

1998.GR.000500

10 Fortsetzung: Überbauungsordnung Rehhag

Gemeinderatsantrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Rehhag.
2. Er erlässt die Überbauungsordnung Rehhag, Plan Nr. 1317/7 vom 30. Oktober 2017.
Bern, 31. Januar 2018

Diskussion siehe Traktandum 9

Ergänzungsantrag Gemeinderat zu Artikel 3 Absatz 4 UeO-Vorschriften

Die Auffüllung mit sauberem Aushub wird erst weitergeführt, wenn nicht innert 6 Jahren nach Auffüllungsbeginn ein Nutzungszonenplan die Auffüllung mit Inertstoffen erlaubt. Sie setzt eine Betriebsbewilligung der zuständigen Fachstelle (AM) voraus. **Diese regelt u.a. die Kontrolle bei der Entgegennahme der Abfälle und legt fest, dass ein Verzeichnis über die Menge und Herkunft der eingelagerten Abfälle zu führen ist. Die Auffüllung wird von einer Grubenkommission begleitet, welche sich aus je einem Vertreter/einer Vertreterin der Quartierkommission, einer Naturschutzorganisation sowie der Grubenbetriebschaft bildet. Diese prüft die Ablagerungen einmal jährlich bis zum Abschluss der Auffüllung.**

Beschluss

1. Der Stadtrat stimmt dem Ergänzungsantrag des Gemeindeantrags zu Artikel 3 Absatz 4 der Überbauungsvorschriften zu (56 Ja, 4 Nein, 1 Enthaltung). *Abst.Nr. 024*
2. Der Stadtrat stimmt der bereinigten UeO Rehhag zu (37 Ja, 22 Nein, 2 Enthaltungen).
Abst.Nr. 025

2014.PRD.000162

11 Reglement über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement, PMAR); Erlass; 1. Lesung

Gemeinderatsantrag

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

Rückweisungsanträge SVP-Fraktion

Antrag Nr. 1

Die Vorlage sei an den Gemeinderat zurückzuweisen mit der Auflage, den Entscheid des Grossen Rates über die Umsetzung der in dieser Sache eingereichten Vorstösse abzuwarten.

Antrag Nr. 2

Die Vorlage sei an dem Gemeinderat zurückzuweisen mit der Auflage, eine Vorlage auszuarbeiten, die auf die Abgabe bei Aufzonungen generell verzichtet.

Antrag Nr. 3

Die Vorlage sei an dem Gemeinderat zurückzuweisen mit der Auflage, eine Vorlage auszuarbeiten, die weniger eigentümerfeindlich ausgestaltet ist und die sich insbesondere beschränkt auf Umzonungen/Aufzonungen auf grössere Parzellen, Einführung von Freigrenzen, Beschränkung der Fälligkeit auf Bauvorhaben.

Stadtratspräsidentin *Regula Bühlmann*: Da zu diesem Geschäft Anträge aus dem Stadtrat vorliegen, wird zwingend eine zweite Lesung durchgeführt.

PVS-Referentin *Barbara Freiburghaus* (FDP): Das revidierte bundesrechtliche Raumplanungsgesetz (RPG) mit neuen Vorgaben zur Mehrwertabschöpfung wurde am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Der Kanton Bern hat daraufhin die Vorschriften im kantonalen Baugesetz (BauG) revidiert, die am 1. April 2017 in Kraft traten. Diese Revision hatte zum Ziel, die Mindestvorgaben des RPG in den Artikeln 142 bis 142f BauG umzusetzen. Den Gemeinden bleibt ein gewisser Spielraum für individuelle Regelungen. Zu den wichtigsten Punkten der Revision des RPG und des BauG: Bisher konnten schriftliche Verträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden; neu sind vertragliche Regelungen nur noch bei Materialabbau- und Deponiezonen möglich. Die Abgabe erfolgt in Barwerten und nicht mehr in Sachleistungen; hier gilt wiederum eine Ausnahme für Deponien und Materialabbaugebiete. Bei Einzonungen ist eine Abgabe zwingend, bei Auf- und Umzonungen ist sie optional. Der Abgabesatz beträgt 20% bis 50% bei Einzonungen und 20% bis 40% bei Um- oder Auszonungen. Neu geregelt wurden auch die Fälligkeit und die Verwendung, die gemäss Artikel 5 RPG zweckgebunden, das heisst für Massnahmen für Infrastrukturen, den Verkehr, Grünflächen und Enteignungsentschädigungen bei Aufzonungen vorgesehen ist. Neu ist auch das Ertragssplitting, das heisst, zehn Prozent der Gelder fliessen an den Kanton. Nach diesen Vorgaben hat die Stadt Bern das vorliegende Reglement mit sechs Artikeln ausgearbeitet.

In Artikel 1 wird definiert, wann die Stadt einen Planungsmehrwert erhebt, nämlich bei Einzonungen, bei Umzonungen, die als neue und dauerhafte Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer Bauzonentyp mit besserer Nutzungsmöglichkeit definiert sind, und bei Aufzonungen, die als Anpassung der Nutzungsvorschriften bei Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten definiert sind. Bei öffentlich begründeten Interessen kann ein Nutzungsbonus gewährt werden, hierzu weist die Stadt darauf hin, dass dieser beispielsweise bei besonders energieeffizienter Bauweise bis zu zehn Prozent und bei preisgünstigen und/oder gemeinnützigem Wohnungsbau bis zu 20% betragen kann. Artikel 2 definiert die Bemessungssätze und die Indexierung: Bei Einzonungen liegt die Höhe der Planungsmehrwertabgabe bei 50% und bei Um- und Aufzonungen wie bisher bei 40% des Planungsmehrwerts. Der Wert von 40% wird beibehalten, um die raumplanerisch erwünschte innere Verdichtung zu stärken. Die Indexierung ist nötig, da zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit unter Umständen Jahre vergehen können. Für den Fall, dass der Verkehrswert mit einem unabhängigen Gutachten erhoben werden muss, ist in Artikel 2 festgelegt, dass die Kosten dafür je hälftig von der Grundeigentümerschaft und der Stadt zu übernehmen sind, was der bisherigen Praxis entspricht. In Artikel 3 werden die Materialabbau- und Deponiezonen geregelt, bei denen auch weiterhin eine vertragliche Regelung angestrebt werden darf. Auch hier gehen zehn Prozent der Abgabe an den

Kanton, auch bei Sachleistungen, welche somit beziffert werden müssen. Zu Artikel 4: Das RPG regelt abschliessend, wofür die Erträge aus den Planungsvorteilen zu verwenden sind. Es schreibt vor, dass die Gemeinden eine Spezialfinanzierung schaffen müssen. Auch zu den Entnahmen bestehen bundesrechtliche Vorgaben. Solange keine Spezialfinanzierung beziehungsweise kein Reglement in Kraft ist, darf nur bei Einzonungen ein Planungsmehrwert von 20% abgeschöpft werden. Nicht Gegenstand der neuen Spezialfinanzierung sind auf bisherigen Verträgen basierende Entgelte, Erträge und Abgaben. Es wird darauf verzichtet, die neuen und die bisherigen Spezialfinanzierungen zusammenzulegen, da bisher, in vertraglicher Form, nebst der Höhe auch der Verwendungszweck definiert worden ist. Weiter ist in Artikel 4 festgelegt, wer welche Beschlüsse fassen darf, wobei Abgabe- und Entnahmebeschlüsse separat zu behandeln sind. Artikel 5 und 6 beinhalten eine Übergangsbestimmung und behandeln die Frage des Inkrafttretens.

Im Vortrag hält der Gemeinderat fest, dass künftig, in Erfüllung der Motion der Freien Fraktion vom 29. Juni 2017, dem Stadtrat im Rahmen des Jahresberichts Rechenschaft über die Spezialfinanzierung abgelegt wird; insbesondere wird der Gemeinderat die Ein- und Ausgänge sowie die zweckbestimmte Verwendung der Gelder im gesetzlich zulässigen Rahmen ausweisen. Der vorliegende Reglementsentwurf wurde in der PVS mit 7 Ja- gegen 3 Nein-Stimmen, bei 1 Enthaltung angenommen.

Alexander Feuz (SVP) für die SVP-Fraktion: Wir beantragen die Rückweisung dieser dirigistischen, planwirtschaftlichen und fiskalistischen Vorlage. Im Vortrag des Gemeinderats wird unter Ziffer 4 beschrieben, dass Gestaltungsspielraum besteht: Ob für Auf- und Umzonungen sowie für die Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- und Deponiezone eine Planungsmehrwertabgabe verlangt wird, ist optional. Zudem besteht eine gewisse Bandbreite in Bezug auf die prozentualen Anteile am Planungsmehrwert der Abgaben. Wir wollen nicht, dass die Stadt in solch planwirtschaftlicher, dirigistischer und fiskalistischer Weise die Eigentümer schikaniert. Mit dem Planungsmehrwertabgabereglement (PMAR) wird ein Zeichen gesetzt, das private Investoren abschreckt und dazu bringt, ihre Projekte andernorts, zum Beispiel in Muri, in Allmendingen oder in Gümligen zu realisieren. Die vorliegende Regelung beinhaltet Ungerechtigkeiten, die wir in unseren Rückweisungsanträgen kritisieren: Antrag Nr. 1 fordert den Gemeinderat auf, die Entscheide im Grossen Rat abzuwarten. Da im Grossen Rat momentan diverse Vorstösse hängig sind, die Erleichterungen vorsehen, ist es nicht sinnvoll, dass die Stadt Bern vorprescht. Wenn die Stadt Aufzonungen vornimmt, bei denen Abgaben anfallen, werden viele betroffene Grundeigentümer Einsprache einlegen und den Rechtsweg beschreiten. Da die Mehrheitsverhältnisse im Grossen Rat anders als im Stadtrat gelagert sind, stehen die Chancen gut, dass die Bestimmungen später geändert werden, das hat Nicola von Greyerz am von der Zofingia organisierten Podium bestätigt. Für die bis dahin eingeleiteten Rechtsverfahren, müsste die Stadt jedoch Entschädigungen für damit verbundene Anwaltskosten leisten. Ich habe diese Problematik schon früh erkannt und eine Interpellation miteingereicht. Angenommen, es handelt sich um 200 bis 300 hängige Fälle, für die je 3000 bis 6000 Franken Parteientschädigungskosten anfallen, käme da eine hohe Summe zustande. Dass momentan ein grosser Überschuss besteht, will nicht heissen, dass diese Gelder vergeudet werden müssen, deswegen ist es vernünftig, die massgeblichen Entscheide des Grossen Rats abzuwarten. Mit dem Rückweisungsantrag Nr. 2 wird der Gemeinderat aufgefordert, eine Vorlage auszuarbeiten, die generell auf die Abgabe bei Aufzonungen verzichtet. Es besteht die grosse Gefahr, dass die Stadt massive Aufzonungen vornehmen wird, in der Hoffnung, die Grundeigentümer zu schröpfen, wenn es zu Bautätigkeiten kommt – oder lieber sogar noch früher. Wenn beispielsweise ein Haus bei einem Verkauf unter Verwandten zum Vorzugspreis verkauft werden soll, der Käufer das Objekt jedoch nicht übernehmen kann, weil er damit allzu hohe Abgaben riskiert, entsteht ein Zustand der Ungleichheit. Wahr-

