

Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR (Nr. 100); Genehmigung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die vom Grossen Rat des Kantons Bern am 09.06.2016 beschlossene Baugesetzrevision soll im ersten Quartal 2017 in Kraft treten. Damit verbunden ist eine Anpassung der bisher im Kanton Bern und in der Gemeinde Lyss vorgesehenen vertraglichen Mehrwertausgleichsleistungen an die Vorgaben des Bundes. Neu müssen Mehrwertabgaben verfügt werden und die Gemeinden benötigen ein eigenes Mehrwertabgabereglement (MWAR). Falls sie kein eigenes MWAR erlassen, können die Gemeinden bloss einen Ausgleich auf der Basis des gesetzlich absoluten Minimums erheben, d.h. nur bei Neueinzonungen und nur in der Höhe von 20% des Mehrwerts. Neu werden die Erträge der Mehrwertabgaben zu 10% dem Kanton zufallen.

Bisher hat die Gemeinde Lyss bei allen Planungsmassnahmen, die zu einem erheblichen Mehrwert führten, eine Ausgleichsleistung von 30% vereinbart. Will Lyss diese Praxis weiterführen, muss sie ein MWAR erlassen. Die bisherigen Richtlinien des Gemeinderats genügen dazu nicht mehr.

Rechtliche Grundlagen

Für den Entscheid erheblich sind:

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979
- Art. 142 ff. des Baugesetzes (BauG) vom 09.06.1985
- Art. 45 der Gemeindeordnung (GO) vom 01.01.1998

Weil die bisherige Praxis soweit wie möglich beibehalten werden soll, sind zudem die Richtlinien des Gemeinderats zum Ausgleich von Planungsvorteilen vom 24.10.2011 zu beachten.

Begriff Mehrwertabgabe

Dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin entsteht mit einer Anpassung eines Nutzungsplans (Zonenplan oder Überbauungsordnung) ein planungsbedingter Mehrwert. D.h. der Verkehrswert des betreffenden Grundstücks nimmt aufgrund der Anpassung des Nutzungsplans zu. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil dieses Mehrwerts zu Gunsten von Aufgaben der Raumplanung abgeschöpft. Aus diesem Grund werden auch die Begriffe Mehrwertausgleich oder Mehrwertabschöpfung verwendet.

Handlungsspielraum MWAR

Grundsätzlich ist darüber zu entscheiden, ob die Gemeinde an der bisher geübten Praxis betreffend Höhe der Mehrwertabgabe (30%) und der Abgabegründe (Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Zuweisungen zu einer Materialabbau- oder Deponiezone) festhalten will. Will Lyss auf die bewährte Praxis verzichten, braucht die Gemeinde nichts zu tun. Dann können nur noch Mehrwertabgaben in der Höhe von 20% auf Einzonungen erhoben werden.

Es sind jedoch keine Gründe ersichtlich, die eine Änderung der bisherigen Praxis rechtfertigen würden. Auch eine Erhöhung im Zusammenhang mit dem vom Kanton vorgegebenen Rahmen bei Einzonung von 20 – 50% und bei Um- und Aufzonungen von 20 - 40% ist gestützt auf die bisher angewendete Praxis aus Sicht des GR's nicht angebracht.

Neues Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR

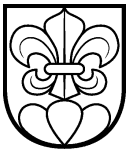
Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat den Gemeinden ein Muster-Reglement über die Mehrwertabgabe zur Verfügung gestellt, welches als Grundlage für die vorliegende Lösung diene. Mit dem neuen MWAR soll der Grundsatz festgelegt werden, dass wie bisher bei Ein-, Auf- und Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 MWAR) sowie bei der Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone (Art. 4 MWAR) eine Mehrwertabgabe von 30% zu leisten ist (Art. 2 MWAR) sobald der Mehrwert die im BauG vorgesehene Freigrenze von



Fr. 20'000.00 überschreitet (Art. 1 Abs. 1 MWAR). Von der berechneten Mehrwertabgabe erhält der Kanton 10%. Weiter sollen die folgenden vom Baugesetz zulässigen präzisierenden Modalitäten geregelt werden:

