

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen; Änderung
Beschluss; Planung und Verkehr

1. Ausgangslage

Mit der Erheblicherklärung der Motion V2301 "Mehrwertabgabe" hat das Parlament den Gemeinderat mit der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen beauftragt. Die verlangten Änderungen umfassen dabei insbesondere die Festlegung eines einheitlichen Abgabesatzes von 50%, was dem gemäss kantonalen Baugesetz zulässigen Maximum entspricht. Dieser Abgabesatz soll für alle Planungsmassnahmen gleichermassen gelten, also sowohl für Ein- als auch für Um- oder Aufzonungen. Weiter soll der bis anhin gültige Freibetrag von CHF 150'000.- gestrichen werden und nur noch die Freigrenze gemäss kantonalem Baugesetz von CHF 20'000.- anzuwenden sein. Der Gemeinderat hat das Reglement entsprechend angepasst und legt dieses dem Parlament nun zum Beschluss vor.

2. Die Änderungen

Die gemäss der Motion V2301 "Mehrwertabgabe" vorzunehmenden Änderungen betreffen die Artikel 2 Absatz 3 (Freigrenze) sowie Artikel 4 Absatz 1 bis 4 (Höhe der Mehrwertabgabe). Ein neuer Artikel 15 umfasst zudem die Übergangsbestimmung gemäss Motion.

Zusätzlich zu den in der Motion verlangten Anpassungen wurden zwei weitere Änderungen vorgenommen. Die erste Änderung betrifft den Titel des Reglements, welcher nun über eine Abkürzung verfügt. Damit wird das Zitieren des Reglements beispielsweise in den Verfügungen vereinfacht. Die zweite zusätzliche Änderung drängt sich auf, weil die bisherige Regelung in Artikel 4 Absatz 5, wonach sich die Mehrwertabgabe dem Stand des Berner Baukostenindex anpasst, durch eine Revision der kantonalen Baugesetzgebung im Jahr 2019 übersteuert wurde. Massgebend ist gemäss Artikel 142d Absatz 3a des kantonalen Baugesetzes zwingend der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Diese Regelung wurde in der Praxis bereits so umgesetzt.

An dieser Stelle sei nochmals darauf verwiesen, dass die Regelung des Mehrwertausgleichs über alle drei Staatsebenen zu Abhängigkeiten und Rückkoppelungen der verschiedenen Gesetzgebungen führt. So läuft aktuell eine juristische und politische Debatte auf übergeordneter Ebene über mögliche Anpassungen. So wurden in der nun zum Beschluss vorliegenden Änderung des kommunalen Reglements bewusst nur diejenigen Änderungen aufgenommen, die entweder direkt von der Motion oder vom bestehenden übergeordneten Recht gefordert werden. Da es sich um ein relativ junges und dynamisches Rechtsgebiet handelt, wird darauf verzichtet, kantonales Recht zu wiederholen – etwa im Fall der Freigrenze.

Die Änderungen im Wortlaut sowie die dazugehörigen Erläuterungen können der synoptischen Darstellung (Beilage) entnommen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird gemäss vorgelegtem Entwurf beschlossen.
2. Die Änderung tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Köniz, 11. Oktober 2023

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen – Änderungen, Entwurf

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen - Änderung - Entwurf

Bisheriger Text

Vorlage/Neuer Text, Entwurf

Das Parlament beschliesst gestützt auf Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)¹ und Artikel 44 der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 (GO)² folgendes

Ingress unverändert.

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR)

Erläuterung:

Das Reglement erhält neu eine Abkürzung. So kann es einfacher zitiert werden.

Art. 1

Ganzer Artikel unverändert.

¹ BSG 721.0

² 101.1

- Abgabe-
pflichtige
Tatbestände
- Art. 2**
- 1 Bei Einzonungen³, Um- und Aufzonungen⁴ wird unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 eine Mehrwertabgabe erhoben.
 - 2 Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
 - 3 Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20 000 Franken, bei Um- und Aufzonungen weniger als 150 000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

*Marginalie
unverändert*

Art. 2

1 *Unverändert.*

2 *Unverändert.*

3 Die Freigrenzen richten sich nach dem übergeordneten Recht.

Erläuterung:

Anpassung wie von der Motion V2301 verlangt.

Für Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen gelten CHF 20'000 als Freigrenze (Art. 142a Absatz 4 und 5 des kantonalen Baugesetzes, BSG 721.0; BauG).

Da es sich um ein relativ junges und dynamisches Rechtsgebiet handelt, wird darauf verzichtet die kantonalen Freigrenzen zu wiederholen oder direkt auf diese zu verweisen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Freigrenzen später auf Bundesebene geregelt werden.

Art. 3

Ganzer Artikel unverändert.

³ Art. 142a Abs. 1 BauG

⁴ Art. 142a Abs. 2 BauG

Art. 4

Höhe der Mehrwertabgabe

- 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen
 - a) 40 Prozent des Mehrwertes, falls sie innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - b) 45 Prozent des Mehrwertes, falls sie zwischen 5 und 10 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - c) 50 Prozent des Mehrwertes, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt fällig wird.
- 2 Anstelle der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist in Absatz 1 der Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung oder im Fall von Artikel 93 Absatz 1 Satz 2 BauG das Datum des Verzichts massgebend, falls für die Überbauung vorgängig der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig ist.
- 3 Während hängigen Rechtsmittelverfahren gegen den Bauentscheid stehen die Fristen nach Absatz 1 still.
- 4 Die Höhe der Mehrwertabgabe wird bei Um- und Aufzonungen wie folgt errechnet: 40 Prozent des Mehrwertes; vom Resultat werden 60 000 Franken abgezogen.
- 5 Die Mehrwertabgabe passt sich an den letzten veröffentlichten Stand des Berner Baukostenindex an. Als Ausgangswert gilt der Indexstand bei Erlass der Verfügung.

Marginalie unverändert

Art. 4

- 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 50 Prozent des Mehrwertes.

Erläuterung:

Anpassung wie von der Motion V2301 verlangt.

2 *Aufgehoben.*

3 *Aufgehoben.*

4 *Aufgehoben.*

5 *Aufgehoben.*

Erläuterung:

Die Motion V2301 verlangt keine Anpassung von Absatz 5. Eine Anpassung drängt sich aber auf, weil die Regelung der Gemeinde Köniz heute gegen übergeordnetes Recht verstösst: Seit der Revision des kantonalen Baugesetzes vom 12. September 2019 ist durch kantonales Recht verbindlich vorgegeben, dass der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) massgebend ist (Art. 142d Abs. 3a BauG). Die Gemeinde hat soweit ersichtlich gar keinen Regelungsspielraum mehr, somit ist es konsequent, Absatz 5 aufzuheben.

Art. 5 -14 und Gliederungstitel unverändert.

Art. 15 (*neu*)

Übergangs-
bestimmung
zur Änderung
vom XX.
XXXX 2023

Die Änderung vom XX. XXXX 2023 ist anwendbar, wenn die öffentliche Auflage der Planung, die zu einem Mehrwert führt, nach dem Inkrafttreten dieser Änderung beginnt.

Erläuterung:

Aus der Übergangsbestimmung ergibt sich umgekehrt, dass im Fall von Planungen, deren öffentliche Auflage vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderung begann, die bisherigen Reglementsbestimmungen gelten (also insbesondere die bisherige Höhe der Abgabe und die bisherigen Freigrenzen/Freibeträge).

Diese Übergangsbestimmung ist zwingend. Denn bei Planungen, deren öffentliche Auflage schon begann, musste die Gemeinde die zu erwartende Mehrwertabgabe schon kommunizieren, und sie bleibt an die kommunizierte Abgabehöhe gebunden; das kantonale Recht schliesst eine Erhöhung aus.