



# Nein zum ~~Immobilienhal-~~Volksvorschlag zur Mehrwertabgabe Ja zum fairen Reglement

## Ja zum PMAR – Nein zum scheinheiligen Volksvorschlag

### *Argumentarium*

#### **Was ist das Planungsmehrwertabgabereglement PMAR und wieso braucht es das?**

Der Zonenplan legt für jedes Grundstück in der Stadt Bern fest, was und wie gebaut werden darf. Wenn ein Grundstück eingezont, umgezont oder aufgezont wird und dadurch z.B. Wohnungen statt Industriegebäude gebaut werden können (Umzonung) oder höher gebaut werden darf (Aufzonung), erhöht sich der Wert des Grundstücks. Das ist der Planungsmehrwert. Weil dieser Planungsmehrwert ohne Zutun des Eigentümers oder der Eigentümerin entsteht, regelt das PMAR, dass ein Teil davon als «Abgabe» an die Allgemeinheit zurückgegeben wird.

Früher war die Planungsmehrwertabgabe kantonal geregelt, nun haben sich die Bestimmungen nationaler und auf kantonaler Ebene geändert. Deshalb müssen nun die Gemeinden selber ein Reglement erlassen, um eine Abgabe zu erheben. Das PMAR in der Stadt Bern ermöglicht es der Stadt, die bisherige Praxis weiterzuführen.

#### **Was beinhaltet das Reglement genau?**

Es regelt die Abgaben für Planungsmehrwert folgendermassen: Bei Einzonungen werden 50 Prozent des Mehrwerts abgeschöpft, bei Umzonungen und Aufzonungen 40 Prozent. Bei Zuweisungen von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone vereinbart die Stadt mit dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin vertraglich eine angemessene Geld- oder Sachleistung.

#### **Welche Unterschiede gibt es zur bisherigen Praxis?**

Neu erfolgt die Erhebung der Abgabe per Verfügung, früher wurde die Abgabe mit einem Vertrag geregelt. Diese Änderung verlangt das neue kantonale Gesetz. Zudem beträgt die Abgabe bei Einzonungen neu 50 Prozent, vorher waren es 40 Prozent. Dass die Abgabe bei Einzonungen höher sein soll, ist unbestritten, gerade auch, weil es einen Anreiz für Aufzonungen oder Umzonungen statt Einzonungen setzt und damit für innere Verdichtung statt Bebauung von unbebautem Land.

#### **Wofür werden die erhobenen Abgaben eingesetzt?**

Das Geld aus der Planungsmehrwertabgabe wird in eine Spezialfinanzierung eingelagert und muss gemäss dem nationalen Raumplanungsgesetz für spezifische Zwecke eingesetzt werden. Das erlaubt z.B. die Aufwertung des öffentlichen Raumes, Pärke und Grünflächen zu schaffen aber auch Infrastrukturanlagen. Mit der Spezialfinanzierung ist sichergestellt, dass die Abgaben nur für diese Zwecke eingesetzt werden.

#### **Was will der Volksvorschlag?**

FDP, SVP, CVP und BDP wollen, dass im Reglement steht, dass bei Einzonungen mit einem Mehrwert von weniger als 20'000 Franken, bei Um- und Aufzonungen bei einem Mehrwert von weniger als 150'000 Franken keine Abgabe erhoben wird.

Die Freigrenze von 20'000 Franken bei Einzonungen im Reglement festzuschreiben, ist überflüssig, da sie sowieso im kantonalen Recht enthalten ist und somit auch bei Ablehnung des Volksvorschlags so gehandhabt wird. Es bleibt also ein einziger Punkt: Die bürgerlichen Parteien wollen eine andere, viel höhere Freigrenze bei Um- und Aufzonungen, nämlich statt 20'000.- Fr. eine Freigrenze von 150'000.- Fr.

### **Wieso ist das scheinheilig?**

- In dem von FDP, SVP und Co. angegriffenen Punkt entspricht das PMAR exakt der heutigen Regelung. Es gibt also keine zusätzliche Belastung für Grundeigentümer/innen wegen dem PMAR.
- Es gibt keinen logischen Grund, die Freigrenze bei Aufzonungen oder Umzonungen höher zu setzen als bei Einzonungen. Denn schliesslich geht es immer um einen Gewinn, den der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin nicht selber erarbeitet hat, sondern der schlicht aus der Planungstätigkeit der Gemeinde entsteht.
- Damit Verdichtung gegen innen gelingt, braucht es genügend Freiflächen und geschickt angeordneten Grünraum. Dafür ist die Stadt zuständig und dazu braucht es die Abgaben.
- Es werden nicht mehr Wohnungen gebaut, wenn es eine höhere Freigrenze bei Um- oder Aufzonungen gibt. Im Gegenteil: Es ist zu befürchten, dass dann die Aufzonungen möglichst so dimensioniert werden, dass sie knapp unterhalb der Freigrenze bleibt, um keine Mehrwertabgabe bezahlen zu müssen.
- Die bürgerlichen Parteien behaupten, weniger Abgaben führten zur Vermeidung von Mietzinssteigerungen. Gleichzeitig bekämpfen die gleichen Parteien Transparenz bei Mieten oder bessere Kontrolle der Mietzinssteigerungen. Das zeigt: Es geht hier nicht um die Mieter/innen, sondern schlicht und ergreifend darum, möglichst hohen Gewinn zu erzielen und von den Leistungen der Allgemeinheit zu profitieren. Motto: Staat finanziert, Private/r kassiert.

### **Wie sieht der Blick in die Zukunft aus?**

- Aufgrund der neuen Raumplanungspolitik, die die Siedlungsentwicklung nach innen fördert, wird es künftig immer weniger Einzonungen, aber dafür immer mehr Um- und Aufzonungen geben. Sowohl mit der eidgenössischen (Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung) als auch mit der kantonalen Gesetzgebung (Baugesetz, Bauverordnung) wurden die Hürden für Einzonungen erheblich angehoben. Dazu kommt, dass die Stadt Bern nur noch beschränkt über Landflächen verfügt, die sinnvollerweise eingezont werden könnten. Demnach wird es (auch in Bern) zukünftig in erster Linie zu Umzonungen und zu Aufzonungen kommen.
- Vor diesem Hintergrund wäre es besonders absurd, ausgerechnet bei Um- und Aufzonungen die Vorgaben gegenüber der bisherigen Praxis zu lockern. Aus der Erfahrung wissen wir, dass die Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) politisch zum Teil auf Widerstände stösst, weil befürchtet wird, dass damit innerhalb des Siedlungsgebiets wertvolle Frei- und Grünräume verloren gehen. Verdichtung kann und wird deshalb nur gelingen, wenn damit nicht einfach das Auffüllen bzw. Verdichten von Baulücken verbunden ist, sondern ebenso die Schaffung neuer, attraktiver Frei- und Grünflächen. Fazit: Um- und Aufzonungen erfordern mindestens ebenso wie Einzonungen öffentliche Infrastrukturausbauten, die der Stadt Kosten verursachen. Die Eigentümer/innen in diesem Bereich neben dem tieferen Abgabesatz von 40 Prozent zusätzlich mit einer höheren Freigrenze zu privilegieren, ist daher nicht zu rechtfertigen.