- Keine Berücksichtigung von Nutzungsboni bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Art. 2 Abs. 2 MWAR);
- Teuerungsausgleich auf der Mehrwertabgabe, wobei wie vom AGR vorgeschlagen auf den Berner Baukostenindex abgestützt werden soll (Art. 2 Abs. 3 MWAR);
- Grundsatz, dass bei verspäteter Zahlung der rechtskräftig verfükten Mehrwertabgabe ein Verzugszins geschuldet ist und in welcher Höhe (Art. 3 Abs. 3 MWAR). Die Höhe des Verzugszinses soll dabei derjenigen entsprechen, wie sie für bernische Steuerschulden gelten;
- Die Verwendung der Erträge ist von Gesetzes wegen vorgegeben. Nach Art 142f BauG muss die Gemeinde jedoch eine Spezialfinanzierung schaffen (Art. 6 MWAR).
- Die Zuständigkeiten für den Vollzug (Art. 7 MWAR): Soweit Art. 7 MWAR keine abweichenden Zuständigkeiten festlegt, ist der Gemeinderat für den Vollzug zuständig. Dieses Konzept entspricht den allgemeinen Zuständigkeitsregeln nach Gemeindeordnung (Art. 52 Abs. 2 GO);
- Anpassung des Spezialfinanzierungsreglements Infrastruktur Busswil an die Anforderungen des übergeordneten Rechts, d.h. die zukünftigen Mehrwertabgaben müssen der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe zugeführt werden und in die Spezialfinanzierung Infrastruktur Busswil können nur noch die Erträge aus gültigen Mehrwertausgleichsverträgen einbezahlt werden;
- Aufhebung des Reglements Spezialfinanzierung Buchgewinne Finanzvermögen, dem bisher die Mehrheit der Mehrwertabgaben zugeflossen sind.

Der Anhang A1 (Wortlaut der demnächst in Kraft tretenden Art. 142 ff. BauG) hat nur informativen Charakter.



Inkraftsetzung in Abstimmung mit Baugesetzrevision

Das MWAR und die damit verbundene Anpassung am Spezialfinanzierungsreglement Infrastrukturen Busswil sowie die Aufhebung des Spezialfinanzierungsreglements Buchgewinne Finanzvermögen sollen so rasch wie möglich nach Inkrafttreten der Änderungen des Baugesetzes ebenfalls in Kraft gesetzt werden. Die Inkraftsetzung soll der GR beschliessen. Er wird sie auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Baugesetzrevision abstimmen. Im gleichen Zeitpunkt wird der GR auch angepasste Richtlinien zur Mehrwertabgabe verabschieden.

Grundsätzlich stellt das neue MWAR sicher, dass die Gemeinde auch in Zukunft wie bisher 30 % des planungsbedingten Mehrwertes abschöpfen kann.

Beurteilung der Auswirkungen

Mit dem MWAR wird sichergestellt, dass die finanziellen Auswirkungen der Baugesetzrevision für die Gemeinde Lyss so gering wie möglich ausfallen. Es wird, soweit es das übergeordnete Recht zulässt, das bisherige System fortgeführt.

Im Weiteren sind keine besonderen Auswirkungen auf Lyss zu erwarten. Die Folgen (Fälligkeit des Mehrwertausgleichs, Anrechnung an den Grundstücksgewinn) sind vom übergeordneten Recht vorgegeben. Hingegen würde ein Verzicht auf das MWAR den finanziellen Spielraum zu Gunsten raumplanerischer Massnahmen einschränken. Zudem würden Grundeigentümer, die von zukünftigen Planungsmassnahmen profitieren gegenüber bisher bevorzugt.

Mitbericht Finanzen

Der Saldo der SF Buchgewinne Finanzvermögen setzt sich sowohl aus Buchgewinnen wie auch bisherigen Planungsmehrwerten zusammen. Dementsprechend wird der Saldo der bisherigen SF Buchgewinne Finanzvermögen in die neue SF Mehrwertabgaben gestützt auf das Reglement Mehrwertabgabe überführt. Unzulässig wäre es, die Mittel der alten Spezialfinanzierung (Fr. 6.7 Mio.) in den allgemeinen Steuerhaushalt zu transferieren, da bereits BauG Art. 142 eine Zweckbindung der Erträge aus der (vertraglichen) Mehrwertabschöpfung vorsah und die Zweckbindung weiterhin gilt.

Art. 6 Abs. 3 regelt, dass der Gemeinderat unabhängig von der Höhe über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheiden kann. Dieser Entnahmebeschluss ist von der Ausgabe zu trennen, mit der die entnommenen Mittel anschliessend verwendet werden sollen. Über diese Ausgabe hat in jedem Fall das ausgabekompetente Organ zu beschliessen (wie bisher).

