



Abstimmung zum Reglement über die Planungsmehrwertabgabe: (Stadtratsvorlage und Volksvorschlag) vom 10. Februar 2019 (Pressekonferenz vom 9.1.2019)

### **Ja zu fairer Abgabe von Planungsgewinnen im Interesse von Verdichtung und Mieter/innen – Nein zu Irreführung und trügerischer Augenwischerei**

*Natalie Imboden, Präsidentin Regionalgruppe Bern und Umgebung des Mieterinnen- und Mieterverbandes, Grossrätin, Natel 079 706 62 84*

Jede Ein-, Um- oder Aufzonung von Boden durch die öffentliche Hand ermöglicht, dass mehr gebaut werden kann und steigert den Wert des Grundstückes der Eigentümerschaft. Daher ist es richtig, dass private Grundeigentümer/innen von diesem Planungsgewinn einen Beitrag für die Aufwendungen der Allgemeinheit (für Grünräume, Erschliessung, etc) leisten. Städte wie Bern sind zum Wohnen und Bauen attraktiv, sind mit einem hohem Nutzungsdruck und mit Investitionen konfrontiert, um eine qualitative hochstehende Verdichtung in den Zentren zu erreichen, die raumplanerisch explizit gewollt ist. Daher ist das Reglement der Stadt Bern vernünftig, nutzt den kommunalen Spielraum im Rahmen der kantonalen Vorgaben (eines bürgerlichen Parlamentes!) und schafft Rechtssicherheit.<sup>1</sup> Die Freigrenze wird heute von 10'000 Franken auf neu 20'000 Franken erhöht, was bereits zu Gunsten von Grundbesitzer/innen ist.

### **Volksvorschlag ist scheinheilig-gefährlich und widerspricht kantonalem Recht**

Der Volksvorschlag verlangt, dass bei Um- und Aufzonungen bis 150'000 Franken Mehrwert gar keine Abgaben bezahlt werden. Dies widerspricht erstens der kantonalen Vorgabe (Art. 142a, Abs. 4: «Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.»). Diese Haltung wird nicht nur vom kantonalen Amt für Raumordnung vertreten, sondern auch durch Bundesgerichtsentscheide bestätigt. So hat das Bundesgericht in einem Fall (Tessin) einen gesetzlichen Freibetrag von 100'000 Franken als zu hoch und unzulässig taxiert (BGE 1C\_132/2015).

Scheinheilig wird angeführt, dass dadurch der Wohnungsbau gefördert werde und tiefere Mieten die Folge wären. Da bereits heute bei Auf- und Umzonungen eine Abgabe von 40% fällig ist (notabene bei einem tieferen Freibetrag von Fr. 10'000), müsste gar das Gegenteil der Fall sein und die Mieten steigen! Die steigenden Mieten in der Stadt Bern sind aber nicht die Folge der Raumplanung, sondern von Profitlogik vieler privater Grundeigentümer/innen.

Fazit: Für mehr preisgünstigen Wohnraum braucht es die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie es die Wohninitiative in der Stadt Bern fordert (72%-JA am 18.Mai 2014). Die Änderung der Bauordnung ist fünf Jahre später noch nicht in Kraft, da sie aus Kreisen der Hauseigentümer und FDP- und SVP-Politikern über alle Instanzen beim Bundesgericht hängig ist.

---

<sup>1</sup> Für Einzonungen beträgt die Abgabe 50%, bei Um- und Aufzonungen 40%, Freigrenze Fr. 20'000.



Brigitte Hilty Haller, Präsidentin GFL Stadt Bern

*Es gilt das gesprochene Wort.*

## Planungsmehrwertabschöpfungsreglement PMAR

Am 14. Juni 2018 hat der Stadtrat über das Geschäft debattiert und das Planungsmehrwertabschöpfungsreglement angenommen. Der vorliegende Volksvorschlag mit dem Namen «Wohnungsbau fördern statt verhindern», will mit der Ergänzung (Artikel C) im Reglement erreichen, dass bei Einzonungen bis zu einem Wert von 20'000.00 Franken und bei Auf- oder Umzonungen bis zu einem Wert 150'000.00 Franken KEINE Mehrwertabgabe zu entrichten sei.

### **Heutige Praxis**

Gemäss der bisherigen Praxis hat die Stadt Bern bei Ein-, Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 40 Prozent des Planungsmehrwerts erhoben, sofern dieser mindestens 10 000.00 Franken betrug (d. h. Freigrenze von Fr. 10 000.00).

Seit dem 1.4.2017 ist das neue, kantonale Baugesetz in Kraft. (d. h. neue kantonale gesetzliche Bestimmungen zur Erhebung der Planungsmehrwertabgabe). Somit sind die Gemeinden in der Pflicht, ein eigenes Reglement zu erlassen. Erlassen die Gemeinden kein Reglement, dürfen sie künftig nur noch bei Umzonungen, und da lediglich eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erheben.

