

Gemeinsame Antwort zu M 106-2017 und M 107-2017

Vorstoss-Nr.: 106-2017
Vorstossart: Motion
Eingereicht am: 29.05.2017
Eingereicht von: Lanz (Thun, SVP) (Sprecher/in)
Weitere Unterschriften: 0
Dringlichkeit gewährt: Ja 08.06.2017
RRB-Nr.: 804/2017 vom 16. August 2017
Direktion: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

Neue, praxistauglichere Regeln bei Um- und insbesondere Aufzonungen

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Grossen Rat eine bundesrechtskonforme Revision von Artikel 142a ff. Baugesetz (BauG) und namentlich von Artikel 142d Absatz 2 BauG vorzulegen, mit dem Ziel, dass bei Umzonungen und insbesondere bei Aufzonungen die Eigentümerschaft von betroffenen Grundstücken im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen nicht zusätzlich zu Einsprachen veranlasst wird.

Begründung:

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist in Artikel 142 ff. BauG geregelt, das diesbezügliche Verfahren in Artikel 142d BauG. In Artikel 142d Absatz 2 BauG ist die Vorlage eines Entwurfs der Abgabeverfügung spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung vorgesehen. Es zeigt sich nun in der Praxis bereits, dass die seit kurzem geltende neue Regelung insbesondere die von Aufzonungen betroffene Eigentümerschaft von Grundstücken im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen zusätzlich zu Einsprachen ermuntert. Das neue Baugesetz enthält somit eine Regelung, die in den Gemeinden eine erfolgreiche Verabschiedung von Ortsplanungsrevisionen massgeblich verzögern und erschweren kann. Dies ist nicht im Sinne der Raumplanung, weil Aufzonungen zu haushälterischem Umgang mit dem Boden führen und deshalb raumplanerisch grundsätzlich erwünscht sind. Die geltende bernische Regelung wird vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz denn auch nicht verlangt, und sie wird in der Fachwelt kritisiert (vgl. Berner Zeitung vom 27. Mai 2017, Seite 16).

Selbstverständlich ist es nicht unproblematisch, wenn ein Erlass schon kurz nach seinem Inkrafttreten schon wieder revidiert wird. Erweist sich eine Regelung – wie vorliegend – aber in der Praxis als kontraproduktiv und für erfolgreiche Ortsplanungen in den Gemeinden als hinderlich, dann rechtfertigt dies ein erneutes und rasches Tätigwerden des Gesetzgebers. Aus Sicht des Motionärs wäre es jedenfalls falsch, auf dem Buckel von planenden Gemeinden Erfahrungen mit einer problematischen gesetzlichen Regelung zu sammeln und damit erhebliche Verzögerungen oder gar das Scheitern von Ortsplanungsrevisionen in Kauf zu nehmen. Wird die geltende Regelung beibehalten, so kann dies Gemeinden überdies veranlassen, auf an sich sinnvolle Aufzonungen zu verzichten, weil sie so Einsprachen verhindern können. Dies wiederum würde den Grundsätzen der Raumplanung widersprechen. Es besteht somit Handlungsbedarf.

Begründung der Dringlichkeit: Viele Gemeinden sind daran, ihre Ortsplanung zu revidieren und an die neuen bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben anzupassen. Eine erfolgreiche Verabschiedung einer Revisionsvorlage ist im direktdemokratischen Prozess von verschiedenen Faktoren abhängig. Es liegt auch im Interesse von Bund und Kanton, dass die Ortsplanungen in den Gemeinden möglichst aktuell sind. Der Kanton sollte daher neue Regelungen, die sich – wie vorliegend – in der Praxis als problematisch und kontraproduktiv erweisen und in den Gemeinden Ortsplanungsrevisionen verzögern oder gar gefährden können, möglichst rasch ändern.

Gemeinsame Antwort des Regierungsrats

Am 1. April 2017 sind die vom Grossen Rat am 9. Juni 2016 mit der Teilrevision der bernischen Baugesetzgebung beschlossenen neuen Bestimmungen im Baugesetz (BauG) zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung) in Kraft getreten. Die Mehrwertabschöpfung wird in den Artikeln 142 – 142f BauG geregelt. Mit der (Neu-)Regelung der Mehrwertabschöpfung hat der bernische Gesetzgeber die entsprechenden Mindestvorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} und Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG) unter Wahrung eines *weitestmöglichen Handlungs- und Regelungsspielraums der Gemeinden im BauG* umgesetzt, wie dies von den Interessenverbänden der Gemeinden in der Vernehmlassung gefordert und von der Ratsmehrheit aufgenommen wurde. Dementsprechend enthält das BauG zur Mehrwertabschöpfung

(nur) dort abschliessende bzw. zwingende Regelungen, wo dies zur Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben oder zur Sicherstellung der Rechtssicherheit nötig ist – wie z.B. zur Form (grundsätzlich Verfügung), zum Verfahren und zur Fälligkeit – und überlässt es im Übrigen den Gemeinden, mittels Reglement die für sie «massgeschneiderten» Regelungen zu erlassen. Im Rahmen dieses Handlungs- und Regelungsspielraums steht es den Gemeinden insbesondere frei, ob sie bei Aufzonungen und/oder Umzonungen überhaupt planungsbedingte Mehrwerte mit einer entsprechenden Mehrwertabgabe abschöpfen wollen. Während die Gemeinden bei Einzonungen bereits von Bundesrechts wegen zwingend eine Mehrwertabgabe (im Umfang von mind. 20% des planungsbedingten Mehrwerts) erheben müssen, bleibt es also jeder Gemeinde überlassen, ob sie gestützt auf das nötige kommunale Reglement auch die durch Aufzonungen und/oder Umzonungen (allenfalls) resultierenden Mehrwerte abschöpfen will oder nicht. Verschiedene Gemeinden haben von diesem Spielraum Gebrauch gemacht und verzichten auf eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen. Die gesetzliche Regelung zur Mehrwertabschöpfung respektive allfällige kommunale Regelungen zur optionalen Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Auf- und Umzonungen sind das eine, der planerische Umgang mit Auf- und Umzonungen jedoch etwas anderes: Wie (und ob) die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Aufzonungen und Umzonungen sinnvoll *planerisch* angehen, ob sie dies im Rahmen einer Gesamtrevision oder von Teilrevisionen der Ortsplanung oder allenfalls in einer Kombination von richtplanerischer Festlegung der langfristigen Entwicklungsziele und etappenweiser nutzungsplanerischer Umsetzung umsetzen wollen, betrifft nicht die gesetzliche Regelung der Mehrwertabschöpfung.

Artikel 142c BauG konkretisiert die bundesrechtlichen Vorgaben zur Fälligkeit (Art. 5 Abs. 1bis Satz 2 RPG), die für alle Abschöpfungstatbestände gelten. Das Verfahren für die Erhebung der Mehrwertabgabe wird abschliessend in Artikel 142d BauG geregelt. Demnach werden das Planerlassverfahren und das Abgabeverfahren einerseits zeitlich so koordiniert, dass mit der mehrwertauslösenden Planung die Mehrwertabgabe verfügt wird. Der *planungsbedingte* Mehrwert – als Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung (Art. 142b Abs. 1 BauG) – entsteht unmittelbar mit der Rechtskraft der Planung und muss folglich auf diesen Zeitpunkt hin berechnet werden, auch wenn die darauf erhobene Abgabe in der Regel erst später zur Zahlung fällig wird. Später liesse sich ein planungsbedingter Mehrwert rein praktisch nicht mehr feststellen.

