

Parlamentssitzung 18. September 2017

Traktandum 7

1716 Interpellation (Mitte-Fraktion) "Auswirkungen der Senkung einer Mehrwertabgabe"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Die praktische Umsetzung der Mehrwertabgabe im Falle von Um- und Aufzonungen hat berechtigte Fragen aufgeworfen, namentlich betreffend den Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe und betreffend die Festlegung der Höhe des tatsächlichen Mehrwerts. Ohne notwendigen Zusammenhang dazu wurde die Forderung erhoben, die Mehrwertabgabe generell massiv zu senken.

Der Gemeinderat wird gebeten, basierend auf den provisorischen Verfügungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder auf neueren Zahlen folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Mindereinnahmen ergeben sich für die Gemeinde, wenn der Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen, die unter das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen fallen, auf 20 Prozent gesenkt wird?
2. Welche Mindereinnahmen ergeben sich durch die Gewährung eines Freibetrags von CHF 150'000 (im Unterschied zur heutigen Freigrenze von CHF 150'000 gemäss Art. 2 Abs. 3 des Reglements)?
3. Wie viele Liegenschaften sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Auf- und Umzonungen betroffen?
4. Welche Mindereinnahmen ergeben sich für die Gemeinde, wenn der Mehrwertabgabesatz für Einzonungen, die unter das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen fallen, auf 20 Prozent gesenkt wird?
5. Hätte die Senkung des Mehrwertabgabesatzes für Einzonungen einen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung, die Liegenschaftsbesitzer/-innen für Auszonungen erhalten?

Begründung der Dringlichkeit:

Wie vor kurzem bekannt wurde, befindet das Parlament kurz nach der Sommerpause über Forderungen zur Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen. Für seinen Entscheid benötigt das Parlament auch Angaben zu den finanziellen Auswirkungen, die als erheblich eingeschätzt werden. Diese Angaben werden mit der vorliegenden Interpellation erfragt und sollten dem Parlament bei der erwähnten Debatte über die Anpassung des Reglements vorliegen.

Eingereicht

20. Juli 2017

Unterschrieben von 1 Parlamentsmitglied

Casimir von Arx

Antwort des Gemeinderates

Am 20. Juli 2017 ist der dringliche Vorstoss der Mitte-Fraktion „Auswirkungen der Senkung der Mehrwertabgabe“ eingereicht worden. Die darin aufgeführten Fragen stehen in einem direkten Zusammenhang mit der Motion 1714 (FDP.Die Liberalen Köniz) "Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen" sowie dem Antrag des Gemeinderats zur Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschieden, dem Parlament die Beantwortung der Interpellation 1716 parallel zu den beiden obgenannten Geschäften an derselben Parlamentssitzung vorzulegen.

Vorbemerkungen

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen hat nicht nur Auswirkungen auf die laufende Ortsplanungsrevision, sondern wird auch spätere Planungen (Auf-, Um- und Einzonungen) betreffen. Mögliche Beispiele dazu sind: Entwicklung in Kleinwabern (Balsigergut, Zentrum Kleinwabern, METAS), Wabern (Grünau, Station), Liebefeld (Station), Niederwangen (Station), Thörishaus (Sense matt) und weitere, heute noch nicht absehbare Nutzungsplanänderungen. Auf der Basis der bisher abgeschlossenen Vereinbarungen bezüglich dem Ausgleich von Mehrwerten, kann folgende Bilanz zu bereits erfolgten und zu erwarteten Einnahmen gezogen werden:

Erfolgte Einnahmen: CHF 2.25 Mio. (Morillon, Löwen, Inselheim, Holzschnitzel, Kieswerk, Thömus)

Vertraglich "gesichert": CHF 16.71 Mio. (Morillon, Kieswerk, Thomasweg, Zentrum Köniz, 7746 Schliern)

Annahmen

Um die Fragen der Interpellation 1716 beantworten zu können, muss man einige Annahmen treffen. Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen innerhalb der OPR und der Einordnung der Auswirkungen der Beschlüsse zum Mehrwert wird angenommen, dass im nächsten Planungshorizont (rund 15 Jahre) 100% der Einzonungen in Wert gesetzt werden und 10% der Auf- und Umzonungen (konservativer aber realistischer Wert, wenn man die vergangenen Entwicklungen und Entwicklungshorizonte betrachtet). Bereits abgezogen von der Abgabe sind auch die 10%, welche an den Kanton gehen.

Die nachfolgenden Zahlen beruhen auf den Entwürfen der Verfügungen, welche im April 2017 an die Grundeigentümerschaften verschickt worden sind. Dabei könnte von einer realistischen Abgabe von CHF 12.3 Mio. (Ein- und 10% der Um- und Aufzonungen) ausgegangen werden. Aufgrund des vom Gemeinderat geplanten Verzichts von Auf- resp. Einzonungen im Ortsteil Schlatt, beim Haltirain in Oberscherli sowie im Bereich Feldrain/Hangweg, reduziert sich dieser Betrag um rund CHF 1.7 Mio. Noch nicht berücksichtigt bei diesen Zahlen sind allfällige Reduktionen der Abgaben aufgrund der Schätzunsicherheit sowie der bestehenden Bauten.

Zu den Fragen und die Antworten des Gemeinderates:

- 1. Welche Mindereinnahmen ergeben sich für die Gemeinde, wenn der Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen, die unter das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen fallen, auf 20 Prozent gesenkt wird?**

Es ist realistisch betrachtet von einer Reduktion von rund CHF 2 Mio. aufgrund der Auf- und Umzonungen innerhalb der Ortsplanungsrevision auszugehen.

- 2. Welche Mindereinnahmen ergeben sich durch die Gewährung eines Freibetrags von CHF 150'000 (im Unterschied zur heutigen Freigrenze von CHF 150'000 gemäss Art. 2 Abs. 3 des Reglements)?**

Es ist realistisch betrachtet von einer Reduktion von rund CHF 1.3 Mio. aufgrund der Planungsmaßnahmen innerhalb der Ortsplanungsrevision auszugehen.

3. Wie viele Liegenschaften sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Auf- und Umzonungen betroffen?

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom April/Mai 2017 haben Grundeigentümerschaften von 250 verschiedenen Liegenschaften einen Entwurf der Verfügung erhalten. Aufgrund der bisherigen Entscheide vom Gemeinderat (Verzicht auf gewisse Planungsmassnahmen) ist davon auszugehen, dass noch 200 Liegenschaften eine Mehrwertverfügung zu erwarten haben. Lediglich 5 dieser Liegenschaften sind reine Einzonungen von unbebautem Land im Sinne der Mehrwertabgabe.

4. Welche Mindereinnahmen ergeben sich für die Gemeinde, wenn der Mehrwertabgabesatz für Einzonungen, die unter das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen fallen, auf 20 Prozent gesenkt wird?

Es ist realistisch betrachtet von einer Reduktion von rund CHF 4.2 Mio. aufgrund der Einzonungen innerhalb der Ortsplanungsrevision auszugehen.

5. Hätte die Senkung des Mehrwertabgabesatzes für Einzonungen einen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung, die Liegenschaftsbesitzer/-innen für Auszonungen erhalten?

Nein – während die Grundeigentümerschaft bei einem Mehrwert 40% (oder einen anderen Anteil gemäss Reglement) an die öffentliche Hand abzugeben hat, muss die öffentliche Hand im Gegenzug bei Auszonungen 100% von allfälligen Minderwerten ausgleichen.

Köniz, 16. August 2017

Der Gemeinderat