

Nachtrag zum Vortrag des Regierungsrates vom 24. April 2019 zur Änderung des Baugesetzes (BauG)

Die vom Regierungsrat am 24. April 2019 zu Händen des Grossen Rates verabschiedete Vorlage für eine Änderung des BauG zur Umsetzung der beiden Motionen M 106-2017 und M 107-2017¹ zur Mehrwertabschöpfung hat nach der Beratung durch die zuständige vorbereitende Kommission des Grossen Rates, der Bau-, Energie-, Verkehrs- und Raumplanungskommission (BAK), am 27. Juni 2019 in zwei bedeutenden Regelungspunkten Änderungen erfahren, um den Gemeinden bei der Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung zusätzlichen Handlungs- bzw. Regelungsspielraum zu gewähren. Diese Änderungen rechtfertigen es aus Sicht des Regierungsrates, dem Grossen Rat einen Nachtrag zum ursprünglichen Vortrag zu unterbreiten. Dieser Nachtrag komplettiert die Materialien zur vorliegenden Änderung des BauG. Er enthält die nötigen Erläuterungen im Hinblick auf die Umsetzung der angepassten gesetzlichen Regelungen.

Freigrenze bzw. Freibetrag bei Um- und Aufzonungen (Art. 142a Abs. 4 und 5 BauG)

Mit der Ergänzung in *Absatz 4* von Artikel 142a (Klammerhinweis «Freigrenze») wird klargestellt, dass es sich beim dort geregelten Schwellenwert von CHF 20'000 für planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen um eine Freigrenze² handelt. Für einzonungsbedingte Planungsmehrwerte schreibt das BauG somit abschliessend (zwingend) die Freigrenze von CHF 20'000 vor. Ein Freibetrag (Abzug)³ und ein anderer Schwellenwert sind bei einzonungsbedingten Mehrwerten demnach ausgeschlossen.

Absatz 5 von Artikel 142a wird dahingehend angepasst, dass der Handlungs- bzw. Regelungsspielraum der Gemeinden im Zusammenhang mit der optionalen Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Umzonungen und Aufzonungen gegenüber dem geltenden Recht (und gegenüber dem ursprünglichen Antrag des Regierungsrates) erweitert wird: Demnach können die Gemeinden für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen im Reglement eine Freigrenze, einen Freibetrag (Abzug) oder eine Kombination von beidem (Freigrenze und Freibetrag kumuliert) vorsehen oder für Umzonungen und Aufzonungen gegebenenfalls auch eine differenzierte Regelung treffen.

Die Gemeinden legen im Reglement im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5 RPG) auch die Höhe der allfälligen Freigrenze bzw. des allfälligen Freibetrags (Abzug) fest. Aus den Erwägungen des Bundesgerichts im Entscheid 1C_132/2015 (BGE 143 II 586 = Pra 107 Nr. 103) ergibt sich der zulässige Rahmen.

Für diejenigen Gemeinden, die noch keine eigene Regelung im Reglement erlassen haben oder auf eine solche verzichten wollen, enthält das BauG mit dem Verweis auf Absatz 4 eine Ersatzregelung: In diesem Fall gilt demnach bei Umzonungen und Aufzonungen die Freigrenze von CHF 20'000 (d.h. die bei Einzonungen geltende Regelung).

¹ Motion 106-2017 Lanz (Thun, SVP), Neue, praxistauglichere Regeln bei Um- und insbesondere Aufzonungen; Motion 107-2017 Haas (Bern, FDP), Korrektur eines gesetzgeberischen Versehens bei der Mehrwertabschöpfung.

² Als Freigrenze wird der Schwellenwert bzw. Betrag bezeichnet, bis zu welchem planungsbedingte Mehrwerte von der Mehrwertabgabe befreit sind. Übersteigt ein planungsbedingter Mehrwert den Schwellenwert, wird die Mehrwertabgabe auf dem vollen Mehrwert erhoben.

³ Beim Freibetrag handelt es sich um einen Abzug. Der betreffende Betrag wird vom brutto berechneten Planungsmehrwert in jedem Fall abgezogen und auf der Differenz wird die Mehrwertabgabe erhoben.

Mehrwertausgleich bei Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone (Art. 142a Abs. 5 und Art. 142c Abs. 1a BauG)

Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone ist freiwillig (optional) und erfolgt mittels Vertrag (Art. 142a Abs. 3). Die Gemeinden haben im Reglement einzig zu regeln, *ob* bzw. *dass* sie von dieser Option, bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone Planungsmehrwerte abzuschöpfen, Gebrauch machen. Die Einzelheiten der Mehrwertabschöpfung bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone werden vertraglich geregelt, eine Regelung im Reglement entfällt. Das bedeutet, dass die Art des Mehrwertausgleichs (Geld- und/oder Sachleistung), die Höhe des Ausgleichs, die Fälligkeit und die Regelung einer allfälligen Freigrenze bzw. eines allfälligen Freibetrags nicht im Reglement geregelt werden müssen. Bezüglich Freigrenze bzw. Freibetrag und Fälligkeit wird dies nun klargestellt, indem in *Artikel 142a Absatz 5* (Freigrenze bzw. Freibetrag) und in *Artikel 142c Absatz 1a* (Fälligkeit) die «Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone» gezielt *nicht* genannt werden (qualifiziertes Schweigen). Die allfällige Freigrenze bzw. ein allfälliger Freibetrag und die Fälligkeit der vereinbarten Ausgleichsleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone werden somit individuell ausgehandelt und ausschliesslich vertraglich geregelt.

Antrag des Regierungsrates

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen der Kommissionsmehrheit zu folgen und der Änderung des Baugesetzes mit diesen Anpassungen zuzustimmen.

Bern, 14. August 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Ammann*

Der Staatschreiber: *Auer*