scheinlich besteht der Zweck der vorgesehenen Regelung ohnehin darin, die kleinen Player in die Ecke zu drängen, so dass es sich am Ende nur noch grosse Investoren wie die Losinger Marazzi AG oder andere Firmen mit guten Beziehungen leisten können, bestimmte Grundstücke zu erwerben, um sie zu Bauarealen zusammenzufassen. Weil das ungerecht ist, verlangen wir die Rückweisung, zum Schutz der Interessen der Eigentümer. Wie gesagt: Wer sich den in der Stadt Bern geltenden Regelungen entziehen will, kann in die Agglomeration ausweichen. RGM will einmal mehr die Mehrheitsverhältnisse in der Stadt zementieren, indem sie ein Reglement schaffen, das jene begünstigt, die bereit sind, dieses Spiel mitzumachen, insbesondere die Genossenschaften, die die zum Verkauf stehenden Liegenschaften aufkaufen. Der Rückweisungsantrag Nr. 3 ist allgemein formuliert: Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine eigentümerfreundlich ausgestaltete Vorlage auszuarbeiten, die sich insbesondere auf Um- oder Aufzonungen auf grösseren Parzellen beschränkt und die Einführung von Freigrenzen und Beschränkungen der Fälligkeit auf Bauvorhaben vorsieht. RGM wird somit aufgefordert, die Instrumente Um- und Aufzonungen nicht auf die zum Verkauf stehenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern, sondern auf die grossen Areale anzuwenden. Wir zeigen also eine Möglichkeit auf, wie man die Dinge einfacher machen kann. Wenn man die Abgaben auf grosse Parzellen beschränkt, wird zugleich das Risiko der Einsprachen minimiert, da sich nur noch die Eigentümer grosser Parzellen zur Wehr setzen werden und nicht mehr 150 Einzelparteien in einem von einer Zonenänderung betroffenen Quartier. Die Stadt Bern sollte aus dem Beispiel Köniz, in dem der Könizer Gemeinderat die Konsequenzen zog, ihre Lehren ziehen. Auch die Einführung von Freigrenzen und die Begrenzung der Fälligkeit auf Bauvorhaben – damit keine hypothetischen Lasten entstehen – könnten eine Entspannung bringen. Diese Forderungen sind an sich eine Selbstverständlichkeit, denn es gibt ja noch die Eigentumsgarantie, welche das Stadtparlament wohl am liebsten auch gleich noch aushebeln möchte. Die SVP setzt sich für die Eigentümer ein. Wir sind gegen die Planungsmehrwertabgabe. Was die Stadt macht, geht in Richtung Kommunismus. Wir bitten um Unterstützung für unsere Rückweisungsanträge.

Fraktionserklärungen

Barbara Freiburghaus (FDP) für die Fraktion FDP/JF: Die Rückweisungsanträge der SVP haben ihre Berechtigung, vor allem, weil im kantonalen Parlament einige Vorstösse, die auf eine Neuregelung oder Anpassung, insbesondere der Artikel 142 ff des BauG zielen, überwiesen worden sind. Wir würden eine flexiblere Variante der vorliegenden ebenfalls vorziehen und einen generellen Verzicht auf die Abgabe bei Aufzonungen begrüssen. Wir stimmen den Rückweisungsanträgen zu.

Michael Sutter (SP) für die Fraktion SP/JUSO: Die Gemeinden können selbst entscheiden, wie sie die Sache mit den Planungsmehrwertabgaben regeln. Auch die Stadt Bern muss eine Regelung treffen, dies kann allerdings nur geschehen, wenn das PMAR nicht zurückgewiesen wird. Das Risiko, dass die Hauseigentümer nach Muri flüchten, ist als relativ gering zu erachten, weil ihr Eigentum ja auf Stadtgebiet liegt; auf die Freigrenzen werden wir zu einem späteren Zeitpunkt noch zu sprechen kommen. Das vorliegende Reglement ist aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts notwendig. An der bisherigen Praxis ändert durch den Erlass des Reglements nichts grundlegend. Die Rückweisung ist weder nötig noch verhältnismässig. Die in den Rückweisungsanträgen formulierten Anliegen könnten ebenso gut in Form von Ergänzungs- und Änderungsanträgen zum PMAR eingebracht werden. Es geht der SVP wohl in erster Linie darum, diese Vorlage zu verzögern. Wenn wir bei jedem Geschäft erst abwarten möchten, ob der Grosse Rat eventuell die Vorgaben ändert, die er kurz zuvor

festgelegt hat, könnte der Stadtrat am Ende gar keine Reglemente mehr verabschieden. Wir lehnen die Rückweisungsanträge der SVP ab.

Rahel Ruch (GB) für die Fraktion GB/JA!: Ich schliesse mich meinem Vorredner an, will mich aber noch zum Vorwurf des Kommunismus äussern: Beim vorliegenden Geschäft geht es darum, dass Grundeigentümer wegen der planerischen Tätigkeit der Stadt manchmal in den Genuss finanzieller Vorteile kommen. Es geht nicht um Gelder, die die Eigentümer selbst erwirtschaftet haben, vielmehr profitieren die Privaten in Form der Planungsmehrwerte davon, dass das Gemeinwesen plant. Deswegen ist es logisch und schlüssig, dass sie dem Gemeinwesen einen Teil des Mehrwerts zurückgeben. Es geht nicht darum, die heutige Praxis zu ändern, sondern darum, dass die Gemeinden, aufgrund neuer nationaler und kantonaler Regelungen, ein eigenes Reglement erlassen müssen. Wir lehnen die Rückweisungsanträge ab.

Luzius Theiler (GaP) für die Fraktion AL/GaP/PdA: Die Revision des PMAR geht auf eine am 29. Juni 2017 eingereichte Motion unserer Fraktion zurück. Wir stellen mit grosser Zufriedenheit fest, dass alle drei Punkte unserer Motion mit dem vorliegenden Reglement erfüllt sind, was eher selten ist. Die Erfüllung unserer Motion geschieht auf dem kurzen Verfahrensweg, nämlich noch bevor sie im Stadtrat behandelt worden ist. Unsere Motion umfasst folgende Forderungen: Punkt 1 verlangt, dass möglichst rasch ein Reglement erlassen wird, da die Stadt ansonsten Geld verliert. Punkt 2 fordert, dass die vom Kanton gegebenen Möglichkeiten zur Erfassung von Planungsmehrwertgewinnen vollständig ausgeschöpft werden. Diese Forderung ist erfüllt, indem das vorliegende Reglement 50% des Planungsmehrwerts bei Einzonungen und 40% bei Um- und Aufzonungen vorsieht, was den vom Kanton erlaubten Maximalwerten entspricht. In Punkt 3 fordern wir, dass über die Verwendung der in den Spezialfonds fliessenden Mittel jährlich Rechenschaft abzulegen ist; dies gilt ebenso für die Verwendung der Gelder im altrechtlichen Spezialfonds. Die Entstehung unserer Motion geht zurück auf das Vorhaben «Weihnachtswunderland Bern» auf der Kleinen Schanze, das – aufgrund eines anderen Vorstosses von uns – glücklicherweise abgeblasen wurde. Im Zuge unserer damaligen Recherchen fanden wir heraus, dass für die Realisierung des Weihnachtswunderlands 100 000 Franken aus dem Planungsmehrwertfonds entnommen werden sollten. Als wir uns nach den weiteren Verwendungsmöglichkeiten der Gelder aus den Spezialfinanzierungen zu den Planungsmehrwertabgaben erkundigten, wurde unsere Anfrage mit dem Verweis auf das Geschäftsgeheimnis abgewiesen. Dass wir im Zuge unserer weiteren Recherchen feststellten, dass kein an die neuen Bestimmungen des RPG und des BauG angepasstes Reglement existiert, hat uns dazu bewogen, eine entsprechende Motion einzureichen. Wir stellen zufrieden fest, dass die Stadt – zumindest im vorliegenden Fall – von der Geheimnistuerei abkommt: Der Verwendungszweck der in den Spezialfinanzierungen eingestellten Mittel soll künftig im Rahmen der Jahresberichte offengelegt werden. In diesem Sinne kann man mit dem vorliegenden PMAR ganz zufrieden sein. Es liegt auf der Hand, dass dies einzelnen Leuten wehtun wird. Es lässt sich darüber diskutieren, ob alle Vorgaben des Bundes und des Kantons zweckmässig sind; früher blieb den Gemeinden mehr Spielraum, um eigene Regelungen zu treffen, was gar nicht schlecht war. Heute ist alles nach oben zentralisiert, wie es dem Zeitgeist entspricht, so dass den Gemeinden fast gar kein Spielraum mehr bleibt. Das ist bedauerlich, ist aber wohl darauf zurückzuführen, dass es uneinsichtige Gemeinden gibt, die ohne entsprechende übergeordnete Rechtsvorschriften gar keine Regelungen treffen würden. Eine kritische Bemerkung habe ich allerdings noch anzubringen: Die in den Erläuterungen zu Artikel 4 Absatz 3 betreffend die Verwendung der Erträge aus Planungsmehrwertabgaben geschilderten Verwendungsmöglichkeiten sind sehr weit gefasst. Es heisst, die Gelder könnten «anderweitig zur Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität» eingesetzt oder für die Finanzierung nicht näher spezifizierter Infrastrukturanlagen verwendet werden; dies geht weit

über die verbindlichen Vorschriften laut RPG hinaus, wobei zu sagen ist, dass die Formulierungen der Artikel 3 und 5 RPG nicht als Muster für klare Rechtssetzung gelten. Es ist vor der Meinung zu warnen, dass man für beliebige Projekte auf die Mittel aus den Spezialfinanzierungen für Planungsmehrwertabgaben zurückgreifen könne. Dem ist ja nun ein Riegel geschoben, indem über die Verwendung dieser Gelder Rechenschaft abgelegt werden muss. Wir begrüssen diese Vorlage sehr und lehnen deren Rückweisung ab.

Stadtpräsident *Alec von Graffenried*: Nun ist es so weit: 30 Jahre nach dem Niedergang des Kommunismus gibt es ein Revival. Die Kommunisten aller Gemeinden haben sich vereinigt und beschliessen im Rahmen der Umsetzung des RPG und des BauG kommunistische Reglemente. Die Kommunisten in Muri gingen voraus: Der kommunistisch dominierte grosse Gemeinderat von Muri erliess am 21. Februar 2018 ein Reglement mit Abgabesätzen zwischen 30% und 50%. Dagegen ist nichts zu machen: Es steht einfach schlecht um unsere Welt und die Kommunisten haben das Ruder übernommen.

Aber nun im Ernst: Das PMAR ist nicht ganz so schlimm, wie es in den Rückweisungsanträgen beschrieben wird. Die Stadt Bern verfügt über eine lange Praxis mit den Planungsmehrwertabgaben. Alle, die damit in Berührung kommen, haben sich mit dieser Praxis arrangiert. Der Abgabesatz in der Stadt Bern beträgt seit Jahrzehnten 40% und gilt für Ein-, Um- und Aufzonungen. Die aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im BauG vorgenommene Änderung im revidierten PMAR besteht in der Anpassung des Ansatzes bei Einzonungen, bei denen nun der maximale Satz, den das kantonale Recht vorgibt, zur Anwendung kommt, nämlich 50%. Angesichts der Tatsache, dass in der Stadt Bern kaum mehr Einzonungen stattfinden, ist dies eine minime Änderung. Man kann sich fragen, ob diese Regelung überhaupt zur Anwendung gelangen wird. Bei Umzonungen, also in Fällen, in denen beispielsweise Industrie- und Gewerbezone in Dienstleistungs- oder Wohnzone umgewandelt werden, und bei Aufzonungen, das heisst bei Änderungen der Bauklassen, wurde nach der bisherigen Praxis ein Anteil von 40% des Mehrwertgewinns verlangt; dieser Wert bleibt bestehen und wird neu mittels einer Verfügung und nicht mehr in Vertragsform festgelegt, weil es das kantonale Recht so vorsieht. Die Stadt Bern setzt damit die kantonalen Vorgaben um; mir persönlich wäre die Vertragsform lieber. Zwischen der Praxis der Stadt Bern und der anderer Gemeinden besteht ein grundsätzlicher Unterschied: In den Gemeinden funktioniert die Sache über das System der Ortsplanungsrevisionen, bei denen es häufig zu Zonenänderungen kommt. Die letzte Zonenplanrevision in der Stadt Bern geschah 1986, im Rahmen der Änderung des Bauklassenplans, seither fand keine Gesamtrevision mehr statt. In der Stadt Bern werden Zonenänderungen verfügt bei Arealentwicklungen, beispielsweise beim Areal der Swiss Primesite an der Weltpoststrasse; der letzte altrechtliche Vertrag betrifft das Rehhag-Areal. Die nächsten Verfahren werden beispielsweise beim Meinen-Areal, dem Areal «Weyer West» oder dem Areal beim Bahnhof Bümpliz Nord zur Anwendung gelangen. Die neuen Zonenordnungen werden jeweils im Rahmen der Überbauungsordnungen festgelegt und die entsprechenden Planungsmehrwerte werden verfügt. Zum «Fall Köniz»: Die Gemeinde Köniz arbeitet noch mit dem Instrument der Ortsplanungsrevision, um Aufzonungen vorzunehmen. Bei der letzten Revision kam es zur Situation, dass sehr viele Grundeigentümerinnen und -eigentümer von Aufzonungen betroffen waren und entsprechend abgabepflichtig wurden, was die Ortsplanungsrevision in Köniz zwischenzeitlich fast zum Absturz brachte. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in der Stadt Bern eines Tages eine Bauklassenplan- oder Bauordnungsrevision vorgenommen wird, bei der die Nutzungsmasse flächendeckend erhöht werden. In dem Fall muss jedoch eine Spezialregelung getroffen werden, um die Fälligkeiten in vernünftiger Weise zu regeln. Bis anhin ist keine solche Revision geplant und ein solcher Fall ist nicht absehbar, aber es ist denkbar, dass er im Rahmen einer Bauordnungsrevision eintreten wird. Wenn es denn so weit ist, werden wir uns überlegen müssen, wie mit den Planungsmehrwert-

ten umzugehen ist. Dieses Versprechen habe ich bereits der PVS abgegeben. Solange ich Stadtpräsident sein werde, verbürge ich mich dafür, dass auf diese Weise vorgegangen wird. Zu den im Rückweisungsantrag Nr. 3 geforderten Freigrenzen stellt sich die Frage, inwieweit diese überhaupt zur Diskussion stehen. In Artikel 142a Absatz 4 BauG wird eine Freigrenze von 20 000 Franken erwähnt, wobei nicht sicher ist, ob es sich hierbei um eine abschliessende Regelung des Kantons handelt, oder ob die Gemeinden höhere Freigrenzen festlegen dürfen. Diese Frage ist momentan noch offen, der Kanton hat sich in dieser Sache nicht geäußert. Hier begeben wir uns auf unsicheres Terrain. Ich rate davon ab, auf solch unsicherer Basis zu legislieren. Ich bitte um Ablehnung der Rückweisungsanträge. Mit dem PMAR wird die bisherige Praxis, unter den neuen übergeordneten Vorgaben, weitergeführt.