Das BauG sieht für die Festlegung der Mehrwertabgabe ein zweistufiges Verfahren vor, indem die Gemeinde im Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auflage der mehrwertauslösenden Planung den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zunächst den Entwurf der Verfügung für die Mehrwertabgabe vorlegt und im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung – was mehrere Jahre später der Fall sein kann - die definitive Abgabeverfügung erlässt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die in den Genuss von planungsbedingten Mehrwerten kommen, haben somit frühzeitig (im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage) Kenntnis von der Höhe der Mehrwertabgabe, die allerdings erst bei der Überbauung oder Veräusserung («Realisierung») zur Zahlung fällig wird. Um die Mehrwertabgabe muss damit nicht schon im Planerlassverfahren gestritten werden, sondern erst, wenn (und sofern) die betreffende Planung auch tatsächlich in Kraft tritt. Das im BauG vorgesehene Verfahren ändert nichts an der (bundesrechtlich geregelten) Fälligkeit der Mehrwertabgabe: Die Abgabe wird zwar – im Interesse der Rechtssicherheit der Grundeigentümerschaft – im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme verfügt, sie wird aber *erst zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung auch tatsächlich realisiert wird*. Weil bis zur Fälligkeit der Abgabe unter Umständen mehrere Jahre vergehen können, besteht zur Sicherung der Forderung ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 836 ZGB).

Die Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung im BauG sind somit durchdacht und in sich kohärent, tragen der Rechtssicherheit und der Verfahrensökonomie Rechnung und stehen im Einklang mit den bundesrechtlichen Vorgaben. Für den Regierungsrat besteht deshalb grundsätzlich keine Notwendigkeit, das BauG bzw. die Regelung zur Mehrwertabschöpfung bereits kurz nach Inkrafttreten der letzten Revision erneut und lediglich punktuell anzupassen, zumal es nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers nun primär an den Gemeinden liegt, von dem ihnen gewährten weiten Handlungsspielraum verantwortungsvoll Gebrauch zu machen. Der Regierungsrat ist sich der damit verbundenen Herausforderungen für die Gemeinden bewusst. Er ist deshalb bereit, die vorhandenen Unklarheiten zur Mehrwertabschöpfung gesamtheitlich und partnerschaftlich mit den Gemeinden und weiteren betroffenen Interessenvertretungen zu sammeln und in diesem Rahmen zu prüfen, ob und inwiefern sich daraus gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. In diesem Sinn beantragt der Regierungsrat, die beiden Vorstösse als Postulate zu überweisen.

Der Regierungsrat beantragt:

Annahme als Postulat

Gemeinsame Beratung

Präsidentin. Wir sind nun bei der gemeinsamen Beratung der Traktanden 23 und 24. Die Motion Lanz über neue, praxistauglichere Regeln bei Um- und insbesondere Aufzonungen, sowie die Motion FDP von Grossrat Haas, Korrektur eines gesetzgeberischen Versehens bei der Mehrwertabschöpfung. Diese Motionen haben eine gemeinsame Antwort erhalten, und wir werden sie auch gemeinsam beraten. Wir führen eine freie Debatte, und die Regierung ist bereit, beide Vorstösse als Postulate anzunehmen. Ich gebe dem Motionär der ersten Motion das Wort.

Raphael Lanz, Thun (SVP). Es geht um den Ausgleich von Planungsmehrwerten, und mir ist bewusst, dass wir vor noch nicht allzu langer Zeit im Grossen Rat ausführlich über das Baugesetz debattiert haben. Mir ist auch bewusst, dass dieses Baugesetz noch nicht lange in Kraft ist. Aber ich muss auch mit einer gewissen Selbstkritik feststellen, dass sich die Regelungen in dem Bereich, um den es hier geht, in der Praxis einfach nicht bewährt haben. Ich sage auch mit einer Portion Selbstkritik, ich habe diesen damals zugestimmt, war mir aber nicht bewusst, welche Auswirkungen sie in der Praxis haben können. Nun sollten wir das meines Erachtens hier noch einmal fundiert anschauen.

Wir haben in verschiedenen Gemeinden gesehen, dass die neuen Regelungen zu einer Flut von Einsprachen führen können, welche die Gemeinden bei ihren Ortsplanungen kaum bewältigen können. Es ist jedoch kaum Ziel einer Gesetzgebung, am Schluss eigentlich fast nicht erfüllbare Planungen zu haben. Wir möchten die Ziele erreichen, die uns das Raumplanungsgesetz (RPG) vorgibt und auf denen unser Baugesetz beruht. Im Moment scheint mir das sehr erschwert zu sein.

Ich gebe Ihnen einige Beispiele. Ich glaube, wir haben zu starre Regelungen gemacht. Sie sind zu wenig flexibel, und wir sind wohl zu sehr über die Praxis hinweggegangen, welche das Bundesrecht vorgibt. Insbesondere bin ich persönlich vom Vorgehen mit dem Entwurf einer Abgabeverfügung noch nicht ganz überzeugt. Dieser führt nämlich dazu, dass auch Grundstückeigentümer, die an ihrem Grundstück gar nichts ändern wollen, plötzlich eine solche Abgabeverfügung mit einem Betrag erhalten, den sie dann bezahlen müssten. Diese wehren sich dann natürlich gegen die Planung. Der Regierungsrat sagt zwar in der Antwort, das müsse man ja dort noch nicht tun. Aber die Praxis zeigt uns etwas anderes, und das ist auch natürlich. Doch so wird das einfach schwierig. Das müsste man meines Erachtens noch einmal anschauen.

Auch in der Fachwelt ist es umstritten, wie man hört. Verschiedene Vorschläge zeigen, wie man das ändern könnte. Beispielsweise könnte man einen Freibetrag einführen. Das würde dazu führen, dass sehr viele dieser Einsprechenden unter diesen Freibetrag fallen würden und deshalb keinen Grund mehr hätten, sich zu wehren. Man möchte ja nicht, dass wir gar keine Aufzonungen mehr machen können, weil sich alle wehren und die Gemeinden dann sagen, sie würden das Risiko solcher Einsprachen gar nicht riskieren und deshalb gar keine Aufzonungen vorsehen. Das wäre ja nicht das, was wir eigentlich wollen.

Deshalb müssten wir dafür andere Regelungen haben, und die Praxis zeigt Möglichkeiten, wie man das lösen könnte. Nun haben wir beispielsweise das Problem, dass das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der Auffassung ist, mit einem Freibetrag gehe es nicht, weil man bei Auf- und Umzonungen denselben Freibetrag haben müsse wie bei Einzonungen. Das ist im Detail etwas kompliziert. Aber das scheint mir nun eine Regelung zu sein, die wir noch einmal anschauen müssen und können.

Ich weiss, dass beispielsweise Köniz einen neuen Vorschlag gemacht hat. Aber nach meinen Informationen ist nicht sicher, ob dieser noch unserem Baugesetz entspricht. Ich glaube, das sollten wir noch einmal genau anschauen und dazu das Gesetzgebungsverfahren wieder öffnen.

Der Regierungsrat sagt, er wäre bereit, das als Postulat anzunehmen. Selbstverständlich glaube ich, dass der Regierungsrat dann auch tätig werden möchte. Ich weiss aber auch, dass das AGR ohnehin sehr viel zu tun hat, und wenn wir hier nun ein Postulat überweisen, bin ich nicht sicher, ob dieses Postulat dann nicht einfach irgendwo zuunterst in einen der Aktenstösse hineingeschoben wird, die beim AGR ohnehin schon vorhanden sind und man dann die Gemeinden einfach warten lässt und nicht so schnell etwas geschieht. Deshalb wäre ich eher der Auffassung, man müsste die richtigen Fragen jetzt noch einmal fundiert anschauen. Die von mir aufgezeigten Möglichkeiten sind sicher nicht die Einzigen. Ich bin nicht der Meinung, dass etwas ganz Bestimmtes geändert werden muss. Man kann hier den Fächer etwas öffnen. Aber bisher haben sich bereits namhafte Experten

mit diesen Fragestellungen auseinandergesetzt. Sie haben sich teilweise in der Tagespresse geäußert und teilweise Gutachten für Gemeinden erstellt. Deshalb denke ich, wir haben nun ein Fachwissen, von dem wir profitieren und diese Regelung noch einmal überdenken sollten. Ich bitte Sie, dieser Motion zuzustimmen.

Präsidentin. Nun hat der Motionär des zweiten Vorstosses das Wort.

Adrian Haas, Bern (FDP). Raphael Lanz hat sehr Wesentliches gesagt. Bei den neuen Bestimmungen zur Mehrwertangabe gab es mit der bisherigen Praxis in den Gemeinden viele Probleme und Unklarheiten. Beispielsweise werden mit der Mehrwertangabe bei Aufzonungen im Rahmen von Ortsplanungen unzählige Einsprachen provoziert. Oder wenn die Mehrwertabgabeverfügungen dann einmal definitiv werden, nämlich nach Rechtskraft der Planung, löst man eine Menge Justizverfahren aus. Leute beschwerten sich über die Höhe, über die falsche Berechnung und so weiter. Das geschieht in vielen Fällen auch dort, wo gar keine Absicht besteht, von den neuen Nutzungsmöglichkeiten einer Aufzonung überhaupt Gebrauch zu machen.

Zudem gibt es viele Unklarheiten. Beispielsweise besteht eine Differenz zwischen dem AGR und einzelnen Gemeinden darüber, ob man für Um- und Aufzonungen die Fälligkeit überhaupt abweichend vom Baugesetz regeln kann. Köniz möchte sich neu auf den Tatbestand der Überbauung beschränken. Es ist aber rechtlich umstritten, ob hier nicht das Baugesetz ein für allemal für alle Gemeinden verbindlich auch den Verkaufsfall einbezieht. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Gemeinden die Freigrenze von 20 000 Franken abweichend vom Baugesetz regeln können. Diesbezüglich ist das AGR der Meinung, das gehe nicht. Aber es gibt eben Gemeinden, die das schon so geregelt haben: Köniz, Moosseedorf oder auch andere.

Für die Gemeinden ist unklar oder mindestens teilweise nicht nachvollziehbar, dass sie zwar auf die Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen vollständig verzichten können, jedoch mindestens 20 Prozent verlangen müssen, wenn sie nicht verzichten. Es könnte ja sein, dass jemand sagt, wenn ich schon verzichten kann, dann sollte ich auch 10 Prozent verlangen können. Auch hier müsste man sich über eine allfällige Neuregelung Gedanken machen.

Die beiden Motionen schaffen eine Möglichkeit, die unzähligen Fragen noch einmal anzugehen und Klarheit und Rechtssicherheit für die Zukunft zu schaffen. Das wäre die Sache sicher wert. Deshalb halten wir an der Motion fest und am Schluss sollte einfach eine Assemblage entstehen zwischen der Motion Lanz und der unseren sowie den Problemen, die im Zusammenhang mit der neu geregelten Mehrwertangabe sonst noch vorhanden sind. Ich weiss, dass man auch kurzfristig hier im Grossen Rat noch gewisse Änderungen gemacht hat und das System dadurch etwas inkohärent geworden ist. Aber man darf auch gescheiter werden.

Präsidentin. (*Grossrat Aeschlimann steht als nächster Sprecher gemäss der Liste bereits am Rednerpult.*) Wir haben noch einen Mitmotionär, der sich gemeldet hat. Grossrat Aeschlimann, würden Sie bitte noch einen Moment warten? Ich gebe zuerst noch Grossrat Kohler als Mitmotionär der Motion FDP das Wort.

Hans-Peter Kohler, Spiegel b. Bern (FDP). Ich bin ja ein Könizer. Wir haben dort erste Erfahrungen gemacht. Dabei hat sich deutlich gezeigt, wie die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben in die Praxis zu Unklarheiten, Unmut in der Bevölkerung und einer Flut von Einsprachen führen kann. Viele Gemeinden stehen noch in einer Ortsplanungsrevision oder vor einer solchen. Klar ist auch, dass Köniz und sein Parlament auf Stufe Reglement eine eigene Handschrift beigesteuert hat. Doch die Auswirkungen wurden teilweise einfach falsch eingeschätzt. Ich nehme mich selber auch bei der Nase. Wir haben hier im Grossen Rat nicht alles bis in letzte Detail durchdacht. Man darf ja gescheiter werden. Die Legislative darf das und die Exekutive ebenfalls.

Es macht wenig Sinn, wenn zum Teil extrem hohe Mehrwerte wie in Köniz ermittelt und nach rechtskräftiger Planung, also bei Auf- und Umzonungen, verfügt werden, obwohl die Realisierung oft erst nach sehr vielen Jahren erfolgen würde. Die Verfügung einer Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen im Zeitpunkt der Realisierung ist nämlich früh genug. Der Regierungsrat schreibt in seiner Antwort, dass er die unklaren Punkte mit den Gemeinden noch detailliert anschauen wird.

Ich möchte noch auf den Begriff «Veräusserung» hinweisen. Dieser führte auch immer wieder zu Diskussionen. Im Vortrag wird auf Artikel 142c im Baugesetz hingewiesen, wonach die Mehrwertabgabe fällig wird, «wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung» – was Sinn macht – «oder durch Veräusserung realisiert wird». Weiter heisst es: «Als Veräusserung gelten

sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes (StG) vom 21. Mai 2000 aufgeführten Sachverhalte.» Nun muss man überlegen, wann man das Portemonnaie öffnen müsste: wenn man ein Haus verkauft oder erbt, bei einer Scheidung, bei der Einbringung in eine Gesellschaft und so weiter. Da sind sich die Juristen schlussendlich auch nicht einig. Ich sehe, der Regierungsrat schüttelt den Kopf. Man hat viel darüber lesen können, und man darf sich vielleicht auch dazu äussern, wann es wirklich Sinn macht, das Portemonnaie zu öffnen. Das ist auch noch ein Hinweis, den man bedenken sollte, wenn man sich wieder zusammensetzt und sich das Ganze überlegt. Überweisen Sie beide Vorstösse bitte als Motion. Je früher wir die erwähnten Punkte angehen, desto einfacher haben es die Gemeinden bei der Umsetzung ihrer Ortsplanungsrevisionen.

Präsidentin. (*Herr Grossrat Aeschlimann steht wiederum bereits am Rednerpult.*) Nun ist es mir etwas unangenehm, Grossrat Aeschlimann, aber Regierungsrat Neuhaus hat gewünscht, jetzt noch einige Dinge klarstellen zu können. Ich bitte Sie also noch einmal kurz zu warten. Es tut mir leid. Der Vizepräsident des Regierungsrats hat das Wort.

