

Motion

Mehrwertabschöpfung

Der Gemeinderat wird beauftragt, die erforderlichen rechtlichen Grundlagen für eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung von Gewinnen durch planerische Massnahmen zu schaffen.

Begründung:

Den Grundsatz der Mehrwertabschöpfung regelt das Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979: Wird ein Grundstück durch eine planerische Massnahme, etwa eine Auszonung, entwertet, so muss der Staat den Grundeigentümer entschädigen. Gewinnt umgekehrt ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme (etwa eine Ein- oder Umzonung) an Wert, so soll der Staat einen Teil jenes Mehrwerts abschöpfen können, den der Grundeigentümer ja ohne eigenes Zutun erhalten hat. Derartige Situationen treten in der Stadt Langenthal regelmässig ein. Erst kürzlich entstand durch den Erlass der Überbauungsordnung Nr. 37 „Oberhard“ ein erheblicher Mehrwert, dessen Abgeltung im Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag zwischen der Stadt Langenthal und der Grundeigentümerschaft geregelt wurde.

Im Kanton Bern ist die Rechtslage im Bereich der Mehrwertabschöpfung unübersichtlich. Bern überlässt es – so wie einige andere Kantone auch – den Gemeinden, ob sie Planungsmehrwerte abschöpfen wollen. Gemäss Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes (BauG) können sich Grundeigentümer vertraglich verpflichten, einen «angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen». Laut Auskunft des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) schöpfen mehr als die Hälfte der Berner Gemeinden Planungsmehrwerte ab, schwerpunktmässig in der Agglomeration Bern und im Mittelland. Weniger verbreitet ist die Abschöpfung im Oberland.

In der kommunalen Abschöpfungspraxis herrscht grosse Vielfalt: Einige Gemeinden folgen gemeinderätlichen Richtlinien oder haben ein Reglement erlassen, andere schliessen ihre Verträge nach ungeschriebener oder gar keiner Praxis ab. In der Stadt Langenthal fehlen sowohl reglementarische Grundlagen wie auch gemeinderätliche Richtlinien für die Mehrwertabschöpfung. Dies wurde übrigens auch in der stadträtlichen Debatte vom 28. Juni 2010 moniert (Traktandum 5: Erlass der Überbauungsordnung Nr. 37 „Oberhard“).

Unterschiedlich sind in den Berner Gemeinden auch die Berechnung des Mehrwerts, der Zeitpunkt der Abschöpfung und die Abgabesätze: Die Stadt Bern beispielsweise schöpft 40% des Mehrwerts ab, Thun 30 bis 40%, Bolligen und Urtenen-Schönbühl einen Drittel, Muri 30%, Langnau und Utzenstorf 20%. Die Gelder werden zweckgebunden verwendet, für den Bau von Infrastrukturanlagen, für Strassenbau, den Bau von Grünanlagen oder für Platzgestaltungen. Einzelne Gemeinden kennen auch Spezialfinanzierungen. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass die erwähnten Abgabesätze eher tief angesetzt sind: Das Bundesgericht toleriert Mehrwertabschöpfungen von bis zu 60%.

Damit in der Stadt Langenthal alle Grundeigentümer gleich behandelt werden und eine transparente Abschöpfungspraxis herrscht, müsste für die Mehrwertabgeltung eine verbindliche kommunale Rechtsgrundlage ausgearbeitet werden. Diese soll grundsätzlich den Abgeltungssatz und die zweckgebundene Verwendung der Abgaben (z.B. Bau von Infrastrukturanlagen, Aufwertung von Spielplätzen und öffentlichen Anlagen) festlegen, gleichzeitig aber begründete Ausnahmen (z.B. bei im öffentlichen Interesse liegenden Planungen oder Wirtschaftsförderungs-massnahmen) zulassen. Schliesslich soll aufgrund der langjährigen, bewährten Praxis weiterhin gewährleistet sein, dass Detailerschliessungsanlagen für alle Flächen der Bauzone von der Grundeigentümerschaft getragen werden.

Unterschriften: