
SVP Oberburg, Hanspeter Lüthi, Pfisternstrasse 12 B, 3414 Oberburg

Einwohnergemeinde Oberburg
z.H. Gemeinderat
Emmentalstrasse 11
Postfach 166
3414 Oberburg

Oberburg, 2. März 2018

Stellungnahme zum Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir danken Ihnen für die Einladung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum geplanten Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten Stellung nehmen zu können.

Das geplante Reglement hat grosse Auswirkungen auf Grundeigentümer und Liegenschaftsbesitzer aber auch auf die Verwaltung und die Gemeindebehörden. Insbesondere bei der Abgabe auf Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen sind die Auswirkungen auf die einzelnen Grundeigentümer aus unserer Sicht massiv. Gemäss Artikel Art. 142c des kantonalen Baugesetzes (BauG, 721.0) wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird.

Wird in Zukunft in Oberburg nach **der freiwilligen** Vorgabe im kantonalen Baugesetz eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen erhoben, wird in Zukunft jeder Grund- und Liegenschaftsbesitzer, der ein Grundstück/Liegenschaft in einer durch eine Ortplanungsrevision um- oder insbesondere in einer aufgezonten Zone besitzt, mit der ganzen Bürokratie der Mehrwertabgabe belastet, auch wenn er seine Liegenschaft weder um- noch ausbauen und auch nicht veräussern will (siehe dazu Vorgaben in Art. 142d kantonales BauG).

Die Gemeinde muss den Mehrwert aller Grundstücke und Liegenschaften in den betroffenen Zonen mit anerkannten Methoden systematisch bestimmen. Diese Bestimmung (Schatzung) hat die Gemeinde zu bezahlen und die Gemeinde hat dazu für jedes Grundstück/Liegenschaft mindestens einen Entwurf einer anfechtbaren Abgabeverfügung zu erlassen und das rechtliche Gehör zu gewähren. Bei grösseren Zonen z.B. W2 oder W3 können aufgrund der zahlreich betroffenen Liegenschaften für die Gemeinde schnell Kosten in sechsstelliger Höhe für die Schatzung entstehen, ohne dass Gewissheit besteht, dass die Kosten durch die effektive Planungsmehrwertabschöpfung (inkl. Freigrenze) bei den Grundeigentümern auch wieder eingespielt werden können. Es ist also durchaus möglich, dass für die Gemeinde der Aufwand grösser ist als der effektive Ertrag.

Dazu kommen noch grosse administrative Aufwände für alle Beteiligten, das heisst Grundeigentümer, Verwaltung und Gemeindebehörden. Sollte gegen die Abgabeverfügungen Einsprache erhoben werden, was z.B. in der Gemeinde Köniz zahlreich erfolgt ist (laut einem Bericht in der Berner Zeitung vom 21.5.2017 gab es über 300 Einsprachen), entsteht dazu ein zusätzlicher massiver administrativer Aufwand für die Gemeindeverwaltung und für die Behördenmitglieder, insbesondere für die zuständigen Gemeinderäte. Nicht auszuschliessen sind dazu langwierige Gerichtsverfahren mit möglicher Kostenfolge für die Gemeinde.

Will ein Grundeigentümer sein Grundstück/Liegenschaft in einer um- oder aufgezonnten Zone veräussern, z. B. dieses an seine Erben verkaufen, wird er von der Gemeinde zur Zahlung einer Mehrwertabgabe verpflichtet werden können, respektive je nach Höhe des Mehrwertes, müssen. Einem solchem Eingriff auf die Eigentumsrechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kann die SVP Oberburg nicht zustimmen.