Christoph Neuhaus, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor. Die Unterbrechung tut mir wirklich leid, aber ich möchte kurz erklären, weshalb wir ein Postulat und nicht eine Motion beantragen und vor allem, weshalb wir unseren Antrag in dieser Art gestellt haben. Wenn Sie eine Motion machen, wecken Sie Hoffnungen, die teilweise gar nicht realisierbar sind, weil wir die Sachlage nicht sauber abklären können. Es geht nicht darum, dass am 1. 4. 2017 das revidierte Baugesetz (BauG) in Kraft getreten ist. Vielmehr geht es hier tatsächlich um die Fälligkeit, und diese ist vom Bundesrecht abschliessend geregelt. Auf dieser Basis betrachten es dann die Juristen untereinander. Grossrat Haas runzelt bereits die Stirn. In Artikel 5, Absatz 1^{bis}, des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) lese ich, «Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.» Die Fälligkeit ist also das eine, das juristische, und die Gestaltung der Planung das andere. Das müsste man staffeln können. Grossrat Lanz spricht unter dem Eindruck seiner Ortsplanungsrevision. Das ist etwas Besonderes, und gerade bei einer Stadt mit einer gewissen Grösse ist es nicht ganz einfach, das Gesetzgeberische vom Planerischen zu trennen. Muri sowie die Stadt Bern erstellen ein Stadtentwicklungskonzept (STEK). Sie arbeiten nutzungsplanerisch und setzen das Ganze portionenweise um. Dann geschieht die Mehrwertabschöpfung zeitnah mit der Realisierung.

Ich bin «aufgejuckt», weil Grossrat Kohler von Köniz ans Rednerpult gekommen ist. Dort will man einen Freibetrag von 150 000 Franken. Das kantonale Gesetz sagt jedoch, nur 20 000 Franken seien möglich. Deshalb muss man das anschauen und diskutieren. Wie ich bereits sagte, entsteht die Fälligkeit mit der Überbauung oder Veräusserung. Der von mir zitierte Artikel 5 des RPG spricht von mindestens 20 Prozent. Wenn wir das im Rahmen eines Postulats prüfen und ein Rechtsgutachten machen können, haben wir die Möglichkeit, unseren Spielraum auszuloten. Wenn Sie eine Motion überweisen, entsteht zwar grosse Freude und Hoffnung, aber je nachdem brechen diese nach der juristischen Klärung wieder ein. Nun schüttelt Grossrat Brand von den Hauseigentümern her schon wieder den Kopf.

Die berühmten Notare und Rechtssachverständigen haben hier Differenzen. Sie können Ihr Anliegen nun mit einer Motion im Grossen Rat durchdrücken. Das ist für mich kein Problem. Dann kommen wir innerhalb nützlicher Frist zurück, und dann muss man wieder schauen. Aber es wäre sinnvoll, das im Rahmen eines Postulats zu prüfen. Ich würde Sie auch darüber informieren, was man machen kann. Andernfalls sind wir hier gross am Diskutieren, halten das Prinzip Hoffnung hoch, und am Schluss muss ich Ihnen sagen: Ausser Spesen wenig gewesen!

Präsidentin. Wir kommen zu den Fraktionen.

Martin Aeschlimann, Burgdorf (EVP). Die Teilrevision des Baugesetzes war das grösste Geschäft der laufenden Legislatur. Man sprach immer wieder von einem Paradigmenwechsel und sagte, es gehe dabei um sehr viel. Ein solcher Wechsel geht meist nicht unbemerkt über die Bühne. Jeder Gesetzgebungsprozess hat das Potenzial, bei den Betroffenen Widerstand zu provozieren, insbesondere dann, wenn die Gemeinden das erste Mal vom neuen gesetzlichen Spielraum Gebrauch machen. Wie das Beispiel Köniz zeigt, kann ein revidiertes Gesetz hohe Wellen werfen, gerade in einem solch sensiblen Bereich wie Eigentum oder Besitzstand.

Die EVP-Fraktion ist darüber nicht erstaunt und sehr zurückhaltend, nach so kurzer Zeit den Gesetzgebungsprozess wieder hochzufahren. Das Beispiel Köniz zeigt ja gerade, dass die Gemeinden durchaus Wege finden, dem Widerstand den Wind aus den Segeln zu nehmen. Wie sie es sich nun vorstellen, soll der Planungsmehrwert abgeschöpft werden, wenn ein Grundstück tatsächlich bebaut wird, und nicht schon dann, wenn es verkauft wird oder im Erbfall nachdem ein Nachkomme die anderen ausbezahlt hat.

Trotzdem hat uns die Motion von Grossrat Lanz etwas zum Nachdenken bewegt. Es sollte ja nicht sein, dass der neue Artikel 142 des Baugesetzes entweder landauf landab zu Fluten von Einsprachen führt, oder dass die Angst vor diesen Fluten die Gemeinden hindert, ihre Ortsplanungsrevision anzugehen. Dann wäre ja die Absicht der Baugesetzrevision nach einer stärkeren Innenverdichtung, eine wichtige Intention dieser Revision, geschwächt. Die Möglichkeit des Ausgleichs bei Auf- und Umzonung ist sehr wichtig für das Gelingen von anspruchsvollen und aufwendigen Projekten der Innenentwicklung. Die Gemeinden müssen eine aktive Rolle in der Prozesssteuerung übernehmen. Sie müssen moderieren und die Qualität sicherstellen. Wenn die Konzepte später erfolgreich auf Kurs sind, lösen die Investitionen für Erschliessung, Freiräume, Landumlegungen und so weiter Kosten aus. Das braucht viel Geld, und deshalb braucht die Gemeinde das Instrument der Mehrwertabschöpfung für Auf- und Umzonungen.

Deshalb wird die EVP-Fraktion mehrheitlich dem Vorstoss Lanz, also einer allfälligen Revision von Artikel 142d des Baugesetzes, der ja nur das Verfahren regelt, auch in Motionsform zustimmen. Allerdings tun wir das mit einer klaren Absage an mögliche heimliche Wünsche, diesen Artikel inhaltlich aufzubrechen und den Bazar um die Mehrwertabschöpfung hier im Grossen Rat neu zu eröffnen oder dieses Instruments über eine Hintertür grundsätzlich zu schwächen. Das möchten wir nicht!

Den Vorstoss der FDP lehnen wir ab. Es handelt sich um einen bereits vorgefassten Lösungsansatz, der fachlich nicht ausreichend geprüft wurde. Das ist ein Unterschied zum Vorstoss Lanz. Dieser ist offener formuliert. Zudem hat der FDP-Vorstoss einen inhaltlichen Konstruktionsfehler. Wie soll Jahrzehnte nach einer erfolgten Aufzonung der Wert der damaligen Zone festgestellt werden? Das sehen wir nicht ganz. Bereits jetzt haben sich hier im Grossen Rat juristische Auseinandersetzungen angebahnt. Solche würden dann gesetzgeberisch beinahe vorprogrammiert, und die Gemeinden hätten das finanzielle Nachsehen. Wir würden bei beiden Vorstössen in Postulatform mit-helfen, unterstützen jedoch den Vorstoss Lanz auch in Motionsform.

