

**V2301 Motion (EVP-GLP-Mitte-Fraktion, Grüne, Junge Grüne, SP-JUSO)**

**„Mehrwertabgabe“**

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

**Ausgangslage**

Das Könizer Parlament hat am 26. Juni 2023 mit der Erheblicherklärung der Motion V2301 den Gemeinderat mit der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen beauftragt. Die geforderten Anpassungen umfassen dabei eine Anpassung des Ausgleichssatzes auf das kantonal vorgesehene Maximum von 50% der entstehenden Mehrwerte sowohl bei Einzonungen als auch bei Um- und Aufzonungen sowie die Streichung des bisher gültigen Freibetrags. Der Gemeinderat hat das Reglement entsprechend der Motion angepasst und legt dieses dem Parlament zum Beschluss vor (vgl. Traktandum 8 an derselben Sitzung).

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgeschrieben.

Köniz, 11. Oktober 2023

Der Gemeinderat

**Beilage**

- 1) [Beantwortung des Gemeinderates](#) (Parlamentssitzung vom 26.06.2023)

**V2301 Motion (EVP-GLP-Mitte-Fraktion, Grüne, Junge Grüne, SP-JUSO) „Mehrwertabgabe“**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

1. Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird wie folgt geändert:
  - a. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss Art. 4 Abs. 1 beträgt 50 Prozent.
  - b. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 4 Abs. 4 beträgt 50 Prozent.
  - c. Es gelten die kantonalen Freigrenzen nach Art. 142a Abs. 4 und 5 BauG. Art. 2 Abs. 3 ist zu streichen, ebenso der in Art. 4 Abs. 4 geregelte Freibetrag von 60'000 Franken.
  - d. Übergangsregelung: Mehrwerte und Mehrwertabgaben als Folge von Planungen, deren öffentliche Auflage vor dem Inkrafttreten der Änderungen gemäss Ziffer 1.a. bis c. begann/beginnt, sind davon ausgenommen.
2. Nutzungsplanungen mit erheblichen Planungsvorteilen werden erst nach Inkraftsetzung der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen für die öffentliche Auflage freigegeben.

**Begründung**

Planungsvorteile, die durch Einzonungen, Um- oder Aufzonungen entstehen, stellen für die Grundeigentümerschaft einen Vermögenszuwachs dar, der ohne wertsteigende Arbeitsleistung zustande kommt. Der Vermögenszuwachs wird durch den staatlichen Planungsentscheid und die getätigten Investitionen in die öffentliche Infrastruktur geschaffen. Aus diesem Grund sehen das Bundesrecht und das kantonale Recht vor, dass bei Einzonungen bzw. Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zum Ausgleich der Planungsvorteile erhoben werden muss bzw. kann.

Zwecks Regelung der Einzelheiten erliess das Könizer Parlament, wie im kantonalen Baugesetz<sup>1</sup> vorgesehen, am 16. Januar 2017 das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen. Bereits am 18. September 2017 wurde das Reglement nochmals angepasst. Was den Erlass eines solchen kommunalen Reglements anbelangt, war die Gemeinde Köniz damals schweizweite Vorreiterin. Köniz stand aufgrund der anstehenden Ortsplanungsrevision unter einem gewissen Zeitdruck, offene Fragen zur Bemessung und zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe zu beantworten. Deswegen konnte nicht abgewartet werden, wie sich die Rahmenbedingungen und die Debatte rund um die Mehrwertabgabe weiterentwickeln würden.

Seither haben viele andere bernische Gemeinden ebenfalls ein Reglement erlassen. Zudem hat der Grosse Rat die kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gelockert:<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Erlasses des Könizer Reglements war die Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen durch Art. 142b Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes auf 40 Prozent beschränkt. Mit Beschluss vom 12. September 2019 hob der Grosse Rat diese Beschränkung auf.

<sup>1</sup> Vgl. Art. 142 Abs. 4 BauG, [https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts\\_of\\_law/721.0/versions/2384](https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.0/versions/2384).

<sup>2</sup> Vgl. die Revision des Baugesetzes vom 12. September 2019, <https://www.gr.be.ch/de/start/geschaefte/geschaeftsuche/geschaeftsdetail.html?guid=ac2f03faa67a487392f5fd07189f7616>.

Der durch den Grossen Rat erweiterte Spielraum, die finanzielle Lage der Gemeinde Köniz und der weit fortgeschrittene Vollzug der sich aus der Ortsplanungsrevision ergebenden Mehrwertabgaben sind Anlass genug, nun eine zukunftsgerichtete Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen in Angriff zu nehmen. Köniz bleibt somit Vorreiterin im Umgang mit planungsbedingt geschaffenen Mehrwerten.

Mit den geforderten Abgabesätzen von je 50 Prozent soll neu einheitlich derselbe Abgabesatz gelten, ob es sich nun um eine Einzonung, eine Umzonung oder eine Aufzonung handelt. In Anbetracht der angespannten finanziellen Lage ist nicht einsichtig, warum die Gemeinde bei Einzonungen den im Baugesetz genannten maximalen Abgabesatz nicht konsequent ausschöpft und bei Umzonungen und Aufzonungen ihren Spielraum nicht nutzt. Durch die Ortsplanungsrevision wurde reichlich Potenzial für die innere Verdichtung geschaffen, was sich bereits heute und auch in den kommenden Jahren in einer regen Bautätigkeit zeigt. Im Weiteren ist eine zeitliche Staffe­lung der Abgabesätze bei Einzonungen, wie sie Art. 4 Abs. 1 vorgibt, künftig verzichtbar. Aufgrund des grossen Investitionsdruckes einerseits, aber auch wegen der Vermögenssteuer andererseits, bestehen ohnehin Anreize, eingezontes Land rasch zu überbauen.

Im kantonalen Baugesetz ist in Art. 142a Abs. 4 eine Freigrenze von 20'000 Franken bei Einzonungen festgelegt. Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt dies auch für planungsbedingte Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen. Diese Freigrenze verhindert, dass die Erhebung des Mehrwerts einen höheren Aufwand bedingt als die resultierende Mehrwertabgabe selbst einbringt. Die aktuell geltende Freigrenze von 150'000 Franken bei Umzonungen und Aufzonungen kommt einem unangemessenen Rabatt gleich. Diese war allenfalls im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision zu rechtfertigen, um die Vielzahl an Um- und Aufzonungen mit vergleichsweise geringen Mehrwerten überhaupt bewältigen zu können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen Mehrwertabgaben, die auf eine bereits öffentliche auf­gelegte Planung zurückgehen, nicht von obigen Anpassungen betroffen sein.<sup>3</sup> Dies gilt demnach für sämtliche Mehrwertabgaben, die auf Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision zurückgehen. Diese Abgrenzung ist angezeigt, weil das heute gültige Reglement im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision erlassen wurde.

Die in Ziffer 1 verlangte Reglementsänderung ist einfach und daher schnell umsetzbar. Sie soll darum vor der öffentlichen Auflage allfälliger Einzonungen bzw. Um- und Aufzonungen erfolgen, die mit erheblichen Planungsvorteilen einhergehen.

## **Eingereicht**

13.01.2023

## **Unterschrieben von 6 Parlamentsmitgliedern**

Casimir von Arx, Sandra Röthlisberger, Matthias Stöckli, Vanda Descombes, David Müller, Christina Aebischer