Wir anerkennen zwar die gut gemeinte Absicht des Gemeinderats, im Sinne einer Gleichbehandlung, Grossüberbauungen, respektive Grossinvestoren mit einer gewissen Planungsmehrwertabschöpfung zu belasten, wie dies bei Grundeigentümern (vor allem Landwirte und Erbgemeinschaften) bei Einzonungen von Landwirtschaftsland in Bauland nach Baugesetz obligatorisch der Fall ist. Die negativen Nebenwirkungen (administrativer und finanzieller Aufwand), welche insbesondere durch die übergeordneten Vorgaben im kantonalen Baugesetz auf alle anderen «normalen» Grundeigentümer aber auch für die Gemeinde entstehen, sind für uns nicht tolerierbar.

Eine allfällige Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen könnte dazu Investoren davon abhalten in Oberburg in Wohnungsbauten oder in neue Arbeitsplätze zu investieren, weil sie im Gegensatz zu Standorten in anderen Gemeinden zusätzlich noch eine Mehrwertabgabe bezahlen müssen. Ob für die Gemeinde aufgrund der zu erwartenden administrativen und finanziellen Aufwandes zur Ermittlung der Planungsmehrwerte schlussendlich überhaupt ein Gewinn aus einer Abschöpfung resultiert, ist für uns wie gesagt fraglich.

Aus den genannten Gründen lehnen wir die Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen wie im Reglementsentswurf vorgesehen ab.

Wir sind jedoch grundsätzlich damit einverstanden, wenn der Gemeinderat rechtlich abklärt ob allenfalls eine Planungsmehrwertabgabe bei einer Umzonung mit alleiniger Fälligkeit bei einer spezifischen Grossüberbauung (z.B. Stalderareal), nicht jedoch bei einer Veräusserung, rechtlich möglich und administrativ einfach umgesetzt werden könnte. Keinesfalls dürfen bei einer solchen Regelung/Lösung die «normalen» Liegenschaftsbesitzer und Gewerbetreibende administrativ und/oder finanziell mitbetroffen werden. Ebenfalls gilt es zu berücksichtigen, dass mögliche Investoren nicht davon «abgeschreckt» werden in neue Arbeitsplätze und/oder Wohnungsbauten in Oberburg zu investieren. Sollte ein solcher spezifischer Artikel ins Reglement aufgenommen werden, wünschen wir vor der definitiven Beschlussfassung des Gemeinderates zuhanden der Gemeindeversammlung, nochmals zum Reglement konsultiert zu werden.

Nachfolgend finden Sie unsere detaillierten Änderungsanträge und Bemerkungen zum Reglement.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge. Für allfällige Fragen steht Ihnen der Linksunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI OBERBURG

Der Parteipräsident

Die Sekretärin

Hanspeter Lüthi

Marianne Krähenbühl



Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Artikel, Ziffer (Anhang)	Antrag	Begründung / Bemerkung
<p>Art. 3 Abs 1 - 3</p>	<p>1Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone) und die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonon.</p> <p>2Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG)</p> <p>3Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Freigrenze CHF 150'000.-.</p>	<p>Mit der Planungsmehrwertabschöpfung auf Um- und Aufzonung entstehen für die Grundeigentümer/Liegenschaftsbesitzer, für die Verwaltung und auf die Gemeindebehörden massive finanzielle und personelle Aufwände ohne Gewähr, dass überhaupt jemals eine Abgabe in die Gemeindekasse fliesst.</p> <p>Das verdichtete Bauen innerhalb der Bauzonen wird mit der Einführung einer Planungsmehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen behindert. Wir erachten verdichtetes Bauen als wichtig um in Zukunft dem stetigen Kulturlandverlust entgegenzuwirken.</p> <p>Absatz 3 wird obsolet, weil keine Abgabe auf Um- und Aufzonungen erfolgt.</p> <p><i>Detaillierte Begründung siehe im Einleitungsschreiben</i></p>
<p>Art. 4 Abs. 2</p>	<p>2Die Mehrwertabgabe beträgt vorbehalten Absatz 2^{bis} bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 33%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 43% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabeabsatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender rechtskräftiger Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.</p> <p>2^{bis}Bei einer Einzonung in eine Gewerbe-, Arbeits oder Industriezone beträgt die Mehrwertabgabe ab Rechtskraft der Einzonung 20%.</p>	<p>Die Abgabesatz mit dem vorgesehenen Anstieg ist zu hoch. Bei einer Bebauung zahlt der Grundeigentümer unabhängig von der Mehrwertabgabe bereits für das Kanalisations- und Wasserversorgungsnetz entsprechend den Belastungswerten. Er bezahlt auch mit seinen ordentlichen Steuern die generellen Leistungen der Gemeinde und bezahlt zusätzlich Grundstückgewinnsteuern. Eine so hohe ansteigende Mehrwertabgabe ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p> <p>Wir würden es begrüßen es, wenn nicht benötigtes Bauland in Zukunft wieder zu Landwirtschaftsland ausgezont werden kann - auch im Hinblick auf den immer wichtiger werdenden Kulturlandschutz. Durch die restriktive Handhabung und die ansteigenden Abgabesätze wird eine mögliche Auszonung behindert und quasi ein Zwang zur Überbauung des Grundstückes eingeführt.</p>

