

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

# Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement, PMAR); Erlass

## 1. Ausgangslage

Am 1. Mai 2014 ist der revidierte Artikel 5 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) in Kraft getreten. In Nachvollzug dieser Revision hat der Kanton Bern seine Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen angepasst und die Artikel 142 bis 142f Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) per 1. April 2017 in Kraft gesetzt. Diese Revision hat Auswirkungen auf die Stadt Bern, welche seit den 1990er-Jahren im Rahmen von Planerlassverfahren jeweils einen Teil des planungsbedingten Mehrwerts abschöpfte. Die bisher in der Stadt Bern geltende Praxis bzw. die Richtlinien betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmemehrwerten vom 16. Dezember 2009 (Planungsmehrwertrichtlinien; PMRL; SSSB 720.22) können aufgrund der geänderten kantonalen Bestimmungen seit dem 1. April 2017 nicht mehr auf Planungsmehrwerte angewendet werden.

Gestützt auf die revidierte eidgenössische und kantonale Baugesetzgebung unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat daher das Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement; PMAR) zum Beschluss. Gegenstand des Reglements ist der Ausgleich von Planungsvorteilen mittels Abgabe und die zugehörige Spezialfinanzierung. Die Revision der bisher anzuwendenden Richtlinien betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmemehrwerten vom 16. Dezember 2009 (Planungsmehrwertrichtlinien; PMRL; SSSB 720.22) erfolgte in Gemeinde-ratskompetenz.

## 2. Neuerungen

Seit den 1990er-Jahren schöpft die Stadt Bern im Rahmen von Planungen bei betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern jeweils einen Teil des durch eine Planungsmassnahme entstehenden Mehrwerts auf Grundeigentum ab. Bisher kam den Gemeinden dabei ein grosser Regulations- und Ermessensspielraum zu. Neu regeln der Bund und der Kanton Bern die Thematik des Planungsmehrwerts weitgehend selbst. Für ein kommunales Ermessen bleibt nur noch ein geringer Raum.

Bisher erfolgte die Abschöpfung des Planungsmehrwerts per Vertrag, als Resultat von Verhandlungen zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern. Neu ist für Ein-, Um- und Aufzonungen das Instrument der *Verfügung* (Artikel 142d Absatz 1 BauG) und bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen der *Vertrag* zur Abgabeerhebung vorgesehen (Artikel 142a Absatz 3 BauG).

Wer eine Abgabe zu entrichten hat, regelt der Kanton Bern neu abschliessend. Nicht mehr abgabepflichtig sind danach die Gemeinwesen, wenn das betreffende Grundstück unmittelbar öffentlichen Zwecken dient (Artikel 142 Absatz 2 BauG). Alle übrigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterliegen der Abgabepflicht. Die Stadt Bern hat bisher sowohl bei den Schweizerischen Bundesbahnen, der Post, der Eidgenossenschaft, dem Kanton Bern wie auch bei der Bürgergemeinde

etc. unabhängig des Nutzungszwecks des Grundstücks eine Abgabe erhoben. Diese Einnahmequelle ist mit dem revidierten kantonalen Recht versiegt.

Unabhängig der Planungsmassnahme hat die Stadt Bern in den letzten Jahren eine Abgabe von 40 Prozent erhoben, wenn der Mehrwert Fr. 10 000.00 erreichte. Nach neuem Recht ist bei Einzonungen in jedem Fall mindestens eine Abgabe von 20 und maximal 50 Prozent des Mehrwerts zu erheben (Artikel 142b Absatz 3 BauG), wenn der Mehrwert Fr. 20 000.00 erreicht (Artikel 142a Absatz 4 BauG). Bei Um- und Aufzonungen hat der Kanton Bern die Bandbreite für die Abgabe demgegenüber neu auf 20 bis 40 Prozent festgesetzt (Artikel 142b Absatz 4 BauG), wenn der Mehrwert Fr. 20 000.00 erreicht. Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen bestimmt der Kanton Bern keinen konkreten Abgabesatz, sondern gewährt den Gemeinden die Möglichkeit, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich eine angemessene Geld- oder Sachleistungen zu vereinbaren (Artikel 142a Absatz 3 BauG).

