Das ist für die Ortsplanungsrevision nötig. Hoffentlich hält der heute zu spürende Konsens an.

**Fraktionssprecher Stefan Lehmann (SVP):** Die SVP-Fraktion dankt dem Gemeinderat für die Beantwortung der Motion. Wir stimmen den Anträgen des Gemeinderats zu.

Wahrscheinlich ist dies selten oder noch nie vorgekommen, dass dem Parlament dasselbe Reglement innert eines Jahres zweimal für Änderungen vorgelegt werden muss. Dafür ist einerseits die vorliegende Motion verantwortlich, wie auch andere Vorstösse aus dem Parlament, andererseits aber vor allem die Reaktion der betroffenen Grundeigentümer auf die Verfügungen zum Mehrwert im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Weder der Gemeinderat noch das Parlament waren sich im Januar 2017 sicher, was genau beschlossen worden ist. Offensichtlich war dies auch der Grossrat des Kantons Bern nicht. Schlauer werden kann man jedoch immer. Die Korrekturen sind im Gang, der Gemeinderat hat Grösse gezeigt und ist schnell auf das Problem eingegangen; dafür sei ihm gedankt.

Die Ortsplanungsrevision sieht Verdichtungen vor und das muss in Zukunft in der ganzen Schweiz geschehen, das ist Gebot der Stunde, darin sind wir uns alle einig. Jedoch bereits einen Mehrwert abschöpfen zu wollen, bevor überhaupt ein Projekt geplant ist, damit wird verdichtetes Bauen in Zukunft gefährdet. Viele Grundeigentümer werden dankend auf Aufzonungen verzichten. Man hätte jedoch nicht nur verdichtetes Bauen gefährdet, sondern gleichzeitig die ganze Ortsplanungsrevision. Das hat der Gemeinderat erkannt. Die Gemeinde Köniz ist die erste Gemeinde, die so umsetzt; andere Gemeinden haben sistiert und warten ab, was in der Gemeinde Köniz und im Grossen Rat passiert.

Zu den einzelnen Buchstaben:

In Buchstabe a stimmen wir dem Antrag des Gemeinderats zu. Ich denke, es ist wichtig, dass die Fälligkeit der Abschöpfung erst eingezogen wird, wenn ein konkretes Projekt besteht.

In Buchstabe b stimmen wir dem Antrag des Gemeinderats zu, ebenfalls in Buchstabe c.

Zu Buchstabe d: Anlässlich der Parlamentssitzung vom 16. Januar 2017 haben wir Antrag auf Senkung der Mehrwertabgabe auf 20 Prozent gestellt und haben dem Änderungsantrag als einzige Fraktion zugestimmt. Nun sind jedoch Änderungen vorgenommen worden, auch in Bezug auf den Freibetrag. Mit einer Mehrwertabschöpfung von 40 Prozent und einem Freibetrag von 60'000 Franken ergibt dies – wie im Reglement beschrieben – 150'000 Franken Freibetrag. Mit 20 Prozent Mehrwertabschöpfung und 60'000 Franken Freibetrag ergäbe dies neu 300'000 Franken Freibetrag. Damit hätte man leben können. Da die FDP-Fraktion an einer Mehrwertabgabe von 20 Prozent festhält und wir dies im Januar 2017 gefordert haben, stimmen wir dem Antrag der FDP-Fraktion zu.

In Buchstabe e stimmen wir dem Antrag des Gemeinderats zu.

In Buchstabe f bin ich nicht sicher, ob die Motion erfüllt ist. Die Motion verlangt eine Sicherstellung des Mehrwerts und eine Ersichtlichkeit im Grundbuch. Im Reglement ist jedoch festgehalten, dass der Fälligkeitszeitpunkt gemäss dem Zeitpunkt des Grundbucheintrags ist. Deshalb empfehle ich Ihnen, der Erheblicherklärung als Postulat zuzustimmen.

**Fraktionssprecher Hansueli Pestalozzi (Grüne):** Die Fraktion der Grünen wird am Abgabesatz von 40 Prozent festhalten, d. h. wir werden Buchstabe d ablehnen.

Ich rufe in Erinnerung: Der Mehrwert ist ohne Zutun der Grundeigentümer entstanden, diese haben dafür keinen Finger gekrümmt und deshalb soll dieser mindestens teilweise ausgeglichen werden. 60 Prozent des Mehrwerts gehen immer noch zugunsten der Grundeigentümer.

Wenn es der FDP-Fraktion mit dem Abgabesatz von 20 Prozent wirklich ernst wäre, hätte ein Antrag gestellt werden müssen, in dem festgehalten ist, was man genau will. Zurzeit ist unklar, ob man diesen Abgabesatz nur auf Einzonungen will oder nur bei Um- und Aufzonungen. Ich behaupte hier, dass Hanspeter Kohler ein schlechter Taktiker ist: Wird Buchstabe d angenommen, bedeutet dies nichts anderes als dass das Reglement in diesem Jahr zum dritten Mal geändert werden müsste. Deshalb verstehe ich nicht, dass die SVP-Fraktion für Annahme plädiert. Hier fehlt es an Taktik und vielleicht spielt der Wahlkampf hier eine Rolle. In der vorliegenden Form ist die Abstimmung um Buchstabe d nichts anderes als eine Befindlichkeitsumfrage. Ich bitte Sie um Ablehnung von Buchstabe d.

**Hanspeter Kohler (FDP):** Die Abstimmung über die Änderung des Reglements fand im vorhergehenden Traktandum statt und die Mehrwertabgabe von 20 oder 40 Prozent war nicht Teil der Abstimmung. Lasst uns nun darüber abstimmen.

**Gemeinderätin Katrin Sedlmayer (SP):** Ich danke erneut für die Voten und die positiven Rückmeldungen. Darüber, dass nun über die Senkung des Abgabesatzes von 40 auf 20 Prozent abgestimmt werden soll, bin ich erstaunt. Mit dieser Änderung müsste das Reglement nochmals überarbeitet werden. Der Gemeinderat ist den Grundeigentümern bereits in diversen Punkten entgegengekommen. Es sind nicht nur in Bezug auf den Mehrwert Anpassungen vorgenommen worden, sondern auch im Nutzungsplan. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Mehrwertschätzungen zu verfeinern, indem der Gebäudewert miteinbezogen wird. Das wäre eine zusätzliche Möglichkeit, den Grundeigentümern noch weiter entgegenzukommen. Wir haben jedoch immer wieder erwähnt, dass dies nicht unserer Praxis entsprechen würde.<sup>1</sup> Zum Zentrum Köniz Nord haben wir 2016 gegen 40 Verträge mit einer Mehrwertabgabe von 40 Prozent abgeschlossen. Es wäre somit eine Ungleichbehandlung dieser Grundeigentümer, wie auch vieler anderer, wenn nun auf 20 Prozent gesenkt würde.

Deshalb bitte ich Sie, Buchstabe d der Motion abzulehnen.

---

#### **Beschluss**

Buchstabe a der Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

---

#### **Beschluss**

Buchstabe a des Postulats wird abgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

<sup>1</sup> An dieser Stelle wurde bei der Genehmigung des Protokolls eine Änderung gemacht.

---

**Beschluss**

Buchstabe b der Motion wird erheblich erklärt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

---

**Beschluss**

Buchstabe b der Motion wird abgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

**Beschluss**

Buchstabe c der Motion wird erheblich erklärt.

Abstimmungsergebnis: Offensichtliches Mehr

---

**Beschluss**

Buchstabe c der Motion wird abgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

---

**Beschluss**

Buchstabe d der Motion wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 23 Stimmen für Ablehnung, 12 Stimmen für Erheblicherklärung

---

**Beschluss**

Buchstabe e der Motion wird erheblich erklärt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

**Beschluss**

Buchstabe e der Motion wird abgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

**Beschluss**

Buchstabe f der Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

---

**Beschluss**

Die Abschreibung der Motion, Buchstabe f wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 20 Stimmen gegen Abschreibung, 15 Stimmen für Abschreibung

---

**6. 1712 Interpellation (SVP) "Laufende OPR und Mehrwertabschöpfung bei Aufzonen-  
gen"**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Parlamentspräsident Andreas Lanz:** Mehr als 10 Parlamentsmitglieder stimmen der beantragten Diskussion zu. Die Diskussion wird gewährt.

**Bernhard Lauper (SVP):** Zuerst danken wir den Verfassern der Antwort auf unsere Interpellation.

Bevor ich auf die einzelnen Punkte eingehe, erläutere ich die Ausgangslage, die zur Einreichung der Interpellation führte: Die Ortsplanungsrevision ist ein riesengrosses Projekt, das seit nun bald 10 Jahren in Bearbeitung ist. Ich bin der Ansicht, hier sollte man bald einmal zum Schluss gelangen. Ich bin seit 2014 im Parlament; seitdem haben einige Diskussionen darüber stattgefunden und ich habe einige Unregelmässigkeiten festgestellt. Das ist der Grund für den vorliegenden Fragenkatalog.

An der bereits viel zitierten Januarsitzung wurde der – ebenfalls viel zitierte – Antrag auf die Reduktion der Mehrwertabschöpfung gestellt. Der Gemeinderat argumentiert hier unter anderem damit, dass eine Reduktion aus Gründen der Gleichbehandlung mit bereits vollzogenen Geschäften und Projekten hier nicht überall gut ankommen würde. Zudem würde darauf geachtet, dass realistische Grundlagen – Liegenschafts- und Bodenpreise – für die Ermittlung des Mehrwerts herbeigezogen werden. Keine Fraktion unterstützte im Januar unser Anliegen.