Artikel, Ziffer (Anhang)	Antrag	Begründung / Bemerkung
		Um das lokale Gewerbe und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern, beantragen wir bei der Einzonung in Gewerbe- und Industrieland einen reduzierten Ansatz von 20%.
Art. 4 Abs. 3	Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 25% des Mehrwerts.	Siehe unser obiger Antrag zu Artikel 3 Abs. 1 - 3
Art. 5 Abs. 3	³ Die Mehrwertabgaben sind innert 90 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.	Das Fälligkeitsdatum ist zu kurz, kann es sich hier doch je nach Grösse der Grundstücke um hohe Beträge handeln.
Art. 6 Abs. 2	² Die Kosten der Verkehrswertschätzungen zur Ermittlung des Mehrwertes nach Art. 142b Abs.1 BauG trägt die Gemeinde zu lasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Gemeinde auf einen gemeinsamen Schätzer einigen können. <u>Können sich Gemeinde und Grundeigentümer nicht auf einen gemeinsamen Schätzer einigen hat der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin die Kosten für die zwingende und anerkannte Verkehrswertschätzung eines eigenen Schätzers selber zu bezahlen.</u> <u>Die Kosten eines allfälligen Gegengutachtens tragen die Privaten die Grundeigentümerinnen Grundeigentümer selber.</u>	Hier sollte klarer definiert werden, dass die Grundeigentümer die Kosten für eine anerkannte Verkehrswertschätzung mit einem eigenen Schätzer selber bezahlen müssen, wenn sie sich mit der Gemeinde nicht auf einen gemeinsamen Schätzer einigen können.
Art. 8 Abs. 3	³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" gemäss Art. 86 ff. Gemeindeverordnung gebildet. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet <u>das finanzkompetente Organ der Gemeinde gemäss Organisationsreglement der Gemeinde Oberburg vom 19.11.2015. unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.</u> Verpflichtungen der Gemeinde Oberburg gegenüber der Spezialfinanzierung sind nicht zu verzinsen. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.	Die Finanzkompetenzen nach Organisationsreglement haben sich nach unserer Auffassung bewährt und sollen auch für dieses Reglement gelten. Uns ist nicht klar, warum diese hier rechtlich nicht zwingend geltend sollen. Wir bitten den Gemeinderat in den Erläuterungen zum Reglement festzuhalten, warum und gestützt auf welche rechtlichen Vorgaben hier eine Ausnahme zu den im Organisationsreglement festgelegten Finanzkompetenzen gemacht werden soll.

Artikel, Ziffer (Anhang)	Antrag	Begründung / Bemerkung
Art. 11	Ganzer Artikel streichen.	Es braucht keine weiteren Ausführungsbestimmungen, das vorliegende Reglement ist genügend präzise. Art. 11 ist deshalb obsolet und ist zu streichen.