---

<sup>3</sup> Vgl. hierzu den Kommentar zu Art. 142d Abs. 3 BauG im Vortrag zur Revision des Baugesetzes vom 12. September 2019: «Absatz 3 wird lediglich sprachlich bzw. redaktionell präzisiert, ohne dass am Verfahren materiell etwas geändert wird. Demnach erlässt die Gemeinde die (definitive) Verfügung über die Mehrwertabgabe, sobald die mehrwertbegründende Planung in Rechtskraft erwachsen ist. Die zu diesem Zeitpunkt verfügte Mehrwertabgabe muss – vorbehaltlich der aufgelaufenen Teuerung – der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage erteilten Information entsprechen.» ([https://www.rgrg-ser-vice.apps.be.ch/api/gr/documents/document/f0976a4c5cd242be8a07f30019d1b0f6-332/1/Antraege\\_Regierung%20und%20Kommission%20erste%20Lesung-de.pdf](https://www.rgrg-ser-vice.apps.be.ch/api/gr/documents/document/f0976a4c5cd242be8a07f30019d1b0f6-332/1/Antraege_Regierung%20und%20Kommission%20erste%20Lesung-de.pdf)).

## Antwort des Gemeinderates

### 1. Formelle Prüfung

Mit Schreiben vom 19. Januar 2023 hat die stellvertretende Gemeindeschreiberin die Zuständigkeit der Motion geprüft (vgl. Beilage 1). Gemäss Art. 44 Gemeindeordnung beschliesst das Parlament den Erlass, die Änderung und die Aufhebung aller Reglemente und Pläne, die nicht nach besonderer Vorschrift einem anderen Organ vorbehalten sind. Auf der anderen Seite ist der Gemeinderat gemäss Art. 66 Baugesetz Planungsbehörde. Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat zu Punkt 1 somit einen verpflichtenden Auftrag und zu Punkt 2 gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor.

### 2. Ausgangslage

Bis zur Revision des Raumplanungsgesetzes im 2014 und der daraus resultierenden Revision des Baugesetzes im 2016 konnten die Gemeinden im Kanton Bern den Mehrwertausgleich vertraglich regeln. In einem Gemeinderatsbeschluss von 2008 wurden die Grundsätze für die vertragliche Mehrwertabgabe festgelegt. Während rund 10 Jahren wurde bei bedeutenden Planungsvorhaben entsprechend ein Mehrwertausgleich vereinbart.

Das Parlament hat das aktuelle Reglement im 2017 zweimal diskutiert und es bewährte sich bisher als ein wohl überlegtes und politisch austariertes Ergebnis. Das Reglement orientiert sich möglichst nahe an den Bedingungen der Mehrwertausgleichsverträge (siehe dazu auch Parlamentsantrag 2017-01-13\_T05). Für die Vorbereitungen, die Entwürfe, die Diskussionen und den Erlass des Reglements stand der Gemeinde genügend Zeit zur Verfügung. Die Inhalte des Baugesetzes waren genug früh bekannt. Somit bestand kein zeitlicher Druck bei der Erarbeitung des Reglements. Die Diskussion im Parlament konnte zwar erst stattfinden, als der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Baugesetzrevision bekannt war. Aber auch hier bestand noch eine Reserve von ein bis zwei Parlamentssitzungen und so musste das Parlament nicht unter Zeitdruck entscheiden.

Die öffentliche Debatte um die Rahmenbedingungen wurde erst mit dem Versand der ersten Verfügungsentwürfe angestossen und ist auf allen Ebenen nach wie vor im Gang. Nachdem es innerhalb der Auflage zur Ortsplanungsrevision zu zahlreichen Einsprachen aufgrund des Mehrwertausgleiches gekommen war, wurde das Reglement im September 2017 dahingehend angepasst, dass es sich noch stärker an den Grundsätzen von 2008 orientiert und Unklarheiten aus dem kantonalen Recht wurden demnach zu Gunsten der kommunalen Regelung ausgelegt. Dies war ein wesentlicher Grundsatz des Parlaments von 2017, welcher viele Gemüter hinsichtlich den vorgesehenen Planungsmassnahmen der Ortsplanungsrevision beruhigen konnte. So ist nun grösstenteils auch wieder eine erhöhte Akzeptanz für die Regelung bei den betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu spüren. Nach ursprünglich ca. 130 Stellungnahmen zum Entwurf der Mehrwertverfügung während der Auflage zur Ortsplanungsrevision wurden schlussendlich lediglich 5 Beschwerden gegen die definitive Verfügung erhoben. Die gemachten Anpassungen durch das Parlament im September 2017 konnten also verschiedene Vorbehalte ausräumen und Widerstände abbauen.