Willy Marti, Kallnach (SVP). Wir haben von den Motionären zur Genüge aufgezeigt erhalten, weshalb sie diese Vorstösse eingereicht haben. Wenn ich sehe, was gefordert wird, nämlich praxistaugliche Regeln und die Korrektur eines Vergehens, dann müssen wir diesen Motionen schon nur von der Affiche her zustimmen; und zwar nicht «lieber spät als nie», sondern «lieber sofort als schnell». Hier müssen wir handeln! Wir haben gehört, dass es vor allem um die Mehrwertabschöpfung als Ganzes und deren Verfügung im Speziellen geht. Ich habe auch das Gefühl, es geht vor allem um den Mehrwert von Aufzonungen, der 20–40 Prozent betragen oder auch vollständig weglassen werden kann, wenn eine Gemeinde darauf verzichten möchte.

Auf dem Land wird man wahrscheinlich eher darauf verzichten. Dort ist man oft froh, dass überhaupt jemand die Ausnützung anstrebt, welche das RPG fordert. Aber in den Städten kann das vermutlich zu Geld führen und dort bewirkt eine verdichtete Bauweise vielleicht auch direkte Folgekosten wie einen Mehrbedarf an Schulhäusern und so weiter. Dann ist das eher berechtigt. Weshalb haben wir eigentlich das Baugesetz überarbeitet? Wegen des RPG, und dessen Hauptanliegen war die Verdichtung. Wenn das verzögert werden soll, was nun offenbar geschieht, dann müssen wir dem möglichst schnell entgegen-treten.

Der Regierungsrat schreibt, das Gesetz sei sehr offen und die Gemeinden hätten viel Spielraum. Ich bin der Meinung, die Motionäre lassen auch viel Spielraum. Sie sehen einfach, dass es so nicht geht. Wir müssen irgendeine andere Lösung suchen. Damit wir das erreichen können, stimmt die SVP-Fraktion der Motion einstimmig zu. Diese Probleme wollen wir lösen und nicht aufschieben oder vor uns herschieben. Ich könnte mir auch vorstellen, dass weitere Korrekturen notwendig sein werden, damit die Gemeinden ihre Ziele möglichst autonom erreichen können. Wir stimmen der Motion geschlossen zu.

Samuel Kullmann, Hilterfingen (EDU). Ich halte mich sehr kurz. Das ist nicht mit dem Wunsch verbunden, dass die Fehlerkorrektur im Baugesetz ebenso schnell behandelt werden könnte, wie ich versuche, mein Statement zu machen. Aber in diesem Sinn kann ich sagen: Ja, man hat hier

etwas übersehen, und je schneller man das ändert und wieder Sicherheit herstellt, desto besser. Um dem Gewicht zu geben, werden wir beiden Vorstössen auch in Motionsform zustimmen.

Ueli Frutiger, Oberhofen (BDP). Die Baugesetzrevision war tatsächlich ein Megageschäft und alle waren froh, als sie ins Trockene gekommen ist und wir sie abschliessen konnten. Die Mehrwertabschöpfung hat uns damals schon intensiv beschäftigt, und ihre Praxisänderung ist gross. Heute verfügt man und eröffnet Rechtsmittel. Früher hat man vielleicht mit einem Grundeigentümer an einem Tisch gesessen und versucht, irgendetwas auszuhandeln. Dabei hat man vielleicht auch klären können, ob er tatsächlich bauen will oder nicht. Die BDP-Fraktion ist auch der Meinung, die heutige Regelung dürfe nicht dazu führen, dass die Gemeinden auf Aufzonungen verzichten, weil sie Angst vor dem Aufwand und den Einsparungen haben. Deshalb müssen wir dafür sorgen, dass dieses Verfahren vereinfacht wird.

Wenn die Planung beginnt, hat ein Grundeigentümer auch nicht immer das Geld, um die Aufwertung sofort zu bezahlen. Vielleicht kann er die Mehrwertabschöpfung erst bezahlen, wenn er das Aufzonungsprojekt realisiert hat und die zusätzliche Wohnung verkaufen konnte. Man muss auch nicht unbedingt Angst haben, dass die Geschwindigkeit dadurch verlangsamt wird. Im Gesetz haben wir andere Mittel um die Baulandverflüssigung zu regeln. So könnte jemand jetzt aufzonen und vielleicht erst in 15 oder 20 Jahren bauen dürfen. Uns erscheint es auch nicht unbedingt schwierig, den Wert festzulegen. Man kann ja diesen Mehrwert jetzt verfügen und ihn erst bei der Realisierung bezahlen lassen. Die BDP-Fraktion unterstützt beide Motionen.

Beat Giauque, Ittigen (FDP). Ich bleibe eher beim Allgemeinen. Einerseits wurde die Frage des Zeitpunkts aufgeworfen. Soll nun bereits wieder korrigiert werden, nachdem das Baugesetz erst seit April dieses Jahres in Kraft ist? Wenn man nun schon wieder Änderungen wünscht, ist das natürlich sehr früh, und dazu braucht es wesentliche Gründe.

In dieser kurzen Zeit wurden bereits Erfahrungen und Feststellungen der Basis insbesondere in Städten oder grösseren Gemeinden gesammelt, und mit diesen Motionen gibt man ein Signal an den Gesetzgeber zurück: Halt! Hier funktioniert etwas nicht einwandfrei. Da ist vielleicht etwas unglücklich geregelt und man sollte das noch einmal angehen. Die vorherige Intervention von Regierungsrat Neuhaus hat auch etwas Verwirrung gestiftet und weitere Fragen aufgeworfen. Wenn man nicht mehr sicher ist, welches der richtige Weg ist, muss man noch einmal über die Bücher gehen.

Ein Beispiel aus der Privatwelt, auch wenn dessen Flughöhe eine andere ist: Wenn Sie ein Haus gebaut, ein Auto gekauft, den Garten frisch angelegt oder die Finanzen neu geregelt haben, merken Sie nach kurzer Zeit, dass irgendetwas nicht funktioniert. Es gibt vielleicht Fehler, Lücken, Schwierigkeiten oder auch Risiken. Dann haben Sie drei Möglichkeiten. Sie machen nichts und negieren es. Sie warten einmal ab, ob es besser wird. Oder Sie reagieren sofort. In der Antwort des Regierungsrats sehen wir, dass er eigentlich weder eine Dringlichkeit noch eine Notwendigkeit sieht. Mit dem Antrag, ein Postulat entgegenzunehmen, gibt er jedoch indirekt zu, dass man etwas ändern könnte. Aber er würde doch lieber zuwarten, bis irgendwann der Zeitpunkt kommt, wo man das tun muss. Er begründet das damit, dass man den Gemeinden möglichst grosse Freiheiten und einen grossen Handlungsspielraum lassen möchte.

Grössere Gemeinden sehen das etwas anders, das zeigen auch die Rückmeldungen. Letztlich möchten wir ja die Verdichtung nicht behindern und auch die Anwendung des RPG möglichst optimal vollziehen können. Die FDP sieht es gleich wie die Motionäre: Man sollte Aufwand und Risiken minimieren und Korrekturen zwingend jetzt vornehmen. In diesem Sinne sagt die FDP klar ja zu beiden Motionen. Zum Inhalt der Motion Haas wird mein Parteikollege Grossrat von Kaenel noch etwas sagen, er ist bereits angemeldet.

Antonio Bauen, Münsingen (Grüne). Mehrwertabschöpfung ist ein ganz wichtiges Element. Bei einer Ortsplanungsrevision schaffen wir mit Einzonungen, Aufzonungen und Umzonungen wirklich Mehrwerte. Das heisst, der Grundeigentümer erhält schlussendlich mehr Wert. Deshalb ist es legitim, dass die Öffentlichkeit einen Teil dieses Mehrwerts abschöpft, also von einem Teil dieses Mehrwerts profitiert. Für uns ist nicht diskutierbar, ob es eine Mehrwertabschöpfung geben soll oder nicht. Wir brauchen diese Mehrwertabschöpfung! In diesem Sinne unterstütze ich auch das Votum von Kollege Aeschlimann. An diesem ganzen Meccano wollen wir gar nicht schrauben.