Die bisher standardmässig ausgehandelten Sachleistungen, insbesondere für Infrastrukturanlagen, sind bei der Ein-, Um- und Aufzonung nicht mehr zulässig. Diesbezügliche Planungsmehrwertabgaben können nur noch in Form von Geldleistungen erfolgen (vgl. auch KPG-Bulletin 1/2017, S. 25). Einzig bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen ist künftig die Abgeltung in Form von Sachleistungen noch möglich.

Keine Änderungen ergeben sich für die Stadt Bern aus der neuen expliziten Vorgabe, dass der Planungsmehrwert nach anerkannten Methoden zu bestimmen ist (Artikel 142b Absatz 1 BauG). Diese Bestimmung stimmt mit der bisherigen Praxis überein.

Gemäss Praxis der Stadt Bern wurde die Abgabe bisher gestaffelt fällig: Die erste Tranche mit Rechtskraft der Planung, der Rest mit Abnahme der Bauten, spätestens aber 15 Jahre nach Inkrafttreten der Planung. Neu löst die Veräusserung und die Überbauung die Fälligkeit der Abgabe aus (Artikel 142c Absatz 1 BauG).

Bisher wurde die Vereinbarung über die Planungsmehrwertabgabe vor der öffentlichen Auflage abgeschlossen. Neu bestimmt der Kanton Bern zum Verfahren, unter Vorbehalt der vertraglichen Vereinbarungen über Geld- und Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen, dass die Gemeinde den Entwurf der Abgabeverfügung spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung dem Verfügungsadressaten oder der Verfügungsadressatin vorzulegen hat (Artikel 142d Absatz 2 BauG). Erlassen wird die Abgabeverfügung aber erst, nachdem die Planung rechtskräftig geworden ist (Artikel 142d Absatz 3 BauG).

In den Jahren 2007 bis 2016 sind in der Stadt Bern pro Jahr durchschnittlich 2,7 Mio. Franken an Planungsmehrwert eingenommen worden. Die Planungsmehrwertabgabe stand bisher voll der Stadt Bern zu. Die finanziell spürbarste Neuerung dürfte daher sein, dass dem Kanton Bern künftig jeweils 10 Prozent der Planungsmehrwertabgabe abzutreten sind (Artikel 142f Absatz 1 BauG); in den vergangenen Jahren wären dies durchschnittlich Fr. 270 000.00 pro Jahr gewesen.

Der Verwendungszweck der jeweiligen Abgabe war bisher vertraglich, d.h. in jedem Einzelfall separat festzulegen. Wofür die Erträge künftig zu verwenden sind, regelt neu das Bundesrecht in Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG generell und abschliessend. Zusammengefasst fallen darunter Massnahmen für Infrastrukturen, Verkehr, Grünflächen und Enteignungsentschädigungen bei Auszonungen etc. Zur Sicherstellung einer bestimmungsgemässen Verwendung der Gelder haben die Gemeinden eine Spezialfinanzierung zu schaffen (Artikel 142f Absatz 3 BauG).

### 3. Handlungsbedarf

Die Gemeinden haben gestützt auf Artikel 142 Absatz 4 BauG die Möglichkeit, den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement zu regeln. Erlässt die Gemeinde kein Reglement, kann sie seit dem Inkrafttreten des revidierten BauG am 1. April 2017 nur noch bei Einzonungen einen Planungsmehrwert von 20 Prozent abschöpfen. Nach kantonalem Recht ist die Gemeinde also gehalten, ein Reglement zu erlassen, wenn sie über diese Minimalfestlegungen des Kantons hinausgehen will.