### **Auswirkungen für die Stadt Bern**

Ohne neues Reglement kann die Stadt Bern ihre bisherige Praxis bei der Erhebung der Mehrwertabgabe nicht mehr weiterführen.

Falls in der Volksabstimmung das Reglement abgelehnt werden sollte, drohen der Stadt Bern erhebliche, finanzielle Verluste durch die fehlenden Planungsmehrwertabgaben.

Weiter wird es aufgrund der neuen Raumplanungspolitik (Primat der Siedlungsentwicklung nach innen) künftig immer weniger Einzonungen, dafür jedoch mehr Um- und Aufzonungen geben. Durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung sind die Hürden für Einzonungen gestiegen. Da die Stadt Bern nur noch über beschränkte Landflächen verfügt, wird künftig in erster Linie um- und aufgezonnt werden.

Vor diesem Hintergrund wäre es absurd, ausgerechnet bei Um- und Aufzonungen die Vorgaben gegenüber der bisherigen Praxis zu lockern.

Die Stadtratsfraktion GFL/EVP und das Präsidium der GFL Stadt Bern lehnen den unsolidarischen und scheinheiligen Volksvorschlag ab.

Auskünfte: Brigitte Hilty Haller, 079 607 93 70



Bern, 9. Januar 2019

Medienkonferenz Abstimmungskomitee „Ja zum PMAR – nein zum scheinheiligen Volksvorschlag“

## **Nein zum ungerechten und scheinheiligen Volksvorschlag**

Rahel Ruch, Co-Präsidentin Grünes Bündnis

*Es gilt das gesprochene Wort*

Wird ein Grundstück eingezont, umgezont oder aufgezont, steigt sein Wert – ohne, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer diesen selber erarbeitet hätte. Es ist also eine Art Lottogewinn, ermöglicht durch die öffentliche Hand. Diese sorgt zusätzlich mit gewissenhafter Planung und mit schlauer Siedlungspolitik für Verdichtung und genügend Grünräume. Es ist also ein Gebot der Gerechtigkeit, dass Grundeigentümer\_innen einen Teil des Mehrwerts an die Gemeinde zurückgeben. Genauso, wie sie bei Wertminderungen aufgrund von Planungen selbstverständlich entschädigt werden. Wer diesem Grundsatz beipflichtet, wird dem Planungsmehrwertabgabereglement am 10. Februar 2019 zustimmen – und den Volksvorschlag der bürgerlichen Parteien ablehnen.

**Der Volksvorschlag mit dem scheinheiligen Titel «Wohnungsbau unterstützen statt verhindern» ist unnötig, widerspricht dem Grundsatz der Rechtsgleichheit, schafft falsche Anreize und ist zudem rechtlich höchst umstritten.**

### 1) Unnötig

Das PMAR sieht einzig bei der Abgabe bei Einzonungen (50% statt heute 40%) Neuerungen vor, ansonsten wird die bisherige, bewährte Praxis in ein Reglement gegossen, weil dies neue übergeordnete Vorschriften so verlangen.

Der Volksvorschlag verlangt erstens eine Freigrenze von CHF 20'000 bei planungsbedingten Mehrwerten aufgrund von Einzonungen. Das ist im kantonalen Recht bereits so geregelt und würde auch mit dem PMAR so in Kraft treten.

Zweitens sollen planungsbedingte Mehrwerte mit dem Volksvorschlag aufgrund von Um- und Aufzonungen bis zu CHF 150'000 völlig von Abgaben befreit werden. Das PMAR sieht für diese Fälle eine Abgabe von 40% vor. Das entspricht exakt der bisherigen Praxis und ist damit weder neu noch besonders weitreichend.

### 2) Verstösst gegen Rechtsgleichheit

Die Bestimmungen des Volksvorschlags verletzen die Rechtsgleichheit gleich doppelt: Erstens lässt sich nicht begründen, wieso Um- und Aufzonungen mit einer höheren Freigrenze als Einzonungen belohnt werden sollen – schliesslich geht es hier in allen drei

Fällen (Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen) um einen geschenkten Mehrwert, der richtigerweise zum Teil zurückgegeben werden soll. Zweitens führte eine solch hohe Freigrenze dazu, dass wer einen Planungsmehrwert von CHF 120'000 erzielt, nichts bezahlt, jener mit einem Mehrwert von CHF 150'000 hingegen CHF 60'000. Das ist kaum zu rechtfertigen.