Nichtsdestotrotz haben wir natürlich auch ein Interesse, dass die Aufzonungen und inneren Verdichtungen möglichst schnell gemacht werden und diese auch möglichst gut über die Bühne gehen können. In diesem Sinne haben wir ein gewisses Verständnis oder können nachvollziehen, dass an

einzelnen Orten Probleme entstanden sind. Wie wir aber der Antwort der Regierung entnehmen konnten, ist es möglich, die Realisierung des Wertes, also den Zahlungstermin erst zu dem Zeitpunkt zu machen, wenn man den Mehrwert wirklich realisiert, also eine Erweiterung eines Gebäudes gemacht hat. Ebenfalls sehr wichtig erscheint uns, dass man den Mehrwert während der Planung festlegt. Dann kennt man die aktuellen Verhältnisse und hat den Bezug zu anderen Bereichen in der Ortsplanung. Wenn man den Mehrwert erst 10 oder 15 Jahre später bei einer Realisierung definiert, führt das aus unserer Sicht zu grossen Ungerechtigkeiten. Unseres Erachtens müssen wir daher am System nicht viel ändern.

Wir haben gesehen, dass Flexibilität vorhanden ist. Trotzdem haben wir ein gewisses Verständnis und sind dafür, die beiden Motionen als Postulate zu überweisen. Das tun wir nicht zuletzt auch deshalb, weil wir nicht in einem Schnellschuss etwas machen wollen, das dann vielleicht wieder nicht gut ist, wenn wir schon nach kurzer Zeit das Gesetz bereits revidieren wollen. Darauf hat auch der Regierungsrat hingewiesen. Vielmehr möchten wir nun eine Lösung finden, die wirklich hält und die man so einpassen kann, dass Zweck und Zielsetzung tatsächlich erfüllt werden können. Deshalb finden wir es viel sinnvoller, dem Regierungsrat den Spielraum zu geben und überweisen die Anliegen in Form von Postulaten. Die Motion würden wir insbesondere beim Vorstoss Haas ablehnen. Bei einem Postulat würden wir auch mitziehen.

Daniel Trüssel, Trimstein (glp). Auch uns erscheint eine erneute Prüfung sinnvoll. Und gleichzeitig habe ich ein schlechtes Bauchgefühl, wenn wir nach solch kurzer Zeit bereits wieder verpflichtend in ein Gesetz eingreifen und dort eine neue Lösung suchen. Andererseits erachte ich den Status quo auch als sehr schwierig, wenn Artikel 142 wirklich derartige Fluten von Einsprachen auslöst und das Verdichten nach innen bremst. Ganz selbstkritisch muss ich auch sagen: Ich ärgere mich heute grün und blau, dass wir das während dieser langen Legiferierung der Baugesetzrevision nicht gespürt haben. Wir müssen uns sicher alle bei der Nase nehmen, weil wir diesbezüglich zu wenig sensibel waren und die Differenzen zwischen Verfügung und Fälligkeit einfach im Baugesetz festgelegt und nicht den Gemeinden überlassen haben. Ich sehe keine substantielle Differenz zwischen Vorstoss Lanz und Vorstoss Hass. Ich möchte Sie jedoch dazu motivieren, diese in Postulate zu wandeln. Von Herrn Regierungsrat Neuhaus erhalten wir sicher das Versprechen, dass er das unverzüglich angeht. Aber wenn Sie nicht wandeln, werden wir beide Vorstösse auch als Motionen unterstützen.

Urs Graf, Interlaken (SP). Die Gesetzgeber aller drei Ebenen des Bundesstaates haben sich mit dem Dilemma auseinandergesetzt. Es ist allgemein bekannt, dass einerseits immer mehr Leute immer mehr individuellen Wohnraum beanspruchen wollen und andererseits der Boden nicht vermehrbar ist. Ein Ausweg aus diesem Dilemma ist die Um- und Aufzonung, ein Mittel das von zunehmend mehr städtischen und auch ländlichen Gemeinden zu Recht eingesetzt wird. Dass die Gemeinden einen Teil des planerischen Mehrwerts abschöpfen, ist nachvollziehbar und richtig, umso mehr als auch das Planungsverfahren grosse Aufwendungen verursacht.

Nun haben Gemeinden, die in der letzten Zeit eine Ortsplanungsrevision an die Hand genommen und Aufzonungen vorgenommen haben, Schwierigkeiten mit Artikel 142d des Baugesetzes bekommen. Ich bin in diesem Geschäft unbelastet, denn bei den Beratungen des Baugesetzes war ich noch nicht im Grossen Rat. Artikel 142d bestimmt, dass dem Eigentümer beim Planerlassverfahren ein Entwurf der Verfügung über den allfälligen Mehrwert zugestellt werden muss. Das mag im Einzelfall gehen. Wenn davon aber ganze Quartiere betroffen sind, wird der geforderte Verfügungsentwurf sehr ungenau, und in vielen Situationen ist er tendenziell beim Maximum, weil die Behörde Handlungsspielraum haben möchte.

Diese Situation führt dazu, dass ganze Quartiere gegen Ortsplanungsrevisionen opponieren. Besser wäre vielleicht, wenn man die konkrete Verfügung erst nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision zustellen würde. Auch sinnvoll wäre möglicherweise die Einführung eines angemessenen Freibetrags, wie bereits dargestellt wurde. Eine Verfügung erst zum Zeitpunkt der Realisierung zu erlassen, wie es die Motion Haas anstrebt, ist hingegen abzulehnen. Das hätte allzu grosse Unsicherheiten zur Folge und würde Prozesskosten generieren. Die Gemeinde darf ja planerische Mehrwerte abschöpfen. Wenn aber zwischen der Ortsplanungsrevision und der Veräusserung oder Realisierung Jahre ins Land ziehen und beispielsweise in einem Quartier ein ÖV-Anschluss realisiert wird, dann ist ex post nicht mehr zu bestimmen, was planerischer Mehrwert und was übriger Mehrwert ist.

Wir möchten, dass sich der Kanton zuhänden der Gemeinden zu verschiedenen Themen verbind-

lich äussert und allenfalls das Gesetz anpasst. Ein Thema ist erstens die Fälligkeit. Der Regierungsrat schreibt in seiner Antwort, sie sei durch das Bundesrecht abschliessend geregelt. Die spärliche juristische Literatur sagt, dem sei möglicherweise nicht so. Zweitens möchten wir Konkretisierungen zum Mehrwert. Mehrwert-Schatzungsmethoden sind tauglich für einzelne Parzellen, aber vielleicht weniger für ganze Quartiere. Drittens: Gesagt wurde auch, es gebe unterschiedliche Interpretationen, wie hoch der Freibetrag bei der Mehrwertabschöpfung sein kann. Das AGR hat diesbezüglich eine andere Auffassung als Rechtsgutachter. Viertens ist auch der Zeitpunkt der Verfügung zu betrachten. Die Gemeinden möchten Rechtssicherheit. Deshalb unterstützt ein Teil der SP-JUSO-PSA-Fraktion die Motion Lanz, und ein Teil unterstützt den Vorstoss nur, wenn er in ein Postulat gewandelt wird. Die Motion Haas lehnen wir ab.