### 3. Generelle Einschätzung zum Anliegen aus dem Vorstoss

Die Regelung des Mehrwertausgleichs über alle drei Staatsebenen hinweg trägt zwar den föderalistischen Bedürfnissen von Kantonen und Gemeinden Rechnung, führt aber zu Abhängigkeiten und Rückkoppelungen der verschiedenen Gesetzgebungen. So kommt das Bundesgericht im Fall «Meikirch»<sup>4</sup> zum Schluss, dass sowohl die Gemeinde Meikirch als auch der Kanton Bern die Anforderungen von Art. 5 Abs. 1 RPG in seinen Regelungen zum Mehrwert nicht vollumfänglich

---

<sup>4</sup> Urteil BGer 1C\_233/2021 (Meikirch BE); Die bestehenden Regelungen der Gemeinde Köniz sind nicht direkt betroffen durch das Urteil. In diesem Urteil geht es im Wesentlichen um die Frage, ob eine Gemeinde sagen darf, sie erhebe den Mehrwertausgleich nur bei Einzonungen, nicht aber bei Um- und Aufzonungen. Im Urteil steht aber auch wörtlich, dass der Kanton Bern "eingeladen" ist, die Regelung im Baugesetz zu überdenken. Dieser Handlungsbedarf auf Stufe Kanton könnte indirekt auch Auswirkungen auf die Regelungen auf kommunaler Stufe haben.

erfüllen. Entsprechend der gesetzgeberischen Kaskade (Bund – Kantone – Gemeinden) ist nun aus Sicht des Gemeinderates grundsätzlich der Kanton Bern in der Pflicht, das Baugesetz entsprechend diesen Vorgaben anzupassen.

Aufgrund der Abhängigkeiten zwischen den kommunalen Reglementen zum Mehrwertausgleich und der Baugesetzgebung ist zu erwarten, dass viele Gemeinden in ihren Reglementen auf eine Revision des Baugesetzes reagieren müssten. Die Arbeiten zu dieser Revision sind unseres Wissens noch nicht angelaufen. Die von den Motionärinnen und Motionären geforderte Revision des Könizer Reglements führt mit realistischer Wahrscheinlichkeit dazu, dass das Reglement kurzum ein zweites Mal angepasst werden müsste – nämlich dann, wenn die revidierten Vorgaben aus der Baugesetzgebung vorliegen.

Gleichzeitig hat der nun angelaufene Vollzug des Ausgleichs bei den Gemeinden ebenfalls dringlichen Anpassungsbedarf an den Vorgaben aus dem Baugesetz offenbart, wo die Fachwelt und einige Gemeinden eine Klärung bei der Gesetzgebung fordert. Hierzu wäre auch aus Sicht des Gemeinderates ebenso dringender Handlungsbedarf am kantonalen Baugesetz. Wenn diese Themen in den Revisionsprozess auf kantonaler Stufe aufgenommen würden – was zu hoffen ist – hätten auch diese Änderungen wiederum Anpassungen am Könizer Reglement zur Folge.

Aus fachlicher Sicht hat sich die bestehende Regelung grundsätzlich bewährt und eine Notwendigkeit der Anpassung gibt es (zum jetzigen Zeitpunkt noch) nicht. Die mehrfache Anpassung von solch relevanten Rahmenbedingungen in kurzer Zeit wirken sich grundsätzlich negativ auf die Rechts- und Planungssicherheit sowie auf das Bild der Gemeinde Köniz als verlässlicher Planungspartner aus. Auch wenn die Höhe des Ausgleich der Planungsmehrwerte nicht der allein entscheidende Faktor bei der Realisierung von Planungs- und Bauvorhaben ist, kann in Kombination mit der aktuellen Unsicherheit bezüglich der steigenden Zinsen, den stetig steigenden Anforderungen an ein Bauvorhaben sowie den allgemein steigenden Baukosten dennoch eine merkliche Zurückhaltung bei der Investition in Entwicklungsprojekte in der Gemeinde Köniz resultieren. Dies hat zu Folge, dass das Wohnungsangebot weiter verknappt wird und dadurch die Preise bei den Wohnungsmieten zusätzlich steigen werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Mittel aus dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten in die Spezialfinanzierung Ausgleich von Planungsvorteilen fliessen und nur zweckgebunden verwendet werden können. Diese Mittel können also nicht für durch den Steuerhaushalt zu finanzierende Leistungen eingesetzt werden und leistet somit keinen unmittelbaren Beitrag zur Entspannung der angespannten finanziellen Situation beim Steuerhaushalt. So bleibt es Aufgabe der Politik, allfällige Vorteile gegenüber den Aufwänden, möglichen negativen Auswirkungen und erhöhten Risiken gegeneinander abzuwägen.

#### **4. Zu den konkreten Änderungsanträgen**

Nachfolgend wird auf die konkreten Anpassungsvorschläge am Reglement eingegangen. Es ist vorzuschicken, dass soweit ersichtlich alle Punkte der Motion rechtlich zulässig sind.

##### **1. Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird wie folgt geändert:**

###### **a. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss Art. 4 Abs. 1 beträgt 50 Prozent.**

wird als Motion erheblich erklärt;

Die Höhe des Abgabesatzes wurde bereits 2017 im Parlament diskutiert. Für die Forderung der Motion hinsichtlich einer Erhöhung bei Einzonungen zeigt der Gemeinderat eine gewisse Sympathie. Aus fachlicher Sicht ist zwar zu bedauern, dass mit einer generellen Erhöhung auf 50 Prozent das bewährte Instrument zur Baulandmobilisierung (aufgrund des ansteigenden Abgabesatzes) wegfällt, doch ist in naher Zukunft vor allem mit einer grösseren Einzonung (Balsigermatte) zu rechnen. Bei dieser Einzonung wird das Thema der Baulandmobilisierung jedoch in der politischen Diskussion hinsichtlich der Volksabstimmung möglicherweise nicht entscheidend sein. Weitere Einzonungen werden in absehbarer Zeit die Ausnahme bleiben.

**b. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 4 Abs. 4 beträgt 50 Prozent.**

wird als Motion abgelehnt;

2017 wurde im Parlament auch ein tieferer Abgabesatz diskutiert. Fachlich macht es Sinn, Innenentwicklungsmassnahmen einen gewissen monetären Vorteil gegenüber den Einzonungen zu gewähren. Ausserdem sind die Projektentwicklungskosten bei Innenentwicklungsmassnahmen in der Regel höher als bei Arealen auf der grünen Wiese. Ein höherer Abgabesatz als bei Einzonungen liesse sich kaum begründen und würde wohl zu einem knapperen Angebot mit steigenden Preisen führen (vgl. Ausführungen unter Kapitel 3).

**c. Es gelten die kantonalen Freigrenzen nach Art. 142a Abs. 4 und 5 BauG. Art. 2 Abs. 3 ist zu streichen, ebenso der in Art. 4 Abs. 4 geregelte Freibetrag von 60'000 Franken.**

wird als Postulat erheblich erklärt;

Die kantonale Freigrenze gilt für Einzonungen bereits heute auch fürs Reglement von Köniz. Beim Freibetrag für Auf- und Umzonungen im speziellen ist die juristische und politische Debatte auf übergeordneter Ebene noch in vollem Gange. Eine Anpassung beim Reglement von Köniz zum jetzigen Zeitpunkt ist deshalb problematisch.

Der höhere Freibetrag wurde bereits vor 2017 so in den Mehrwertausgleichsverträgen festgehalten, wurde bei den Betroffenen breit akzeptiert und ist dem Umstand geschuldet, dass die Grundeigentümerschaft bei Auf- und Umzonungen von überbauten Liegenschaften einen bedeutend höheren Aufwand zu bewerkstelligen hat als Grundeigentümerschaften von Einzonungen (siehe Antwort oben). Wenn der Abgabesatz für Um- und Aufzonungen bei 40% bestehen bleibt, kann sich der Gemeinderat aber durchaus vorstellen, beim Freibetrag für Um- und Aufzonungen einen tieferen Ansatz festzulegen. Hierzu soll aber die anzupassende kantonale Regelung abgewartet werden und dann die bestehende aus dem Reglement der Gemeinde Köniz gestrichen oder entsprechend den kantonalen Vorgaben angepasst werden.

**d. Übergangsregelung: Mehrwerte und Mehrwertabgaben als Folge von Planungen, deren öffentliche Auflage vor dem Inkrafttreten der Änderungen gemäss Ziffer 1.a. bis c. begann/beginnt, sind davon ausgenommen.**

wird als Motion erheblich erklärt.;

Eine Regelung für den Übergang macht in diesem Zusammenhang Sinn und wird unterstützt.

**2. Nutzungsplanungen mit erheblichen Planungsvorteilen werden erst nach Inkraftsetzung der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen für die öffentliche Auflage freigegeben**

Planungsbehörde ist nach Artikel 66 Baugesetz der Gemeinderat. Dementsprechend ist dieser Punkt der Motion als Richtlinie zu verstehen (siehe auch die Motionsprüfung in der Beilage).

Bei aktuell laufenden Planungen gibt es oft sachliche Abhängigkeiten, ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Weiterführung der Planung oder Planungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften. Verzögerungen einer Planung aufgrund des Mehrwertausgleiches sind aus Sicht des Gemeinderates nicht opportun.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Punkt 1a) wird als Motion erheblich erklärt.
2. Punkt 1b) wird als Motion abgelehnt.
3. Punkt 1c) wird als Postulat erheblich erklärt.
4. Punkt 1d) wird als Motion erheblich erklärt.
5. Punkt 2 ist als Richtlinienmotion zu verstehen und wird abgelehnt.

Köniz, 10. Mai 2023

Der Gemeinderat

## **Beilage**

- 1) Formelle Prüfung der Motion vom 19. Januar 2023



Köniz, 19. Januar 2023 rc

**V2301 Motion (EVP-GLP-Mitte-Fraktion, Grüne, Junge Grüne, SP-JUSO) „Mehrwertabgabe“**

**Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung 0.3 A 7 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt:

1. Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird wie folgt geändert:
  - a. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss Art. 4 Abs. 1 beträgt 50 Prozent.
  - b. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 4 Abs. 4 beträgt 50 Prozent.
  - c. Es gelten die kantonalen Freigrenzen nach Art. 142a Abs. 4 und 5 BauG. Art. 2 Abs. 3 ist zu streichen, ebenso der in Art. 4 Abs. 4 geregelte Freibetrag von 60'000 Franken.
  - d. Übergangsregelung: Mehrwerte und Mehrwertabgaben als Folge von Planungen, deren öffentliche Auflage vor dem Inkrafttreten der Änderungen gemäss Ziffer 1.a. bis c. begann/beginnt, sind davon ausgenommen.
2. Nutzungsplanungen mit erheblichen Planungsvorteilen werden erst nach Inkraftsetzung der Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen für die öffentliche Auflage freigegeben.

Gemäss Art. 44 Gemeindeordnung beschliesst das Parlament den Erlass, die Änderung und die Aufhebung aller Reglemente und Pläne, die nicht nach besonderer Vorschrift einem anderen Organ vorbehalten sind.



Der Gemeinderat ist gemäss Art. 66 Baugesetz Planungsbehörde. Die Frist für die Erfüllung einer Motion seit der Erheblicherklärung beträgt zwei Jahre (Art. 61 Abs. 1 Geschäftsreglement Parlament).

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat zu Punkt 1 einen verpflichtenden Auftrag; zu Punkt 2 gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor.

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin

