

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

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

Beantwortung und teilweise Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Parlament Änderungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 16. Januar 2017 vorzulegen, mit denen sichergestellt wird, dass

- a) die Mehrwertabgabe nur dann verfügt wird, wenn ein konkretes Bauprojekt bewilligt wird;
- b) die Mehrwertabgabe aufgrund des tatsächlich realisierten Mehrwertes ermittelt wird;
- c) auf Basis des ermittelten Mehrwertes ein Freibetrag von 150 000 Franken in Abzug gebracht wird;
- d) der Abgabesatz 20 Prozent beträgt;
- e) die Grundeigentümer im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision über die Auf- oder Umzonung und die Verpflichtung zum Ausgleich des dadurch zu realisierenden Mehrwertes informiert werden;
- f) die Ausgleichspflicht mit angemessenen Mitteln, bspw. durch eine Anmerkung im Grundbuch für Dritte erkennbar gemacht wird;

Begründung

Mit der OPR soll die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert werden. Die öffentliche Auflage hat gezeigt, dass dieses raumplanerische Ziel durch die aktuelle Ausgestaltung des Ausgleichs von planerischen Mehrwerten verunmöglicht oder verzögert werden kann. In der BZ vom 20. Mai 2017 wurde zudem nachgewiesen, dass die in Köniz angewandte Residualwertmethode bei bereits überbauten Parzellen zu absurden Ergebnissen führt.

Zu fordern ist deshalb, dass die Mehrwertabgabe einzig bei der Realisierung eines Bauprojektes (und nicht auch bei der Veräusserung des Grundstücks) erhoben und erst in diesem Zeitpunkt aufgrund des tatsächlich realisierten Mehrwertes ermittelt wird. Aus rechtsstaatlichen Gründen genügt es, dass den Grundeigentümern im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der OPR die möglichen finanziellen Auswirkungen bekannt sind. Sicherungsmassnahmen sind erst dann erforderlich, wenn die Realisierung des planerischen Mehrwertes konkret wird und sich die Mehrwertabgabe zuverlässig ermitteln lässt. Unsinnig ist, die Abgabe auch bei einer Veräusserung der Liegenschaft (insb. bei Erbteilung oder Scheidung) zu erheben. Denn ein Käufer muss sich nur bewusst sein, dass er dem Staat eine Abgabe schuldet, falls er den planerischen Mehrwert dereinst realisieren wird.

Es steht im ausschliesslichen Ermessen der Gemeinde, ob sie bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe erheben will. Demnach kann sie auch festlegen, dass die Mehrwertabgabe erst bei der Realisierung eines konkreten Bauprojektes aufgrund des mit diesem Projekt zu realisierenden Mehrwertes erhoben wird und sie kann auch einen Freibetrag festlegen.

Aus Gründen der Rechtsgleichheit ist der Betrag im heutigen Reglement von 150 000 Franken nicht als Freigrenze, sondern als vom Mehrwert abziehbaren Freibetrag vorzusehen (vergleiche Michael Pflüger ETUDE: Die Mehrwertabgabe nach Art 142 ff. des revidierten Baugesetzes – Streiflichter auf eine Baustelle; BVR 217/6 S. 268 ff., S.281).

Der Abgabesatz ist zudem auf den vom Kanton vorgegebenen Mindestsatz zu reduzieren.

Begründung der Dringlichkeit: Die hohe Anzahl und die massive Kritik aus der öffentlichen Auflage verlangt vom Gemeinderat eine rasche, klare, nachvollziehbare und weitsichtige Reaktion. Die Bearbeitung der zahlreichen Einsprachen ist aktuell im Gange.

Eingereicht

26.6.2017

Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern

Hans-Peter Kohler, Heidi Eberhard, Erica Kobel-Itten, Beat Haari, Ronald Sonderegger, Stefan Lehmann, Kathrin Gilgen, Fritz Hänni, Adrian Burkhalter, Elisabeth Rügsegger, Reto Zbinden, Michael Lauper, Beat Biedermann, Bruno Ineichen, Thomas Frey, Hansueli Kropf, Bernhard Zaugg, Heinz Nacht (18)

Antwort des Gemeinderats

1. Formelle Prüfung

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Motionsprüfung, Beilage 1).

2. 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.

Die öffentliche Auflage der baurechtlichen Grundordnung von Köniz (Nutzungsplan, Schutzplan, Baulinienplan und Baureglement) – Ortsplanungsrevision – fand vom 5. April bis zum 5. Mai 2017 statt.

Wie die eingegangenen Einsprachen zur Planung und die Stellungnahmen zur Mehrwertabgabe zeigen, beschäftigt der Mehrwertausgleich in erster Linie die Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäusern, die von der Abgabe für Aufzonungen betroffen sind. Grösster Kritikpunkt ist einerseits die Höhe des Mehrwertes, damit auch die Abgabe und andererseits der Tatbestand der Veräusserung als Auslöser der Abgabe.

Die den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Verfügungsentwurf mitgeteilte Höhe der Mehrwertabgabe wurde mittels Schätzung von Wüest Partner ermittelt. Die vorgenommenen Bewertungen folgen einem schematischen Vorgehen, welche die wesentlichen wertrelevanten Faktoren berücksichtigt. Die Schätzung weist damit grundsätzlich eine gute Qualität auf. Sie ist aber wegen des schematischen Vorgehens mit entsprechenden Vereinfachungen weniger genau als ein Marktwertgutachten, das für eine konkrete Parzelle mit Begehung und Annahmen bezüglich einem Bauprojekt erstellt wird. Dies führt zu entsprechenden Schätzunsicherheiten, welche naturgemäss höher sind als solche von einzelnen Marktwertgutachten, worauf bereits in den Verfügungsentwürfen hingewiesen wurde.

3. Datengrundlage

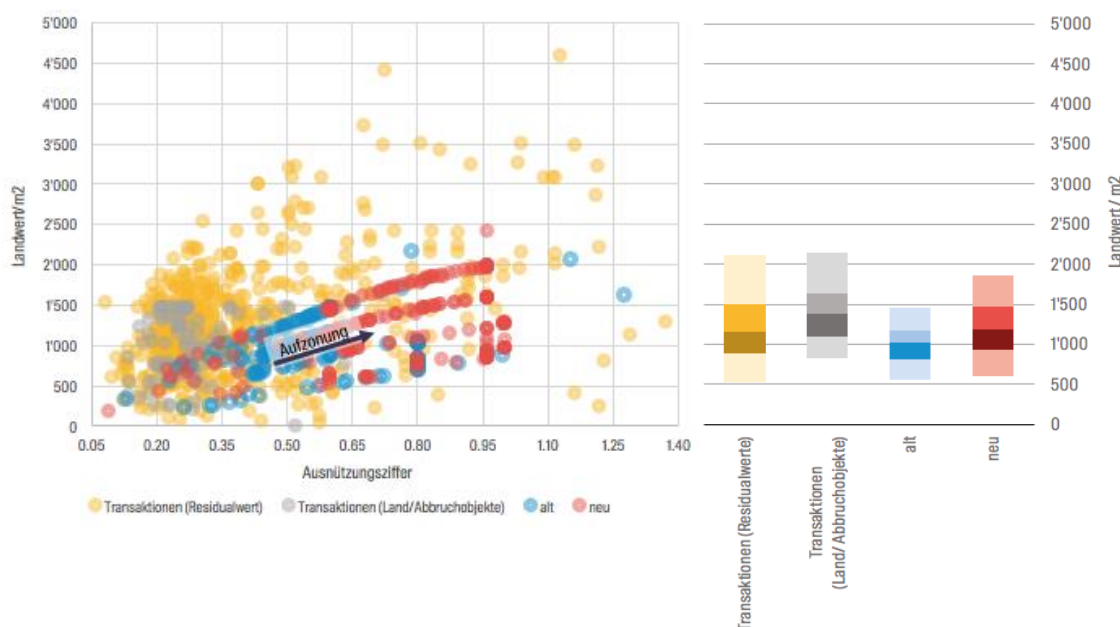
Wüest Partner stützt sich bei ihren Berechnungen u. a. auf die Auswertung von jährlich etwa 1'750 Transaktionen von Eigenheimen und 900 Bewertungen von Renditeliegenschaften im Kanton Bern ab. In der Gemeinde Köniz können sie sich auf etwa 950 Handänderungen von Eigenheimen und 750 Bewertungen von Renditeliegenschaften seit 2005 abstützen. Zudem werden das Angebot und die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt mittels Auswertung von Inseraten und Suchabos auf Immobilienplattformen erhoben. Dabei haben sie seit Mai 2016 11'000 Suchabos und 3'700 Inserate ausgewertet.

4. Plausibilitätsprüfung und Schätzergebnisse

Die geschätzten Landwerte wurden von Wüest Partner einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Die Prüfung zeigt einerseits, dass:

- die Ausnützungsziffer der Parzellen vor der Planungsmassnahme (in nachfolgender Grafik blau dargestellt) tendenziell tiefer liegen, als die Ausnützungsziffern nach der Planungsmassnahme (rot dargestellt). Dies liegt im Einklang mit der Tatsache, wenn die planerische Massnahme einer Aufzoning entsprechen, d.h. dass auf einem gegebenen Grundstück durch die Ortsplanungsrevision grundsätzlich mehr Nutzfläche realisiert werden darf als zuvor.
- die Landwerte vor der Ortsplanungsrevision (blaue Punkte) tendenziell tiefer liegen als die Landwerte nach der Ortsplanungsrevision (rote Punkte). Dies liegt im Einklang mit der erhöhten Nutzungsmöglichkeit der Landparzellen, welche den Landwert erhöht (und die Basis für die Mehrwertabgabe darstellt).
- Im Ergebnis liegen die Bewertungen vor der Ortsplanungsrevision in der Tendenz eher unten links in der Grafik (tiefere Landwerte und tiefere Ausnützungsziffer) und diejenigen nach der Ortsplanungsrevision oben rechts (höhere Landwerte und höhere Ausnützungsziffer).



Die Prüfung zeigt andererseits auch, dass die berechneten Landwerte (rote und blaue Punkte) grundsätzlich im Bereich der effektiv getätigten Transaktionen (gelbe resp. graue Punkte) liegen. Dabei stellen die grauen Punkte reine Landparzellen sowie Landparzellen mit Abbruchobjekten dar. Solches Bauland wird jedoch nicht sehr oft gehandelt. Deshalb wurde gleichzeitig auch der implizite Landpreis von Transaktionen von bebauten Grundstücken analysiert, welcher mittels Residualwertverfahren hergeleitet wurde.

Bei diesem anerkannten Verfahren wird der Transaktionspreis von der gesamten Liegenschaft in Land- und Gebäudewert aufgeteilt indem vom Kaufpreis der Zustandswert des Gebäudes subtrahiert wird. Die resultierenden impliziten Landwerte entsprechen den gelben Punkten. Ältere Transaktionen wurden dabei mit dem Preisindex von Wohneigentum auf das heutige Marktniveau indexiert, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den für die Ortsplanungsrevision ermittelten Landwerten zu gewährleisten. Im Idealfall würde diese Indexierung nicht mittels Preisindex von Wohneigentum, sondern mittels Indexierung an einem Baulandindex erfolgen, welcher jedoch nicht existiert. Da Landpreise volatiler sind als die Baukosten, verteuern sich die Landpreise stärker als die Preise von Immobilien als Ganzes (Land + Gebäude). Im Ergebnis führt die Indexierung deshalb zu tendenziell konservativen, sprich tiefen Vergleichswerten (gelbe und graue Punkte).

Insgesamt liegen die von Wüest Partner berechneten Landwerte nicht am oberen Ende der beobachteten Vergleichswerte, sondern innerhalb der beobachteten Spannweite aller in Köniz bekannten Handänderungen der letzten 12 Jahre. Dies ist auch an den Boxplots zu erkennen, welche links der Datenwolke stehen und deren Grenzen das 10te, 30te, 50te, 70te und 90te Perzentil wiedergeben. Dazu ein Lesebeispiel: Die unterste Grenze des blauen Boxplots liegt bei rund CHF 550/m² und bedeutet, dass 10% der modellierten Werte (d.h. aller blauen Punkte in der linken Datenwolke) unter CHF 550/m² liegen. Im Mittelwert (50tes Perzentil) liegen genau 50% der modellierten Werte vor der Ortsplanungsrevision über und 50% unter dem Wert von ca. CHF 1'020/m². Der gleiche Mittelwert (50tes Perzentil) liegt nach der Ortsplanungsrevision bei CHF 1'190/m². In den effektiv beobachteten Transaktionen von reinen Baulandparzellen oder solchen mit Abbruchobjekten (grauer Boxplot) liegt der Mittelwert mit CHF 1'380/m² sogar höher.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine profunde Plausibilitätsprüfung vorgenommen wurde und die resultierenden Landwerte das heutige Marktniveau von unbebauten Grundstücken widerspiegeln.

5. Verfeinerungen und Ergänzungen

Nebst den Anpassungen auf der rechtlichen Seite (Reglement und Weisung), beabsichtigt der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt - nach den Diskussionen und Beschlüssen im Parlament - mit zwei Massnahmen besser auf die Schätzungsunsicherheiten zu reagieren und gleichzeitig dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Mehrwerte unter Umständen fällig werden, bevor diese realisiert werden können.

Letzterem könnte Rechnung getragen werden, indem die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken und damit der Realisierungszeitpunkt des planerischen Mehrwertes berücksichtigt wird. In Abhängigkeit vom Überbauungsgrad sowie des Gebäudealters und den vorgenommenen Sanierungen kann der latente planerische Mehrwert bei Bedarf in die Zukunft verschoben werden. Durch die Diskontierung in die Gegenwart wird der heutige Gegenwartswert dieses latenten planerischen Mehrwertes umso kleiner, je weiter in der Zukunft er anfällt. Das bedeutet, dass die gleiche planerische Massnahme auf zwei identischen Parzellen zu unterschiedlichen Mehrwertverfügungen führen kann: ist die Parzelle im Extremfall unbebaut, so ist der gesamte latente Mehrwert heute realisierbar. Steht jedoch ein frisch erstelltes Gebäude auf der Parzelle, welches ohne Abbruch kaum eine Verdichtung zulässt, so wird der planerische Mehrwert in die Zukunft verschoben, was den heutigen Barwert und demzufolge den heutigen Mehrwert wesentlich reduzieren würde.

Zudem soll in der Verfügung nicht mehr der eigentliche Marktwert berücksichtigt werden, sondern ein „konservativer Wert“, um der üblichen Schätzunsicherheit von Landwerten Rechnung zu tragen, wie dies bereits in den Faktenblättern des Verfügungsentwurfes erwähnt wurde.

6. Beurteilung der Motion 1714 durch den Gemeinderat sowie Anträge

Die Motion 1714 fordert eine Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen. Die Änderung soll mehrere Punkte beinhalten. Bereits vorweg sei gesagt, dass einzelne Punkte eine Anpassung des übergeordneten Rechtes bedingen oder im Konflikt mit diesem stehen. Auf kantonaler Ebene betreffen zwei Vorstösse im Grosse Rat gleiche oder ähnliche Anliegen, welche nicht zuletzt durch die Erfahrungen in Köniz ausgelöst worden sind.

Als direkte Folge der unten aufgeführten Antworten legt der Gemeinderat dem Parlament - parallel zu dieser Motionsbeantwortung - an der gleichen Parlamentssitzung einen Antrag zur Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen vor.

Nachfolgend die Haltung und Antworten des Gemeinderates zu den einzelnen Anliegen.

a) Die Mehrwertabgabe soll nur dann verfügt werden, wenn ein konkretes Bauprojekt bewilligt wird.

Der Gemeinderat versteht diesen Buchstaben der Motion (im Verbund mit anderen Buchstaben der Motion) wie folgt:

- Bei *Einzonungen* soll die Gemeinde gemäss dem übergeordneten Recht verfahren. Ungefähr gleichzeitig mit dem Beschluss über das Planungsgeschäft wird (1.) der Mehrwert geschätzt und (2.) die Mehrwertabgabe verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe später, entweder bei einer Veräusserung oder bei einer Überbauung.
- Bei *Um- und Aufzonungen* soll die Gemeinde anders vorgehen. Beim Beschluss über das Planungsgeschäft soll die Grundeigentümerschaft erst auf die spätere Mehrwertabgabe hingewiesen werden, es soll aber weder geschätzt noch verfügt werden. Geschätzt und verfügt soll erst werden, wenn die Grundeigentümerschaft auch wirklich baut bzw. ausbaut. Mit diesen Ideen ist zwingend verknüpft, dass auch die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nach hinten geschoben wird: Bei einer Veräusserung soll die Mehrwertabgabe nicht fällig werden, sondern erst bei einer Überbauung.

Mit anderen Worten verlangt die Motion für Um- und Aufzonungen einen Umbau des Ablaufs in mehrerlei Hinsicht.

Der Gemeinderat zeigt grundsätzlich Sympathien für einzelne Aspekte dieses Anliegens, welches der Gemeinderat hinter dem Buchstaben a) der Motion annimmt. Der Gemeinderat würde es begrüessen, wenn bei Auf- und Umzonungen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe erst eintritt, wenn die Grundeigentümerschaft ihr Grundstück auch wirklich bebaut oder ausbaut (und nicht schon bei der Veräusserung). Es trifft auch zu, dass sich der entstehende Mehrwert auf Basis eines konkreten Bauprojekts deutlich besser bestimmen lässt. Bei grösseren Innenentwicklungsmassnahmen in den letzten Jahren konnte der Mehrwert anhand weit entwickelter Projekte geschätzt werden, was durchaus mit vielen Vorteilen verbunden ist. Deshalb ist diese Praxis bei Auf- und Umzonungen durchaus wünschenswert.

Das Anliegen der Motion muss aber etwas differenzierter betrachtet werden:

1) Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen anders regeln (nur bei der „Überbauung“, und nicht schon bei der „Veräusserung“)?

Der Gemeinderat hat geprüft, ob im Könizer Reglement die Fälligkeit neu geregelt werden könnte, nämlich so, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen nur bei der „Überbauung“ (= meist Schnurgerüstabnahme) fällig wird.

Ob eine solche Regelung zulässig ist, ist unsicher. Die Regelungen sind noch sehr jung, dementsprechend gibt es dazu noch keine Entscheide und auch noch kaum Literatur. In der spärlichen Literatur werden beide Meinungen vertreten: Die eine Meinung geht in die Richtung, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz klar sagt, die Mehrwertabgabe werde bei der Überbauung oder bei der Veräusserung fällig und diese Regelung sei in allen Fällen zwingend zu beachten.

Die andere Meinung geht in die Richtung, dass die Gemeinden im Grundsatz völlig frei seien, ob sie bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, und dann sei es auch folgerichtig, dass sie bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit anders regeln können. Im Kanton Bern kommt hinzu, dass das Baugesetz den Autonomiebereich der Gemeinde nicht genau definiert. Es wäre aber auch möglich, dass es den bernischen Gemeinden durch das Baugesetz verwehrt ist, bei Um- und Aufzonungen die Modalitäten der Mehrwertabgabe (eben z.B. die Fälligkeit) autonom zu regeln. Diesbezüglich wäre es hilfreich, wenn der Grosse Rat bei der Behandlung der entsprechenden hängigen Vorstösse, und allenfalls auch durch eine Baugesetzrevision, Klarheit schaffen könnte.

Somit bestehen Unsicherheiten und die Meinungen gehen auseinander, so dass hierzu kein klares Fazit möglich ist. Immerhin wird auch von kompetenter Seite die Meinung vertreten, dass für Um- und Aufzonungen die Fälligkeits-Regelung im Sinn der Motion 1714 angepasst werden kann. Der Gemeinderat kommt deshalb zum Schluss, dass er dieses Anliegen unterstützt.

2) Fälligkeit für Einzonungen anders regeln?

Für den Gemeinderat ist es allerdings eine ganz andere Frage, ob die Gemeinde auch im Fall von Einzonungen die Fälligkeit anders regeln soll. In dieser Frage sieht der Gemeinderat keinerlei Unsicherheiten. Er ist überzeugt, dass das übergeordnete Recht für Einzonungen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe verbindlich regelt. Schon das nationale Raumplanungsrecht macht hier eindeutig die Vorgabe, dass die Fälligkeit bei der Veräusserung oder bei der Überbauung eintritt. Damit ist klar, dass die Mehrwertabgabe bei Einzonungen schon bezahlt werden muss, wenn das Grundstück veräussert wird und nicht erst, wenn es überbaut wird. Der Gesetzgeber geht hier wohl davon aus, dass ein Käufer bereit ist, das Potenzial auf dem Grundstück zu bezahlen, dass also die neuen Nutzungsmöglichkeiten resp. der Mehrwert durch die Veräusserung auch tatsächlich realisiert wird.

Der Gemeinderat lehnt es aus diesen Gründen ab, die Fälligkeit bei Einzonungen anders zu regeln.

Ergänzend muss gesagt werden, dass zurzeit (mangels Gerichtsentscheiden) nicht klar definiert ist, was eine Veräusserung ist. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, hierzu eine Weisung zu erlassen, um zumindest die Könizer Praxis festzulegen. Die Weisung wird den Einwohnerinnen und Einwohner zugänglich gemacht. Die Weisung hält beispielsweise fest, dass unentgeltliche Grundstücksübertragungen (z.B. Erbgang, Erbteilung, Scheidung) keine Veräusserung darstellen, d.h. dass die Mehrwertabgabe bei Erbgang, Erbteilung, Scheidung und anderen in der Weisung definierten Tatbeständen nicht fällig wird. Ein Entwurf der Weisung liegt dem Antrag zur Reglementsänderung zur Information bei.

3) Zeitpunkt der Verfügung anders regeln?

Die Motion 1714 verlangt, dass die Mehrwertabgabe erst dann verfügt wird, wenn auf dem fraglichen Grundstück gebaut oder ausgebaut wird.

Diesen Punkt der Motion lehnt der Gemeinderat ab.

Der Zeitpunkt der Verfügung ist unmissverständlich im übergeordneten Recht geregelt. Das Baugesetz des Kantons Bern schreibt nämlich vor, dass die Gemeinde die Abgabeverfügung erlässt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Gemeinde hat in diesem Punkt keine Kompetenz, eine abweichende Regelung aufzustellen.

Die kantonale Regelung ist nach Ansicht des Gemeinderats in diesem Punkt stringent, denn der Mehrwert besteht in den *besseren Nutzungsmöglichkeiten*, und dieses Potenzial entsteht mit dem Beschluss über das Planungsgeschäft und nicht erst mit der Überbauung. Somit ist es folgerichtig, die Verfügung gleich anschliessend an das Planungsgeschäft zu erlassen, und nur damit kann auch die nötige Transparenz geschaffen werden (auch im Grundbuch), dass eine Mehrwertabgabe im Raum steht und welchen Betrag sie maximal ausmachen wird. Den Umstand, dass ein Bauprojekt vielleicht nicht das ganze Potenzial ausschöpft, hat der kantonale Gesetzgeber berücksichtigt: in einem solchen Fall wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.

4) *Fazit*

Buchstabe a der Motion bringt verschiedene nach Ansicht des Gemeinderats berechnete Anliegen vor. Der Gemeinderat kann aber nicht alle Aspekte unterstützen, bzw. werden diese klar gegen übergeordnetes Recht verstossen. Er beantragt deshalb, Buchstabe a der Motion als Postulat erheblich zu erklären.

Die entsprechende Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen enthält den konkreten Lösungsvorschlag des Gemeinderates (vgl. dazu das parallel zu dieser Motions-Beantwortung eingereichte Geschäft).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

- Buchstabe a) der Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

b) Die Mehrwertabgabe soll aufgrund des tatsächlich realisierten Mehrwertes ermittelt werden.

Das kantonale Baugesetz hat festgelegt, dass bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung die Abgabe nur anteilmässig fällig wird (Art. 142c Abs. 2 BauG). Somit ist gewährleistet, dass nur der tatsächlich realisierte Mehrwert ausgeglichen wird und dieser Punkt der Motion kann abgeschrieben werden. Die Abgabe hat sich aber immer nach der geschätzten Summe zu richten und ist unabhängig vom effektiv erzielten Verkaufspreis.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Buchstabe b) der Motion wird erheblich erklärt.
- Buchstabe b) der Motion wird abgeschrieben.

c) Auf Basis des ermittelten Mehrwertes sei ein Freibetrag von 150 000 Franken in Abzug zu bringen.

Dieses Anliegen entspricht im Grunde der bisherigen Praxis der Gemeinde Köniz und wird vom Gemeinderat für den Fall von Auf- und Umzonungen unterstützt. Eine entsprechende Anpassung des Reglements wird für Auf- und Umzonungen dem Parlament mit separatem Antrag vorgeschlagen.

Hingegen schreibt das kantonale Recht für Einzonungen in Artikel 142a Absatz 4 abschliessend einen Schwellenwert von CHF 20'000 vor. Davon können keine Abzüge vorgenommen werden und so gibt es bei Einzonungen keinerlei Handlungsspielraum.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

- Buchstabe c) der Motion wird erheblich erklärt.

d) Der Abgabesatz soll 20 Prozent betragen.

Ein Abgabesatz von 20 Prozent wäre im Rahmen der bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben zulässig, entspricht aber nicht der bisherigen Praxis zum Mehrwertausgleich in der Gemeinde Köniz. Mit der Senkung des Abgabesatzes von 40 auf 20 Prozent würden mehrwertausgleichspflichtige Grundeigentümer vor Inkrafttreten des Reglements und danach ungleich behandelt. Eine solche Regelung wird vom Gemeinderat nicht unterstützt und fand im Januar 2017 beim Erlass des Reglements, auch nach einem entsprechenden Änderungsantrag an der Parlamentssitzung, im Parlament keine Mehrheit. Deshalb lehnt der Gemeinderat diesen Punkt der Motion ab.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

- Buchstabe d) der Motion wird abgelehnt.

e) Die Grundeigentümer sollen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision über die Auf- oder Umzonung und die Verpflichtung zum Ausgleich des dadurch zu realisierenden Mehrwertes informiert werden.

Das Baugesetz schreibt in Artikel 142d Absatz 2 die Information der Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die Verpflichtung zum Mehrwertausgleich vor (Entwurf der Abgabeverfügung vorlegen). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde dementsprechend der Entwurf der Abgabeverfügung zeitnahe zum Start der öffentlichen Auflage versandt. Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass die Grundeigentümerschaften zum Zeitpunkt der Einsprachemöglichkeit bezüglich der Planungsmassnahme über allfällige finanzielle Auswirkungen dieser im Bilde sind. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision waren aber nicht nur die Grundeigentümerschaften von Auf- und Umzonungen, sondern auch jene von Einzonungen über die Planungsmassnahme und der Verpflichtung zum Ausgleich eines Mehrwertes informiert worden. Dieser Punkt der Motion ist aus Sicht des Gemeinderates bereits erfüllt und kann deshalb erheblich erklärt und gleichzeitig abgeschrieben werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Buchstabe e) der Motion wird erheblich erklärt.
- Buchstabe e) der Motion wird abgeschrieben.

f) Die Ausgleichspflicht soll mit angemessenen Mitteln, bspw. durch eine Anmerkung im Grundbuch für Dritte, erkennbar gemacht werden.

Für die Sicherung der Abgabe besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 142e BauG). Die Gemeinde Köniz wird dieses Grundpfandrecht nach Rechtskraft der Verfügung im Grundbuch anmelden und eintragen lassen. Der an die Grundeigentümerschaften versandte Entwurf der Verfügung enthält dementsprechend unter Ziffer 7 folgenden Absatz:

"Für die Forderung gemäss Ziffer 1 und 2 hiervor und die Verzugszinsen gemäss Ziffer 3 hiervor besteht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Köniz und zu Lasten des Grundstücks Köniz-Gbbl. Nr. xxxx ein gesetzliches Grundpfandrecht nach Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB in Verbindung mit Artikel 142e BauG. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird angewiesen, dieses gesetzliche Grundpfandrecht im Grundbuch einzutragen."

Im Grundbuch soll also das gesetzliche Grundpfandrecht zu Gunsten der Gemeinde eingetragen werden. Damit ist die Ausgleichsforderung der Gemeinde für Dritte im Grundbuch ersichtlich und dem Kern des Anliegens der Motionäre wird nachgekommen. Es benötigt deshalb nach Ansicht des Gemeinderats keine Anpassung im Reglement. Er beantragt deshalb, diesen Buchstaben der Motion als Postulat erheblich zu erklären

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

- Buchstabe f) der Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

7. Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Buchstabe a der Motion wird als Postulat erheblich erklärt.
- Buchstabe b der Motion wird erheblich erklärt.
- Buchstabe b der Motion wird abgeschrieben.
- Buchstabe c der Motion wird erheblich erklärt.
- Buchstabe d der Motion wird abgelehnt.
- Buchstabe e der Motion wird erheblich erklärt.
- Buchstabe e der Motion wird abgeschrieben.
- Buchstabe f der Motion wird als Postulat erheblich erklärt

Köniz, 9. August 2017

Der Gemeinderat

Beilage

- Formelle Prüfung der Motion vom 4. Juli 2017