

25. Januar 2019 ce/ds

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2
3011 Bern

Änderung der Art. 142 bis 142d des BauG zur Mehrwertabschöpfung; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 laden Sie uns ein, zu Änderungen des Baugesetzes (BauG) Stellung zu nehmen, die zur Umsetzung von zwei Motionen nötig sind. Wir danken Ihnen für diese Möglichkeit zur Meinungsäusserung, von der wir gerne fristgerecht Gebrauch machen.

Ausgangslage und Gegenstand

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 (Motion Lanz, 106/2017 und Motion Haas, 107/2017) im September 2017 den Auftrag, das Baugesetz soweit nötig erneut anzupassen.

Der Regierungsrat schickt nun die entsprechende Vorlage in die Vernehmlassung. Gemäss seinen Ausführungen enthält die Vernehmlassungsvorlage 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. Betroffen sind die Art. 142 bis 142d BauG, welche die Grundsätze, den Gegenstand, die Bemessung, die Fälligkeit und das Verfahren in Bezug auf die Abgabe von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen regeln. Die Änderungen sind zum einen redaktioneller, präzisierender Art. Sodann wird der Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Gestaltung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen klarer festgelegt, die Höhe der Freigrenze bei Einzonungen auf CHF 20'000.00 vorgegeben. Die Frage der Fälligkeit der Mehrwertabgaben wird definiert und das Verfahren derart ausgestaltet, dass die Grundeigentümer rechtzeitig über die zu leistenden Mehrabgaben und eine allfällige Teuerungsanpassung Kenntnis erlangen.

Die Vorlage ist von substantieller wirtschaftlicher Bedeutung.

Stellungnahme

Grundsätzlich sind die Anpassungen der Regelungen zur Mehrwertabschöpfungen im Baugesetz aus wirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, ebenso die Präzisierungen, Klärungen und Schärfungen von bisher zu wenig bestimmten Normen.

Wir verlangen, dass die Gelegenheit benützt wird, Maximalsätze für die Mehrwertabgabe bei Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen festzulegen.

Weiter bemängeln wir, dass in Art. 142a Abs. 4 weiterhin eine Freigrenze für die Unterstellung unter die Abgabepflicht stipuliert wird, statt einen Freibetrag festzulegen. Anders als die Freigrenze würde ein Freibetrag alle abgabepflichtigen Grundeigentümer entlasten. Damit könnten die Ziele der Raumplanung in Bezug auf die Nutzung von Baulandreserven und die Verdichtung von Siedlungen besser erreicht werden.

Ferner ist es nicht nötig, dass die Gemeinden in ihren Reglementen im Rahmen von Art. 142b eigene Sätze für die Bemessung der Mehrwertabgabe von bis zu 50% bei Einzonungen und von bis zu 40% bei Um- und Aufzonungen bestimmen können. Besser wäre, den bundesrechtlich vorgesehenen Satz von 20% kantonsübergreifend und harmonisierend festzulegen.

Fazit

Den vorgeschlagenen Änderungen der Art. 142 bis 142d BauG kann grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings sollten in Art. 142a, Abs. 3 und Art. 142b, Abs. 5 Maximalwerte/ Maximalsätze für den Ausgleich von Planungsvorteilen festgelegt werden. Sodann ist die Belastung der Grundeigentümer durch die Mehrwertabgaben wie in der Stellungnahme beschrieben zu reduzieren, um die Erreichung der übergeordneten Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes nicht unnötig und übermässig zu behindern.

Wir bitten Sie, die Vorlage im Sinne unserer Ausführungen weiter zu behandeln.

Freundliche Grüsse

Berner KMU



Toni Lenz
Präsident



Christoph Erb
Direktor

per E-Mail an
info.jgk@jgk.be.ch

Kopie per E-Mail zur Orientierung an

- die Mitglieder des Leitenden Ausschusses
- die Mitglieder der Parlamentarischen Gruppe Wirtschaft des Grossen Rates