### 3) Falsche Anreize

Anders als die bürgerlichen Parteien suggerieren, geschehen in Bern Um- und Aufzonungen nicht gegen den Willen von Grundeigentümer\_innen. Hier liegt auch der Unterschied zur oft zitierten Gemeinde Köniz, die mit grossem Widerstand gegen ihr Abgabereglement zu kämpfen hat, weil sie dieses mit einer Ortsplanungsreglements-Revision verband, die flächendeckend zu Aufzonungen und damit zur Fälligkeit von Abgaben führte. In Bern geschehen Aufzonungen meist dann, wenn ein\_e Grundeigentümer\_in z.B. höher bauen will. Es ist deshalb zu befürchten, dass eine Freigrenze bei planungsbedingten Mehrwerten aufgrund von Um- oder Aufzonung dazu führt, dass Bauende den Projektumfang einer Aufzonung möglichst so dimensionieren, dass er knapp unterhalb der Freigrenze bleibt. Das verhindert die innere Verdichtung und führt gleichzeitig dazu, dass der Gemeinde Mittel fehlen, um Grünanlagen und Infrastrukturprojekte zu finanzieren.

### 4) Rechtlich unhaltbar

Gemäss der vorherrschenden Rechtsmeinung verträgt sich eine Freigrenze von CHF 150'000 bei Mehrwerten aufgrund von Um- und Aufzonungen nicht mit übergeordnetem Recht. So sieht das kantonale Recht eigentlich eine fixe Freigrenze von CHF 20'000 für alle Mehrwerte vor. Das ist heute klar, könnte sich allenfalls mit einer erneuten Baugesetz-Revision ändern, die zurzeit in der Vernehmlassung ist. Gewichtiger aber ist der Bundesgerichtsentscheid BGE 143 II 568, der eine Freigrenze von CHF 100'000 bei Ein-, Um- und Aufzonungen aus dem Kanton Tessin als zu hoch und nicht mit den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vereinbar qualifizierte. Es ist darum kaum vorstellbar, dass eine noch höhere Freigrenze zulässig wäre.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Volksvorschlag der bürgerlichen Parteien scheinheilig und kaum durchdacht ist. Eine Annahme würde zu zusätzlichen Gewinnen für Immobilienkonzerne führen, aber weder der Verdichtung noch dem Wohnungsbau dienen. Ein Ja zum PMAR hingegen ermöglicht eine faire Verteilung von Gewinn und Kosten und die Weiterführung einer bewährten Praxis.

Für Rückfragen:

Rahel Ruch, 076 517 02 08



## Für fair finanzierte Verdichtung

Edith Siegenthaler, Co-Präsidentin SP Stadt Bern

*Es gilt das gesprochene Wort.*

Das Planungsmehrwertabgabereglement sieht vor, dass die Stadt Bern folgende Abgaben erhebt: Wenn bei einer Einzonung der Mehrwert über 20'000.- Franken ist, erhebt die Stadt eine Abgabe von 50% des Mehrwerts. Anders sieht es bei Umzonungen oder Aufzonungen aus. Wenn der Mehrwert dort höher ist als 20'000.- Franken erhebt die Stadt eine Abgabe von 40% des Mehrwerts. Die Stadt fördert also Um- und Aufzonungen gegenüber Einzonungen, weil sie Um- und Aufzonungen finanziell weniger belastet. Das ist sinnvoll, weil es die innere Verdichtung fördert.

Der Volksvorschlag will, dass die Stadt bei Um- und Aufzonungen nur eine Abgabe erhebt, wenn der Mehrwert über 150'000.- Franken hoch ist. Erstens würde das falsche Anreize setzen. Denn wer kleinere Projekte mit tieferem Mehrwert planen würde, müsste keine Abgabe bezahlen. Also hätte er oder sie mit dem Volksvorschlag einen Grund, möglichst kleine Projekte zu realisieren. Der Volksvorschlag bremst also die innere Verdichtung.

Zweitens ist der Volksvorschlag unsolidarisch. Wer dank der städtischen Planung ein wertvolleres Grundstück erhält, soll dafür auch eine Abgabe leisten. Denn eine Um- oder Aufzonung hat auch finanzielle Folgen für die Stadt. Wenn mehr Wohnungen entstehen, braucht es zum Beispiel mehr Verkehrsanlagen und Grünflächen. Daran sollen sich auch diejenigen beteiligen, die finanziell von Um- oder Aufzonungen profitieren. Es kann nicht sein, dass die Stadt allein die Kosten trägt und die Eigentümer und Eigentümerinnen nur profitieren.

Deshalb ist mit dem neuen Reglement eine Spezialfinanzierung vorgesehen. Die Abgaben für den Planungsmehrwert kommen alle in den Topf dieser Spezialfinanzierung. Daraus können Dinge finanziert werden, die allen zu Gute kommen: Pärke, Bus- oder Tramhaltestellen und andere Infrastrukturen.

Das Planungsmehrwertabgabereglement ist – im Gegensatz zum scheinheiligen Volksvorschlag – eine Vorlage für alle statt für wenige. Deshalb unterstützt die Parteileitung und die Stadtratsfraktion der SP Stadt Bern das Planungsmehrwertabgabereglement und lehnt den Volksvorschlag ab.

Weitere Auskünfte:

Edith Siegenthaler: 077 405 34 21