

## Dringliche Motion FDP.Die Liberalen Köniz

### „Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen“

---

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 vorgegebene 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.

Spiegel, 26 Juni, 2017

Erstunterzeichner  
Hans-Peter Kohler