Der Gemeinderat hat bisher gute Erfahrungen mit der Planungsmehrwertabgabe gemacht. Er ist der Meinung, dass die Stadt Bern ihre langjährige Praxis weiterführen und bei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die durch eine Planungsmassnahme zu einem finanziellen Vorteil gelangen, einen Teil dieses Planungsmehrwerts zu Gunsten der Allgemeinheit abschöpfen soll. Dazu ist festzuhalten, dass die Planungsmehrwertabgabe nicht primär fiskalisch motiviert ist. Es stehen in erster Linie Aspekte der Gerechtigkeit und der Rechtsgleichheit im Vordergrund. Die Planungsmehrwertabgabe knüpft daran an, dass ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin ohne sein oder ihr Zutun – allein durch die planerische Tätigkeit des Gemeinwesens – einen finanziellen Mehrwert erfährt. Denn als Nebeneffekt von raumplanerischen Massnahmen erfahren Grundstücke häufig erhebliche Wertveränderungen. Genauso, wie materielle Enteignungen, die durch planerische Massnahmen entstehen, voll entschädigt werden, sollen umgekehrt diejenigen, die von einer planerischen Massnahme profitieren, wenigstens einen Teil des dadurch erzielten finanziellen Vorteils dem Gemeinwesen abtreten.

### 4. Regelungsspielraum

Der Regelungsspielraum der Gemeinden betreffend die Planungsmehrwertabgabe ist unter dem revidierten BauG gering. Grob gesagt bleibt den Gemeinden darüber zu entscheiden, ob sie eine Planungsmehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen sowie für die Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- und Deponiezone erheben wollen. Die Abgabe auf Einzonungen ist zwingend vorgegeben (Artikel 142a Absatz 1 BauG). Falls sich eine Gemeinde für die Abgabenerhebung entscheidet, kann sie für die Ein-, Auf- und Umzonungen die Höhe des Abgabesatzes innerhalb der durch den Kanton vorgegebenen Bandbreite festlegen, die bei Einzonungen 20 bis 50 Prozent und bei Um- und Aufzonungen 20 bis 40 Prozent beträgt (Artikel 142b Absätze 3 und 4 BauG). Darüber hinaus sind zum Planungsmehrwert höchstens Konkretisierungen, aber keine materiellen Bestimmungen möglich.

### 5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

<p><b>Art. 1</b> Planungsmehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonung</p> <p><sup>1</sup> Die Stadt Bern erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Planungsmehrwertabgabe, wenn ein planungsbedingter Mehrwert anfällt bei</p> <p>a. der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung);</p>	<p><i>Absatz 1</i></p> <p>Absatz 1 regelt, für welche Sachverhalte die Stadt Bern eine Planungsmehrwertabgabe erhebt (objektive Abgabepflicht).</p> <p>Die Einzonung unter Buchstabe a. wird der Vollständigkeit halber aufgeführt. Für Einzonungen ist nach Bundesrecht (Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> RPG) zwingend eine Planungsmehrwertabgabe geschuldet. Demgegenüber steht es den Gemeinden frei, eine Abgabepflicht für Um- und Aufzonungen vorzusehen.</p>
---	---

- b. der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder
- c. der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>2</sup> Wird aus nicht raumplanerisch begründeten öffentlichen Interessen ein Nutzungsbonus gewährt, so unterliegt diese Erhöhung des Nutzungsmasses bis zur dafür im entsprechenden Erlass vorgesehenen Limite nicht der Abgabepflicht.

Gemäss bisheriger Praxis hat die Stadt Bern auf Ein-, Um- und Aufzonungen eine Planungsmehrwertabgabe erhoben. Diese Praxis hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Es wird als richtig erachtet, dass die Öffentlichkeit sowohl bei Ein- wie auch bei Um- und Aufzonungen mitprofitiert. Denn die von einem Planungsmehrwert betroffene Grundeigentümerschaft kommt jeweils durch einen staatlichen Akt, ohne eigene Leistung, zu einer Wertsteigerung ihres Grundstücks. Als irrelevant wird daher erachtet, ob dieser finanzielle Vorteil aus einer Ein-, Um- oder Aufzonung stammt. Ursache für den finanziellen Vorteil ist eine Planungsmassnahme der hoheitlichen Stadt Bern. Ein Teil dieses durch die Stadt Bern begründeten finanziellen Vorteils soll mit der Planungsmehrwertabgabe an die Allgemeinheit abgetreten werden.

Die Begriffe des Mehrwerts sowie der Ein-, Um- und Aufzonung werden durch das eidgenössische und kantonale Recht abschliessend definiert. Die Umschreibung in Absatz 1 deckt sich mit diesen Formulierungen in Artikel 142a Absätze 1 und 2 BauG und Artikel 142b Absatz 1 BauG. Ein kommunaler Regelungsspielraum besteht diesbezüglich nicht.