Beschluss

1. Der Stadtrat lehnt den Rückweisungsantrag Nr. 1 SVP ab (14 Ja, 49 Nein). *Abst.Nr. 026*
2. Der Stadtrat lehnt den Rückweisungsantrag Nr. 2 SVP ab (13 Ja, 49 Nein, 1 Enthaltung).
Abst.Nr. 027
3. Der Stadtrat lehnt den Rückweisungsantrag Nr. 3 SVP ab (13 Ja, 49 Nein). *Abst.Nr. 028*

Änderungs- und Ergänzungsanträge zur 1. Lesung

Antrag Nr. 1 PVS-Minderheit

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

1 Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt

- a. unverändert
- b. bei ~~Um- und Aufzonungen~~ **Umzonungen** 40 Prozent des Planungsmehrwerts
- c. **(neu) bei Aufzonungen 40 Prozent des Planungsmehrwerts, wobei eine Freigrenze von CHF 150'000 gilt.**
- d. **(neu) Ausgenommen bei Aufzonungen sind unentgeltliche Handänderungen gemäss Art. 131 StG.**

Antrag Nr. 2 GLP/JGLP

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

¹ unverändert

1^{bis} (neu) Wird nach einer Ein-, Um- und Aufzonungen eine Überbauung mit einer höheren Personendichte als bisher ortsüblich realisiert, so wird die Planungsmehrwertabgabe abhängig von der Personendichte bis auf 20 Prozent gesenkt.

Antrag Nr. 3 FDP/JF, SVP

Art.6 Inkrafttreten

2 (neu) Dieses Gesetz tritt nach drei Jahren ausser Kraft.

Antrag Nr. 4 FDP/JF

Es ist folgender neuer Artikel ins Reglement aufzunehmen:

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. E kantonales Steuergesetz als abziehbare Aufwendungen anerkannt.

Antrag Nr. 5 SVP

Auf die Abgabe für Aufzonungen ist generell zu verzichten.

Barbara Freiburghaus (FDP) für die PVS-Minderheit: Der Minderheitsantrag der PVS verlangt, dass die Abgaben auch bei Aufzonungen 40% betragen und eine Freigrenze von 150 000 Franken gelten soll. Weiter sollen bei Aufzonungen unentgeltliche Handänderungen gemäss Artikel 31 des kantonalen Steuergesetzes (StG) ausgenommen werden. An sich steht der Ansatz von 40% bei Aufzonungen der allgemeinen Forderung respektive dem Wunsch nach innerer Verdichtung diametral gegenüber. Da Einzonungen im Stadtgebiet eher selten sind, stellt die Aufzonung ein wichtiges Instrument dar, um das von RGM und im STEK proklamierte Bevölkerungswachstum möglich zu machen. Mit dem prohibitiven Ansatz von 40% bei Aufzonungen, ohne Wenn und Aber, wird die Realisierung innerer Verdichtung jedoch zunichtegemacht. Wenn Grundstücke aufgezont werden, erhält der Eigentümer eine Verfügung über die Mehrwertabgabe. Der Eigentümer wird sich danach genau überlegen, ob er über ausreichende finanzielle Mittel verfügt oder genügend Mittel von der Bank erhält, beziehungsweise, ob er überhaupt verdichten soll oder alles beim Alten belassen will. Mit einer Freigrenze wird die Hürde, auf einem Grundstück durch einen Bau oder Anbau eine Verdichtung zu realisieren, gesenkt und die Leute wären eher bereit, zu verdichten. Wenn jemand eine Liegenschaft erbt oder unentgeltlich erhält, entspricht dies nach gesetzlicher Lesart einem Veräusserungstatbestand und bei Veräusserungen wird der Planungsmehrwert verfügt. Wenn die Erben dazu noch ihre Miterben ausbezahlen müssen, wird in den allermeisten Fällen kein Geld mehr übrig bleiben, um zu verdichten. Auch in Fällen von unentgeltlichen Handänderungen kann eine Freigrenze helfen, um Klarheit zu schaffen, indem die betreffenden Mittel gestundet werden. Umliegende Gemeinden haben das erkannt und es in ihrem Reglement festgeschrieben respektive ihr Reglement umgehend wieder geändert, nachdem eine Flut von Einsprachen eingegangen war. Dies war nicht nur in Köniz so; auch Münsingen, Mühleberg und Münchenbuchsee haben für ihre Reglemente flexiblere Lösungen gefunden. Die Gemeinden Muri, Schönbühl-Urtenen und Bolligen haben den Abschöpfungsquotienten bei Aufzonungen herabgesetzt, andere haben eine Differenzierung nach Ortsteilen stipuliert, zum Beispiel Münsingen, oder haben eine flächenmässige Freigrenze festgelegt, zum Beispiel Muri und Allmendingen, in deren Reglementen Flächen von weniger als 500 m² von Aufzonungen ausgenommen sind. Somit haben die meisten Gemeinden Anpassungen vorgenommen, mit Weitsicht und im Hinblick auf eine Verdichtung. Der Stadtpräsident hat gesagt, dass momentan kein Handlungsbedarf bestehe und dies bei einer allfälligen Anpassung des Baureglements korrigiert werden könne. Aber das Reglement über den Planungsmehrwert wird, vorausgesetzt, es wird angenommen, so bald als möglich in Kraft gesetzt. Wann das Baureglement geändert wird und ob das PMAR angepasst wird, steht jedoch in den Sternen. Das ist uns zu ungenau. Als Fazit lässt sich festhalten, dass eigentlich alles auf die folgende einfache Formel hinausläuft: Entweder strebt der Stadtrat wirklich eine Verdichtung an und zeigt dies mit einer Freigrenze an, oder es geht nur darum, Abgaben einzukassieren.

Fraktionserklärungen

Barbara Freiburghaus (FDP) für die Fraktion FDP/JF: Mit Antrag Nr. 4 fordern wir einen neuen Artikel im PMAR, der besagt, dass die bezahlte Mehrwertabgabe beim Gemeindeanteil der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden kann. Diese Vorschrift ist zwar im kantonalen Gesetz verankert, aber eine Aufnahme ins Gemeindereglement dient der Rechtssicherheit. Wie der Stadtpräsident bereits ausgeführt hat, müsste unter Umständen das Reglement wieder angepasst werden oder es müssten Ausnahmeregelungen getroffen werden. Mit dem interfraktionellen Antrag Nr. 3 bieten wir mittels einer sogenannten Sunset-Klausel eine einfache Lösung an, indem die Gültigkeit des vorliegenden Reglements auf drei Jahre beschränkt werden soll, danach wird neu verhandelt. Auf diese Weise kann die innere Verdichtung thematisiert werden und in diesem Zusammenhang kann man erneut über die Mehrwertabschöpf-

fung diskutieren. Mittels einer Sunset-Klausel kann auch Druck aufgesetzt werden, damit die Revision der Bauordnung an die Hand genommen wird. Gleichzeitig könnte auf diese Weise auch das Versprechen des Stadtpräsidenten umgesetzt werden. Wir hoffen, dass der Stadtrat unsere Anträge unterstützt.

Maurice Lindgren (JGLP) für die Fraktion GLP/JGLP: Unser Antrag ist relativ einfach zu begründen, weil wohl parteiübergreifend darüber Konsens besteht, dass der Platz in der Stadt Bern knapp ist. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Der Flächenverbrauch pro Kopf hat sich innert weniger Jahrzehnte verdoppelt und seit einer Dekade wächst die Stadt Bern wieder. Daher wird der Platz immer knapper und alle sprechen von Verdichtung. Hier setzt unser Antrag an. Der Kanton Bern lässt den Gemeinden bei der Umsetzung einen gewissen Spielraum, insbesondere in Bezug auf die Höhe der Mehrwertabgabe. Bei Einzonungen muss der Satz zwischen 20% und 50% liegen, bei Auf- und Umzonungen zwischen 20% und 40%. Weil dieser Spielraum besteht, ist es möglich, die Höhe der Abgabe von gewissen Dingen abhängig zu machen, wie es andere Gemeinden bereits getan haben, zum Beispiel Muri oder Köniz. Die Gemeinde Köniz macht die Höhe des Mehrwertabgabesatzes davon abhängig, wie viel Zeit zwischen der Zonenänderung und der Bebauung vergeht. Wir schlagen folgende Regelung vor: Je weniger in der geänderten Zone gebaut beziehungsweise verdichtet wird, desto höher ist der Abgabesatz; je höher die Dichte der Überbauung ist, desto tiefer ist der Abgabesatz. Auf diese Weise wird Verdichtung belohnt. Für diejenigen, die sich auch sonst für mehr Verdichtung einsetzen, ist diese Reform eine Möglichkeit, um zusätzliche Anreize für verdichtetes Bauen zu schaffen. In unserem Antrag beziehen wir uns konkret auf die Personendichte, da das bloss Ausschöpfen der Nutzungsziffern nicht zwingend zu einer höheren Verdichtung im Sinne der Personendichte und also auch nicht zwingend zu mehr Wohnraum führen muss, weil es beispielsweise immer noch möglich ist, unsinnig grosse Wohnungen zu realisieren. Deswegen stellen wir auf die Personendichte ab, die an der ortsüblichen Personendichte gemessen werden soll. Eine Reduktion der Mehrwertabgabe auf minimal 20% soll nur bei bestmöglicher Personendichte erfolgen. Wenn die realisierte Personendichte in einer Überbauung unter dem ortsüblichen Wert liegt, tendiert der Abgabesatz zum Maximum von 50% respektive 40%. Wir schlagen einen pragmatischen und einfachen Ansatz vor und würden uns freuen, wenn es auch die anderen Fraktionen mit der Verdichtung ernst meinen und unserem Antrag zustimmen würden.

Alexander Feuz (SVP) für die SVP-Fraktion: Unser Antrag Nr. 5 fordert den generellen Verzicht auf die Abgabe bei Aufzonungen. Wie die Kommissionssprecherin bereits ausgeführt hat, wendet die Gemeinde Muri eine wesentlich mildere Regelung an. Es ist befremdlich, dass ausgerechnet diejenigen, die sich für Gemeindefusionen stark machen und sich im Rahmen von «Bern neu gründen» engagieren, ein solch dirigistisches System durchsetzen wollen. Meinen Sie denn, dass andere Gemeinden Teil des roten Biotops Bern werden wollen? – Ich hoffe sehr, dass eine Gemeinde wie Muri merkt, dass die Stadt Bern keine gute Braut für sie ist. Höchstens eine Gemeinde wie Ostermundigen, die finanziell schlecht dasteht, kann unter diesen Voraussetzungen ein Zusammengehen in Erwägung ziehen. Ich bin froh um das Votum des Stadtpräsidenten, denn ich glaube nicht, dass die Mitglieder des Gemeinderats von Muri als Kommunisten gelten wollen. Der Stadtpräsident blendet in seiner Argumentation die Problematik aus, dass Bern hier eine sehr harte Linie fährt, was dazu führen wird, dass die Idee von «Bern neu gründen» eines Tages absterben wird. Der Stadtpräsident hat das seine dazu beigetragen und sich zum Totengräber gemacht. Aber uns geht es nicht um Gemeindepolitik, sondern um die Rechte der Eigentümer. Dass es Alternativen zur dirigistischen Regelung der Stadt Bern gibt, hat Barbara Freiburghaus sehr gut aufgezeigt. Ich habe Sie bereits in meinem vorherigen Votum über die Ungerechtigkeiten informiert, die dieses dirigistische,

planwirtschaftliche und fiskalistische System hervorbringt. Der Antrag der GLP/JGLP geht für uns in die falsche Richtung, den Antrag der PVS-Minderheit werden wir unterstützen.

Beschluss

Der Stadtrat verabschiedet die Vorlage zuhanden der zweiten Lesung.

- *Traktandum 12 wird auf eine spätere Sitzung verschoben.* -

2015.SR.000288

13 Postulat Fraktion SP (Michael Sutter/Benno Frauchiger, SP): ... und am Schluss warten alle noch auf Bern

Gemeinderatsantrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1, 2 und 4 erheblich zu erklären und Punkt 3 abzulehnen.

Bern, 4. Mai 2016

Postulant *Michael Sutter* (SP): Die Stadt Bern, also ausgerechnet das politische Herz der Schweiz, wurde in der Vergangenheit – nicht ganz zu Unrecht –mehrmals schweizweit ausgelacht, weil die Abstimmungs- und Wahlergebnisse erst Stunden nach den Resultaten der anderen Gemeinden vorlagen. Anders als der Gemeinderat in seiner Antwort schreibt, war dies nicht nur bei den Nationalratswahlen 2015 der Fall. Auch bei den Stadtratswahlen 2012 und 2016 musste man eine gefühlte Ewigkeit lang warten, bis endlich, spät in der Nacht, die Resultate verkündet wurden. Auch bei Abstimmungen war Bern mit einer gewissen Regelmässigkeit die letzte von über 3000 Gemeinden, die mit der Auszählung der Stimmen fertig war. Dies geschah nicht an jedem Abstimmungssonntag, wie es im Vorstosstext steht, aber auch nicht nur in wenigen Einzelfällen. Fest steht, dass die Resultate erst publiziert werden dürfen, nachdem sie überprüft worden sind. Was letzthin in Winterthur passiert ist, wollen wir in Bern sicher nicht erleben. Die Stimmen müssen unbedingt mit der nötigen Sorgfalt ausgezählt und kontrolliert werden. Aber: Nur, weil die Berner den Ruf haben, nicht die Schnellsten zu sein, muss dies nicht bei jeder Abstimmung von Neuem unter Beweis gestellt werden. Seit der Einreichung dieses Vorstosses konnten spürbare Verbesserungen erzielt werden, indem die Wahlzettel gescannt werden und weil mit den Auszählungen teilweise schon am Samstag begonnen wird. Die allgemeine Tendenz geht jedoch immer noch in die im Vorstoss aufgezeigte Richtung. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 3 abzulehnen. Dieser Punkt ist Teil unseres Postulats, weil sich die Stadt und der Kanton in den Medien gegenseitig die Schuld zuschoben, was bei uns den Eindruck erweckte, dass Koordinationsbedarf besteht. Die Antwort des Gemeinderats ist dialektisch. Kurz zusammengefasst lautet seine Aussage, dass es eigentlich keine Probleme gibt, dass er diese aber trotzdem lösen will. Wie gesagt, konnten bereits gewisse Verbesserungen erzielt werden, zu denen der vorliegende Vorstoss sicher beigetragen hat. Wir bitten Sie, dieses Postulat zu überweisen und verlangen die **punktweise Abstimmung**.

Stadtpräsident *Alec von Graffenried*: Ich danke den Postulanten für diesen Vorstoss, mit dem ich einverstanden bin. Ich habe mich bei meinem Amtsantritt bei der Stadtkanzlei nach den Gründen für die kritisierten Verspätungen erkundigt. Der Hauptgrund besteht darin, dass das Wahllokal im Bahnhof erst um 12 Uhr schliesst, was zu Verzögerungen führt. Um eine Verbesserung zu erzielen, sollte zumindest das Wahllokal im Bahnhof bereits um 11 Uhr ge-