Präsidentin. Wir haben alle Fraktionen gehört und kommen zu den Einzelsprechenden.

Peter Brand, Münchenbuchsee (SVP). Ich möchte Ihnen kurz erklären, weshalb ich beim letzten Votum von Regierungsrat Neuhaus den Kopf geschüttelt habe. Er hat auf Absatz 2 von Artikel 5 des RPG verwiesen. In Absatz 1 desselben Artikels steht allerdings: «Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.» Ich betone: das kantonale Recht! Also haben wir gewisse Spielräume, die uns das RPG nicht nehmen kann. Diese müssen wir nutzen, und ich möchte Sie bitten, das im vorliegenden Bereich zu tun. Wir haben verschiedentlich gehört, dass wir in den Gemeinden Schwierigkeiten haben und dass verschiedene Rechtsauffassungen bestehen. Mein Vorredner hat auch einige Dinge von verschiedenen Kommentatoren zum RPG und zu Mehrwertabschöpfungen gesagt, die wohl richtig sind. Es lohnt sich, wenn wir dieses Gesetz noch einmal hervorheben und konkret überlegen, ob wir diesbezüglich das Richtige gemacht haben.

Das das RPG sagt zwingend, dass man bei Einzonungen abschöpfen muss. Die Kantone können aber den Gemeinden die Möglichkeit geben, auch bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Diese Freiheit haben die Kantone. Wenn wir das tun, können wir meines Erachtens auch sagen, wann diese Mehrwertabgaben fällig werden und wie hoch die Freigrenze ist. Das kann nicht durch das abgedeckt sein, was das RPG mit seinen 20 000 Franken bezweckt und mit der Fälligkeit, die zwingend bei Veräusserungen entstehen soll. Dort müssen wir die Möglichkeit haben, auf kantonaler Ebene frei zu legiferieren. Und diese Möglichkeit müssen wir nutzen.

Noch etwas zu Grossrat Bauen wegen der inneren Verdichtung: Ich weiss nicht, Grossrat Bauen, ob Sie sehen was nun in Köniz geschieht. Dort hat man versucht, eine Aufzonung für ein ganzes Einfamilienhausquartier zu machen. Wegen den Einsprachen aufgrund der Mehrwertabschöpfung hat nun die Gemeinde Köniz dieses Einfamilienhausquartier aus ihrer Ortsplanungsrevision herausgenommen. Dieses Quartier bleibt nun einfach auf einer tiefen Stufe und kann nicht innenverdichtet werden. Das ist für mich ein deutliches Beispiel dafür, dass man dringend etwas tun muss. Und ich sehe nicht ein, weshalb sich nun erstens die Regierung dagegen wehrt, diese Motion zu überweisen, und zweitens, dass Sie (*Der Redner richtet sich an die Ratslinke*) sich auch noch dagegen wehren, diese Motionen zu überweisen. Wir haben dringendsten Handlungsbedarf! Ich bitte die Regierung und Sie eindringlich, dieses Gesetz noch einmal hervorzunehmen und zu überarbeiten.

Dave von Kaenel, Villeret (FDP). On va parler un petit peu français. Pour tous ceux dont la loi sur les constructions et ses 150 articles n'est pas ou plus leur lecture de chevet, ces deux interventions peuvent effectivement paraître à la limite de l'obscurantisme, pour rester dans l'Église. J'ai moi-même dû aller à confesse chez le docteur Haas pour quelques éclaircissements. Je vais essayer de faire un exemple simple et non juridique. Premièrement, vous êtes l'heureux propriétaire d'une petite maison sur un terrain en zone H2 d'une valeur de 100 000 francs, c'est la valeur du terrain. Deuxièmement, votre commune révise son plan d'aménagement local, dit le PAL, et vous recevez une décision que votre terrain passe en zone H4, par exemple, construction pour des locatifs, et une nouvelle valeur estimée à 300 000 francs. Votre commune, d'obédience rose-verte, pour qui la propriété privée est un mal ou une hérésie, applique le maximum légal pour ladite taxe sur les plus-values, soit le taux de 50 pour cent. Jusque-là, cela va, j'espère que tout le monde suit. En cas de vente de votre bien, nous pouvons avoir par exemple plusieurs cas de figure, on va en traiter deux. Le premier cas: le nouveau propriétaire, par exemple M. Constantin, achète votre bien, paie la taxe sur la plus-value de 100 000 francs (donc les 300 000 moins 100 000, divisés par deux), rase la jolie villa, construit un locatif de quatre étages, met en vente les appartements, etc. Ici, effectivement, on voit clairement où est la plus-value, il n'y a pas à discuter. Le cas B: le nouveau proprié-

taire, genre famille ou couple retraité, achète votre bien, paie la taxe sur la plus-value, les fameux 100 000 francs, mais conserve le bien comme résidence principale. Ici, on ne voit pas vraiment où se trouve la plus-value dans cette transaction. C'est pour clarifier ce genre de situation que le groupe PLR soutient ces deux motions, afin que la taxe sur les plus-values soit effectivement perçue lors de la plus-value effective, et non avant.

Luc Mentha, Liebefeld (SP). Ich habe ein grosses Verständnis für das Anliegen von Motionär Lanz. Ich war der Meinung, man könne das eigentlich als Postulat behandeln, denn der Motionstext ist so offen formuliert, dass man wirklich sehr viele Möglichkeiten hat, die man nach einer Überweisung prüfen kann. Aber ich nehme an, er will an der Motion festhalten. Folgendes sage ich nun auch zuhänden meiner Fraktion. Ich glaube, aufgrund der heutigen Debatte werde ich auch die Motion Lanz unterstützen, wenn er daran festhält. Weil sie sehr offen formuliert ist, sind wir mit dieser Motion nämlich faktisch bei einem Postulat.

Aus meiner Sicht haben wir wirklich gewisse Dinge zu wenig geklärt. Ich nehme mich dabei nicht aus, denn ich war bei diesem Gesetzgebungsverfahren auch dabei. Beim Begriff Veräusserung verweist das Baugesetz einfach auf Artikel 130 des Steuergesetzes. Inzwischen glaube ich, das reicht nicht aus. Die Gemeinde Köniz beispielsweise sah sich mit zahlreichen Fragen aus der Bevölkerung konfrontiert. Die Antworten, welche die Gemeinde geben musste und nun gegeben hat, musste sie weitgehend selber erarbeiten. Dabei musste sie immer den Vorbehalt machen, dass ihre Interpretation vielleicht danebenliegt. Das erscheint mir unbefriedigend und es macht Sinn, wenn der Kanton etwas mehr Klärung herbeiführt, damit wir mehr Sicherheit erhalten.

Meine letzte Bemerkung betrifft die Motion Haas. Vermutlich gilt aber in den bürgerlichen Fraktionen bereits «Les jeux sont faits». Meines Erachtens muss man diese Motion ablehnen. Erstens ist es völlig überflüssig, diese zu überweisen, denn die Motion Lanz wird wahrscheinlich durchkommen. Diese hat den Spielraum, damit man alles Wichtige richtig machen kann. Aber die Motion Haas beschreitet einen Weg, der im praktischen Alltag untauglich ist. Sie will, dass man die Verfügung dann erlässt, wenn der Mehrwert realisiert wird, also bei der Überbauung. Werden bereits bebauten Parzellen aufgezont, kann es 10 oder 20 Jahre dauern, bis eine Überbauung kommt. Wenn man den Mehrwert erst dann realisiert, ist das Arbeitsbeschaffung für Juristen. Ich sage das jetzt ganz kurz, damit ich meine Redezeit nicht überschreite. Dann entstehen nämlich «Stürmereie»: Was ist dann effektiv derjenige Mehrwert, der zum Zeitpunkt des Planerlasses vor 20 Jahren gegolten hat? Und was ist Konjunktur? Was ist Zinsumfeld? Was ist die politische Lage? – Und so weiter. Wenn man diese ganze Übung so vollzieht, wie es die Motion Haas verlangt, führt das zu einer Häufung von Justizfällen. Deshalb sollte man diese Motion nicht überweisen, oder wenn, dann allenfalls als Postulat. Wird sie aber nicht gewandelt, sollte man sie ablehnen, denn sie weist einen falschen Weg.

Präsidentin. Bevor ich Regierungsrat Neuhaus das Wort gebe, möchte ich auf der Tribüne die Gäste von Grossrätin Junker begrüßen. Es handelt sich um eine Delegation der SP Lyss-Busswil. Herzlich willkommen. (*Applaus*)

Christoph Neuhaus, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor. Grossrat Mentha hat mit einem einfachen Beispiel gezeigt, wo bei der Motion Haas und Kohler der Hase im Pfeffer liegt. Diese Differenzen bereiten grosse Probleme, wie man in Köniz sehen konnte. Dort wollte man verfügen und den Leuten irgendeinen fiktiven Mehrwert in Rechnung stellen. Mit dem Baugesetz haben die Gemeinden einen Strauss von Möglichkeiten erhalten, doch die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist nicht ganz einfach. Man will zwar verdichten, aber das hat koordinationsmässig, gesetzgeberisch und planerisch anspruchsvolle Auswirkungen. Politik und Verwaltung, wir alle sind gefordert. Und noch einmal: Das Baugesetz vier Monate nach dem Inkraftsetzen bereits wieder zu öffnen und anzupassen, scheint mir nicht der richtige Weg zu sein. Es ist ganz klar, dass Sie uns mit diesen Vorstössen verschiedene Aufträge für Abklärungen gegeben haben. Steuertechnisch zeigen sich plötzlich Dinge, die man bei der Revision gar nicht bedacht hat. Dazu haben wir auch einzelne Rückmeldungen erhalten. Welchen Spielraum lässt der Bund zu? Wie sieht es mit dem Kanton aus? Deshalb sind wir überzeugt, dass man diese Sache anschauen muss. Ich bitte Sie, die Motion Haas und Kohler unbedingt als Postulat zu verabschieden und am Besten auch die Motion Lanz. Es gibt Dinge, die man anschauen muss. Es stellt sich einfach die Frage, in welchem Zeitraum und mit welchem Klarheitsbedarf. Das sollte man auch noch mit Ihnen diskutieren können, deshalb ein Postulat.

Präsidentin. Motionär Lanz wünscht noch einmal das Wort.

Raphael Lanz, Thun (SVP). Zur ersten Intervention von Regierungsrat Neuhaus: Meines Erachtens haben wir vielleicht zu wenig zwischen Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen unterschieden. Kollege Brand hat das vorher erläutert. Bei Um- und Aufzonungen müssen wir nicht einmal eine Mehrwertabgabe machen. Also sollte man dort eigentlich vom Argument her relativ frei sein. Vielleicht haben wir diese Unterscheidung in unserem Gesetzgebungsprozess etwas zu wenig berücksichtigt. Kollege Graf hat einige andere Beispiele aufgezeigt, und ich möchte noch einmal sagen, dass ich diese Motion absichtlich derart offen formuliert habe, damit solche Spielräume bestehen. Wenn Regierungsrat Neuhaus sagt, vier Monate nach Inkrafttreten sei der falsche Zeitpunkt, dann werden alle Rechtsunsicherheiten, mit welchen die Gemeinden jetzt konfrontiert sind, einfach bestehen bleiben. Ich habe den Eindruck, dass wir jetzt genügend Erfahrungen haben. An verschiedenen Orten wurden Gutachten erstellt. Es gibt also Leute mit Sachverstand, und es gibt auch Leute, welche diese Problemzonen aufzeigen können. Daher ist meines Erachtens der jetzige Zeitpunkt trotzdem richtig. Ich finde es nicht gut, wenn wir alle Gemeinden in dieser Rechtsunsicherheit belassen. Letztlich könnte das dazu führen, dass man deswegen auf diese Aufzonungen verzichtet, wie bereits mehrfach gesagt wurde. Und das wiederum wäre genau das Gegenteil von dem, was wir mit dem neuen Baugesetz wollten. Ich bitte Sie, die Motion zu überweisen.

Präsidentin. Nun hat der Motionär der zweiten Motion das Wort.

Adrian Haas, Bern (FDP). Unsere beiden Motionen wurden ja nicht zuletzt im Nachgang an ein Interview mit Alt-Bundesrichter Heinz Aemisegger im Mai 2017 eingereicht. Herr Aemisegger sagte dort unter anderem: «Indem bereits jetzt Verfügungsentwürfe rausgehen, werden die Eigentümer quasi zur Einsprache gegen die Aufzonungen ermuntert. Bei den absehbaren Kollateralschäden fragt sich, ob es geschickt ist, an der jetzigen Regelung festzuhalten.» Er geht also davon aus, dass eine andere Regelung grundsätzlich möglich ist, und ich bitte nun den Justiz- und Gemeindedirektor, sich zusammen mit seiner gescheiterten Verwaltung dazu Gedanken zu machen. Sonst könnten Sie auch Heinz Aemisegger einen Auftrag geben. Er ist im Advokaturbüro Wenger Plattner in Bern erreichbar. Auch das wäre eine Möglichkeit. Wenn dann trotz allem und wider Erwarten eine Lösung, die auch bei der Verfügung ansetzt, nicht funktioniert, dann bin ich der Letzte, der hier reklamiert, dass die Verwaltung angeblich nicht anständig arbeite. Versuchen Sie es also! Ich bitte Sie, die beiden Motionen zu überweisen. Dann haben wir eine gute Assemblage und die Verwaltung ist frei, uns eine kohärente Lösung zu unterbreiten. Diese geht ja nachher in die BaK, die bisher auch kreativ war. Wenn es unbedingt notwendig ist, könnte sie uns dann allenfalls auch noch Korrekturen vorschlagen. Das letzte Wort bezüglich einer konkreten Lösung ist mit der Überweisung dieser beiden Motionen sicher nicht gesprochen.

Präsidentin. Wir kommen nun zur Abstimmung: Zuerst über Traktandum 23, die Motion Lanz. Wer die Motion annimmt, stimmt ja, wer sie ablehnt, stimmt nein.

Abstimmung (Geschäft 2017.RRGR.324, Motion 106-2017)

Der Grosse Rat beschliesst:

Annahme

Ja 132

Nein 1

Enthalten 2

Präsidentin. Sie haben die Motion angenommen. Wir kommen zu Traktandum 24 und damit zur Motion FDP, Haas. Auch hier stimmen wir über eine Motion ab. Wer sie annimmt, stimmt ja, wer sie ablehnt, stimmt nein.

Abstimmung (Geschäft 2017.RRGR.325, Motion 107-2017)

Der Grosse Rat beschliesst:

Annahme

16a9766579cc4f7eb9f154d39402a21e 25.10.2017

Ja	73
Nein	61
Enthalten	0

Präsidentin. Auch diese Motion haben Sie angenommen.