#### *Absatz 2*

Wird mit einem Raumplan ein Nutzungsbonus gewährt, der nicht raumplanerisch, sondern durch andere öffentliche Interessen begründet ist, wird darauf keine Abgabe erhoben. Aktuelle Beispiele dafür sind Artikel 14 des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG), der zur Förderung einer besonders energieeffizienten Bauweise einen Nutzungsbonus von bis zu 10 Prozent zulässt; gar einen Nutzungsbonus von bis zu 20 Prozent zulassen wird nach seinem Inkrafttreten Artikel 16b Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) zur Förderung des preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnungsbaus. Derartige, in Erlassen vorgesehene Nutzungsboni, werden der Abgabe nicht unterstellt. Die Bestimmung setzt Ziffer 2 der Motion Freie Fraktion AL/GPB-DA/PdA (Luzius Theiler, GPB-DA) vom 29. Juni 2017 um.

**Art. 2** Bemessung und Indexierung der Abgabe bei Ein-, Um- und Aufzonung

<sup>1</sup> Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt

- a. bei Einzonungen 50 Prozent und
- b. bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Planungsmehrwerts.

<sup>2</sup> Bei Fälligkeit ist die Planungsmehrwertabgabe an den letzten veröffentlichten Stand des Konsumentenpreisindexes anzupassen. Als Ausgangswert gilt der Indexstand des ersten Tags der öffentlichen Auflage der betreffenden Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Wird zur Bestimmung des Planungsmehrwerts ein unabhängiges Gutachten eingeholt, tragen die Abgabepflichtigen zusätzlich zur Planungsmehrwertabgabe 50 Prozent der Expertisekosten.

*Absatz 1*

Der Kanton bestimmt in Artikel 142b Absatz 3 und 4 BauG die bei Ein-, Auf- und Umzonungen zulässigen Bandbreiten für Abgabesätze. Bei Einzonungen beläuft sich diese Bandbreite auf 20 bis 50 Prozent und bei Um- und Aufzonungen auf 20 bis 40 Prozent des Planungsmehrwerts. Die Gemeinden können den entsprechenden Abgabesatz innerhalb dieser Bandbreiten festlegen.

Gemäss bisheriger Praxis hat die Stadt Bern jeweils eine Abgabe von 40 Prozent des Planungsmehrwerts erhoben. Dieser Abgabesatz wird für Um- und Aufzonungen beibehalten und für die Einzonungen neu ein Abgabesatz von 50 Prozent festgesetzt, um die raumplanerisch erwünschte innere Verdichtung durch Um- und Aufzonungen gegenüber der Einzonung zu stärken.

*Absatz 2*

Das eidgenössische und das kantonale Recht bestimmen die Fälligkeit der Planungsmehrwertabgabe auf den Zeitpunkt der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung (Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> RPG und Artikel 142c BauG). Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe wird hingegen gemäss Artikel 142d Absatz 2 BauG bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage festgesetzt. Da zwischen diesen Zeitpunkten unter Umständen Jahre liegen können, ist die in der Zwischenzeit aufgelaufene Teuerung im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Indexierung der Planungsmehrwertabgabe angezeigt.

*Absatz 3*

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen (Artikel 142b Absatz 1 BauG). Kann im Einzelfall nicht auf bestehende Verkehrswertschätzungen zurückgegriffen werden oder sind sich die Stadt Bern und die Grundeigentümerschaft über die Verkehrswertschätzung uneins, ist zur Bestimmung des Planungsmehrwerts ein unabhängiges Gutachten bei einer externen Fachperson für Immobilienschätzungen einzuholen. Die Kosten dafür werden entsprechend der bisherigen Praxis zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern hälftig geteilt.

Bei den Expertisekosten handelt es sich um Verfahrenskosten im Sinne von Artikel 103 des Geset-

	<p>zes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Diese Kosten sind zusätzlich zur Planungsmehrwertabgabe geschuldet.</p>
<p><b>Art. 3</b> Planungsmehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen</p> <p><sup>1</sup> Fällt bei der Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone ein planungsbedingter Mehrwert an, vereinbart die Stadt Bern mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich die Abgabe von angemessenen Geld- oder Sachleistungen.</p> <p><sup>2</sup> Sind Sachleistungen vorgehsehen, ist deren Wert im Vertrag zu beziffern.</p> <p><sup>3</sup> Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.</p>	<p><i>Absatz 1</i></p> <p>Artikel 142a Absatz 3 BauG sieht vor, dass bei der Zuweisung eines Grundstücks zu einer Materialabbau- oder Deponiezone ein angemessener Ausgleich des Planungsmehrwerts erhoben werden kann. Ob eine Gemeinde dies will, steht in ihrem Ermessen. Anders als bei den Ein-, Um- und Aufzonungen kann hier die Planungsmehrwertabgabe jedoch nicht verfügt werden, sondern ist jeweils in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln. Die Abgabe kann als Geld- oder Sachleistung erfolgen und muss "angemessen" sein. Bei der Vereinbarung der Abgabehöhe im Einzelfall ist die Stadt Bern in ihrem Ermessen jedoch nicht frei. Sie muss dieses vielmehr pflichtgemäss ausüben. Gestützt auf das verfassungsrechtliche Gebot der Rechtsgleichheit (Artikel 8 Absatz 1 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) hat sie beim Abschluss solcher Vereinbarungen insbesondere eine rechtsgleiche Praxis zu gewährleisten.</p> <p>Der Wortlaut von Absatz 1 stimmt weitgehend mit Artikel 142a Absatz 3 BauG überein. Durch die Aufnahme ins Reglement bekennt sich die Stadt Bern dazu, bei Materialabbau- und Deponiezonen auch künftig eine Planungsmehrwertabgabe zu erheben. Was aus denselben Argumenten wie für Auf- und Umzonungen gerechtfertigt scheint (vgl. das zu Artikel 1 Absatz 1 Gesagte).</p> <p><i>Absatz 2</i></p> <p>Dem Kanton Bern steht gestützt auf Artikel 142f BauG auch für die Planungsmehrwertabschöpfung bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen 10 Prozent der Abgabe zu. Um den entsprechenden Anteil berechnen zu können, ist der Wert von Sachleistungen im Vertrag zu beziffern.</p> <p><i>Absatz 3</i></p> <p>Der kantonale Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, die Höhe und die Modalitäten der Abschöpfungen festzulegen. Mit dem Instrument des Vertrags soll im Einzelfall eine Einigung gefunden werden. Absatz 3 regelt dementsprechend, dass die Modalitäten wie die Fälligkeit von Sach- und</p>

	Geldleistungen, der Verzug, die Indexierung etc. vertraglich zu regeln sind.
<p><b>Art. 4</b> Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben</p> <p><sup>1</sup> Die Stadt Bern führt gestützt auf Artikel 142f Absatz 3 und Artikel 126d Absatz 5 BauG eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben, mit welcher die bundesrechtliche Zweckbindung der Erträge im Sinne von Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung sichergestellt wird.</p> <p><sup>2</sup> Sie wird geäufnet durch die der Stadt Bern zufallenden Abgaben aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen nach Artikel 142 ff. BauG und den Lenkungsabgaben aus Bauverpflichtung gemäss Artikel 126d Absatz 5 BauG.</p> <p><sup>3</sup> Entnahmen sind nur für die in Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG vorgesehenen Zwecke zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben beschliesst das nach der Gemeindeordnung der Stadt Bern für den Ausgabeabschluss zuständige Organ.</p>	<p><i>Absatz 1</i></p> <p>Das Raumplanungsgesetz regelt in Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> abschliessend, wofür die Erträge aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen zu verwenden sind. Um die bundesrechtliche Zweckbindung der Erträge sicherzustellen, schreibt der Kanton Bern in Artikel 142f Absatz 3 BauG vor, eine entsprechende Spezialfinanzierung im Sinne von Artikel 86 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) zu führen. Zweck der Spezialfinanzierung ist demnach die Sicherstellung der Zweckbindung der Erträge aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen nach Artikel 5 Raumplanungsgesetz.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung) erlaubt es Artikel 126d BauG den Gemeinden, unter gewissen Voraussetzungen mit einer Bauverpflichtung eine Frist anzuordnen, innert der das Land in der Bauzone überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet er oder sie eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe (Artikel 126d Absatz 4 BauG). Die Erträge aus dieser Lenkungsabgabe sind gemäss Artikel 126d Absatz 5 BauG ebenfalls zwingend der Spezialfinanzierung nach Artikel 142f Absatz 3 BauG zuzuweisen.</p> <p><i>Absatz 2</i></p> <p>Der Kanton schreibt in Artikel 142f Absatz 1 BauG fest, dass 10 Prozent des Ertrags der Planungsmehrwertabgabe ihm selbst zustehen, die restlichen 90 Prozent der planenden Gemeinde. Geäufnet wird die Spezialfinanzierung mit diesen der Gemeinde zufallenden 90 Prozent der Erträge aus Planungsmehrwertabgaben, unabhängig davon, ob die Erträge aus Ein-, Um- und Aufzonungen oder aus der vertraglichen Abschöpfung bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen stammen. Weiter fallen der Spezialfinanzierung jährlich wiederkehrende Lenkungsabgaben nach Artikel 126d Absatz 4 BauG zu.</p>

Die vorliegende Spezialfinanzierung wird somit einerseits aus den Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung und andererseits aus den Erträgen aus der Lenkungsabgabe zur Durchsetzung der angeordneten Bauverpflichtung nach Artikel 126d Absatz 4 BauG geüfnet.

Nicht Gegenstand von Einlagen sind hingegen Planungsmehrwertabgaben, die auf bisherigem Recht gründen, d.h. die auf altrechtlichen Verträgen basieren. Nämliche Erträge werden weiterhin der "Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte" gemäss Reglement vom 1. Juli 1998 über die Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte (Planungsabgeltungsreglement; PMWR; SSSB 720.21) zugeführt. Auf eine Vereinigung der beiden Spezialfinanzierungen wird verzichtet. Für die Begründung dafür wird auf das unter Ziffer 6. Gesagte verwiesen.

#### *Absatz 3*

Wofür die Erträge aus Planungsmehrwertabgaben nach Artikel 142 ff. BauG i.V.m Art. 5 RPG und die Lenkungsabgaben aus Bauverpflichtung nach Artikel 126d Absatz 4 BauG verwendet werden dürfen, wird durch Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG abschliessend festgelegt. Danach ist die Finanzierung von Rückzonungen zulässig, welche es in der Stadt Bern voraussichtlich nicht geben wird. Denkbar ist es auch, mit den Erträgen den öffentlichen Raum aufzuwerten und Pärke und Grünflächen zu schaffen oder die Gelder anderweitig zur Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität einzusetzen. Finanziert werden können mit den Geldern aber auch Infrastrukturanlagen, landwirtschaftliche Projekte usw. Absatz 3 verweist im Sinne der Leserfreundlichkeit auf die zulässigen Verwendungszwecke. Die dem Kanton Bern zufallenden 10 Prozent der Erträge gelten als gebundene Ausgabe. Für sie ist keine Entnahme, d.h. individuelle Beschlussfassung im vorliegenden Sinne erforderlich.

#### *Absatz 4*

Der Ausgabebeschluss und der Entnahmebeschluss, d.h. der Beschluss, die Finanzierung über die Spezialfinanzierung zu leisten, sind formell betrachtet zwei separate Beschlüsse. Die Kompetenz für die Beschlüsse könnten dementsprechend auch zwei unterschiedlichen Organen zugewiesen werden. Weil der Entnahmebeschluss materiell betrachtet jedoch nicht vom Ausgabebeschluss



	trennbar ist, wird in Absatz 4 die Kompetenz zur Entnahme von Geldern aus der Spezialfinanzierung dem für den Ausgabebeschluss zuständigen Organ, d.h. dem in der Sache finanzkompetenten Organ, zugewiesen.
<p><b>Art. 5</b> Übergangsbestimmung</p> <p>Das Reglement findet Anwendung auf alle Planungen, die nach seinem Inkrafttreten öffentlich aufgelegt werden.</p>	<p>Ist das vorliegende Reglement in Kraft, sind die Planungsmehrwertabgaben bei allen Ein-, Um- und Aufzonungen nach den hier verankerten Vorschriften zu erheben.</p> <p>Für Planungen, die seit dem Inkrafttreten des revidierten BauG am 1. April 2017, jedoch vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Reglements öffentlich aufgelegt werden, sind Planungsmehrwertabgaben direkt gestützt auf Artikel 142 Absatz 4 BauG zu erheben. Dieser sieht vor, dass Gemeinden, solange sie keine eigenen Bestimmungen erlassen haben, bei Neueinzonungen 20 Prozent des Planungsmehrwerts zu erheben haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass seit dem Inkrafttreten des revidierten BauG keine mehrwerterzeugenden Planungen zur öffentlichen Auflage gebracht wurden. Der Stadt Bern sind folglich bisher keine Mehrwertabgaben entgangen.</p>
<p><b>Art. 6</b> Inkrafttreten</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements.</p>	<p>Nachdem der Stadtrat das Reglement rechtskräftig beschlossen hat, wird der Gemeinderat die Inkraftsetzung veranlassen.</p>

## 6. Spezialfinanzierungen betreffend Planungsmehrwerte

Mit dem vorliegenden Reglement wird die Grundlage für die "Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben" geschaffen. In diese Spezialfinanzierung werden die gestützt auf die seit dem 1. April 2017 geltenden Artikel 142 bis 142f BauG erhobenen Planungsmehrwertabgaben eingelegt und nach den entsprechenden Bestimmungen entnommen bzw. verwendet (vgl. Artikel 4 PMAR).

Unter bisherigem Recht ist die Spezialfinanzierung "Abgeltungen der Planungsmehrwerte" errichtet worden, die derzeit einen Saldo von Fr. 26 053 885.10 (Stand 16. Oktober 2017) ausweist.<sup>1</sup> Die enthaltenen Gelder gründen auf Verträgen, die nach bisherigem Recht geschlossen wurden. Gegenstand dieser Verträge ist neben der Höhe der Abgabe immer auch ihr Verwendungszweck. Gemäss der Übergangsbestimmung des revidierten BauG behalten diese Verträge weiterhin Gültigkeit (Übergangsbestimmung T3 Absatz 2). Das heisst, die Gelder sind weiterhin im Sinne der vertraglichen Regelung zu verwenden.

<sup>1</sup> Reglement über die Spezialfinanzierung «Abgeltungen der Planungsmehrwerte» vom 1. Juli 1998 (Planungsabgeltungsreglement; PMWR; SSSB 720.21).

Für die Abgabe unter revidiertem Recht regelt neu Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG den Verwendungszweck. Dieser kann, muss aber nicht, mit den vertraglich vereinbarten Verwendungszwecken übereinstimmen. Um die notwendige Transparenz über die Herkunft und die rechtmässige Verwendung der Gelder sicherzustellen, aber auch, um den bereits sehr anspruchsvollen Vollzug nicht weiter zu erschweren, sollen die Gelder, die unter altem Recht erhoben wurden und noch werden, nicht mit jenen unter neuem Recht vermischt werden. Das heisst, die bisherige "Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte" bleibt bestehen. Künftig bestehen damit zwei Spezialfinanzierungen betreffend den Planungsmehrwert.

Die Motion Freie Fraktion AL/GPB-DA/PdA (Luzius Theiler, GPB-DA) vom 29. Juni 2017 verlangt in Ziffer 3, dass mit der Revision die Offenlegung der Verwendung der gemäss Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG zweckgebundenen Erträge aus der Mehrwertabschöpfung zu regeln sei. Der Gemeinderat kommt dieser Anregung nach. Er wird dem Stadtrat künftig im Rahmen des Jahresberichts Rechenschaft über die "Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte" und die "Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben" ablegen. Insbesondere wird er die Ein- und Ausgänge sowie die zweckbestimmte Verwendung der Gelder im gesetzlich zulässigen Rahmen ausweisen.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement, PMAR); Erlass.
2. Er erlässt das Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement, PMAR).
3. Das Ratssekretariat wird mit der Publikation dieses Beschlusses unter Hinweis auf das fakultative Referendum gemäss Artikel 37 der Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1) und Artikel 70 des Reglements über die politischen Rechte (RPR; SSSB 141.1) beauftragt.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat künftig im Rahmen des Jahresberichts Rechenschaft über die "Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte" und die "Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben" abzulegen, insbesondere über die Ein- und Ausgänge sowie die zweckbestimmte Verwendung der Gelder.

Bern, 1. November 2017

Der Gemeinderat

Beilage:

Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement, PMAR)

(Stand: 19.10.2017)

## **Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement; PMAR)**

*Der Stadtrat von Bern,*

gestützt auf

- Artikel 142 Absatz 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985<sup>1</sup>;
- Artikel 48 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998<sup>2</sup>,  
*beschliesst:*

### **Art. 1** Planungsmehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonung

<sup>1</sup> Die Stadt Bern erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Planungsmehrwertabgabe, wenn ein planungsbedingter Mehrwert anfällt bei

- a. der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung);
- b. der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder
- c. der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>2</sup> Wird aus nicht raumplanerisch begründeten öffentlichen Interessen ein Nutzungsbonus gewährt, so unterliegt diese Erhöhung des Nutzungsmasses bis zur dafür im entsprechenden Erlass vorgesehenen Limite nicht der Abgabepflicht.

### **Art. 2** Bemessung und Indexierung der Abgabe bei Ein-, Um- und Aufzonung

<sup>1</sup> Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt

- a. bei Einzonungen 50 Prozent und
- b. bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Planungsmehrwerts.

<sup>2</sup> Bei Fälligkeit ist die Planungsmehrwertabgabe an den letzten veröffentlichten Stand des Konsumentenpreisindexes anzupassen. Als Ausgangswert gilt der Indexstand des ersten Tags der öffentlichen Auflage der betreffenden Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Wird zur Bestimmung des Planungsmehrwerts ein unabhängiges Gutachten eingeholt, tragen die Abgabepflichtigen zusätzlich zur Planungsmehrwertabgabe 50 Prozent der Expertisekosten.

### **Art. 3** Planungsmehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonon

<sup>1</sup> Fällt bei der Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone ein planungsbedingter Mehrwert an, vereinbart die Stadt Bern mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich die Abgabe von angemessenen Geld- oder Sachleistungen.

---

<sup>1</sup> BauG; BSG 721.0

<sup>2</sup> GO; SSSB 101.1

<sup>2</sup> Sind Sachleistungen vorgesehen, ist deren Wert im Vertrag zu beziffern.

<sup>3</sup> Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

#### **Art. 4** Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben

<sup>1</sup> Die Stadt Bern führt gestützt auf Artikel 142f Absatz 3 und Artikel 126d Absatz 5 BauG<sup>3</sup> eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben, mit welcher die bundesrechtliche Zweckbindung der Erträge im Sinne von Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung<sup>4</sup> sichergestellt wird.

<sup>2</sup> Sie wird geäußert durch die der Stadt Bern zufallenden Abgaben aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen nach Artikel 142 ff. BauG<sup>5</sup> und den Lenkungsabgaben aus Bauverpflichtung gemäss Artikel 126d Absatz 5 BauG<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Entnahmen sind nur für die in Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG<sup>7</sup> vorgesehenen Zwecke zulässig.

<sup>4</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben beschliesst das nach der Gemeindeordnung der Stadt Bern<sup>8</sup> für den Ausgabebeschluss zuständige Organ.

#### **Art. 5** Übergangsbestimmung

Das Reglement findet Anwendung auf alle Planungen, die nach seinem Inkrafttreten öffentlich aufgelegt werden.

#### **Art. 6** Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements.

---

<sup>3</sup> BSG 721.0

<sup>4</sup> Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700

<sup>5</sup> BSG 721.0

<sup>6</sup> BSG 721.0

<sup>7</sup> SR 700

<sup>8</sup> SSSB 101.1

Bern, xxx

Namens des Stadtrats  
Der Präsident

X

Der Ratssekretär

X