Art. 6 Abs. 4 ordnet an, dass der Bestand der vorliegenden Spezialfinanzierung nicht negativ sein darf. Damit ist auch klar gestellt, dass es nicht zulässig ist, Vorschüsse aus der Spezialfinanzierung zu Gunsten des allgemeinen Haushalts zu gewähren.

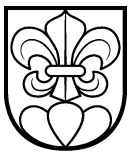
Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Die Gemeinde Lyss hatte bisher kein Reglement über die Mehrwertabgabe. Seit der Revision der Ortsplanung im Jahr 2014 bestanden jedoch Weisungen. Der Grosse Rat hat im letzten Jahr die Baugesetzrevision verabschiedet. Der Regierungsrat hat beschlossen, dass die Baugesetzrevision am 01.04.2017 in Kraft tritt. Die Baugesetzrevision verlangt in der Raumplanung bei Planungsmassnahmen eine Mehrwertabschöpfung. Die Gemeinde Lyss benötigt daher ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Falls die Gemeinde kein eigenes Reglement erlässt, gelten die gesetzlichen Grundlagen des Kantons. Die Grundlagen des Kantons erlauben nur eine Abschöpfung bei Neueinzonungen und nur in der Höhe von 20% des Mehrwerts. Das entsprechende Reglement wurde erarbeitet, um die bisherige Praxis nach den internen Weisungen weiterführen zu können. Das heisst, dass die Gemeinde Lyss auch in Zukunft wie bisher 30% des planungsbedingten Mehrwertes bei Neu-, Um- und Aufzonungen abschöpfen kann. Neu müssen Mehrwertabgaben verfügt werden und werden nicht mehr in Verträgen ausgehandelt. Neu werden die Erträge der Mehrwertabgaben zu 10% dem Kanton zufallen. Führt die Planungsmassnahme zu einem Mehrwert, welcher kleiner als Fr. 20'000.00 ist, entfällt die Abschöpfung. Wie in den Weisungen vorgesehen, gibt es bei einem Betrag von über Fr. 20'000.00 keine Freibeträge mehr. Nach den neuen gesetzlichen Grundlagen muss die Gemeinde Lyss jedoch eine Spezialfinanzierung schaffen. Für die Mehrwertabschöpfungen in Busswil besteht bereits eine Spezialfinanzierung. Diese bleibt bestehen, wird jedoch künftig nicht mehr geäufnet. Künftige Mehrwertabschöpfungen fallen unter das neue Reglement.

Das Mehrwertabschöpfungsreglement von Busswil kann nur für Massnahmen in Busswil eingesetzt werden. Die Beträge werden einmal aufgebraucht sein. Sollte dies eintreffen, wird vorgeschlagen, das Spezialfinanzierungsreglement Busswil zu diesem Zeitpunkt automatisch aufzulösen.



Schumacher Marcel, FDP: Die Fraktion FDP/glp ist gleicher Meinung wie der GR, dass die bisherige Praxis weitergeführt werden sollte. Aus diesem Grund benötigt die Gemeinde das Reglement über die Mehrwertabgabe. Über die 10%, welche neu dem Kanton abgeliefert werden müssen, kann man geteilter Meinung sein. Jedoch hätte es noch schlimmer kommen können. Der Regierungsrat hat ursprünglich 30% gefordert. Der Redner findet schade, dass nicht bereits bei der Ein-, Um-, oder Aufzonung der Betrag fällig wird, sondern erst bei einer Überbauung oder bei der Veräusserung. So besteht ein Risiko, dass trotz einer Umzonung, das Land lange nicht bebaut wird, was nicht immer im Sinne einer Umzonung ist. Die Gemeinde Lyss hätte die Möglichkeit mit dem Besitzer eine Frist zu vereinbaren, bis wann das Land überbaut werden muss. Sollte die Frist nicht eingehalten werden, kann eine Abgabe vereinbart werden. In der Gemeinde Lyss ist dies möglicherweise nicht nötig, da in den letzten Jahren enorm viel überbaut wurde. Die Fraktion FDP/glp findet das Reglement korrekt abgefasst und hat daher keine Bemerkungen. Die Fraktion FDP/glp bedankt sich bei der Verwaltung für die Erstellung des Reglements und wird dem Geschäft zustimmen.

Beschluss einstimmig

Der GGR genehmigt das Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR (Nr. 100).

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 45 Absatz 1 der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen

Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR