



Direktion für Inneres und Justiz
des Kantons Bern

BSIG-Nr. 7/721.0/32.4

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

1. Februar 2020

Kontaktstelle:
Stab Amtsleitung
info.agr@be.ch
Tel. + 41 31 633 77 46

Geht an:

- Einwohner- und gemischte Gemeinden
- Regierungsstatthalterämter
- Diverse Abonnenten

Information

Änderungen BauG und BauV: Anpassungen bei der Mehrwertabschöpfung und beim Kulturland-schutz gelten ab 1. März 2020

1. Zusammenfassung

Der Grosse Rat hat in der Herbstsession 2019 die Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung) im Baugesetz teilweise angepasst. Mit einer Änderung der Bauverordnung (BauV) hat der Regierungsrat im Januar 2020 die nötigen Ausführungsbestimmungen zur Mehrwertabschöpfung erlassen und zudem eine Präzisierung bei den Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes beschlossen. Die geänderten Bestimmungen im BauG und in der BauV treten am 1. März 2020 in Kraft.

2. Änderung Baugesetz vom 12.9.2019

Am 1. April 2017 sind die (im Rahmen der BauG-Revision 2016 erlassenen) Bestimmungen im BauG zur Mehrwertabschöpfung in Kraft getreten (Art. 142 – 142f BauG). Mit zwei im September 2017 überwiesenen parlamentarischen Vorstössen¹ beauftragte der Grosse Rat in der Folge den Regierungsrat, die Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung teilweise anzupassen. Gestützt auf diesen verbindlichen Gesetzgebungsauftrag unterbreitete der Regierungsrat dem Grossen Rat 2019 eine entsprechende Änderung des BauG. Der Grosse Rat behandelte die Vorlage in der Herbstsession 2019 und stimmte der BauG-Änderung am 12. September 2019 in nur einer Lesung zu. Mit dieser BauG-Änderung wurden die Freigrenze und die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen neu geregelt, das Verfahren für die Erhebung der Mehrwertabgabe angepasst und gewisse weitere für den Vollzug wichtige Klarstellungen und Präzisierungen vorgenommen.

Im Einzelnen sind die folgenden Bestimmungen angepasst worden:

- *Art. 142 Abs. 4 und 5 BauG* (Gemeindereglement): Redaktionelle bzw. systematische Bereinigung
- *Art. 142a Abs. 4 und 5 BauG* (Freigrenze/Freibetrag): Bestätigung der Freigrenze von CHF 20'000 für die Mehrwertabgabe bei Einzonungen; neu haben die Gemeinden die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen im Reglement eine abweichende Regelung zu treffen (z.B. Freibetrag)
- *Art. 142b Abs. 3 – 5 BauG* (Bemessung Mehrwertabgabe): gesetzliche Abgabesätze (Rahmen) nur noch für Mehrwertabgabe bei Einzonungen; neu sind die Gemeinden frei, die Höhe der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen im Reglement bzw. bei Abbau- und Deponiezonierungen im entsprechenden Vertrag zu regeln

¹ Motion M 106/2017 (Lanz SVP, Thun) «Neue, praxistauglichere Regeln bei Um- und insbesondere Aufzonungen»; Motion M 107/2017 (Haas FDP, Bern) «Korrektur eines gesetzgeberischen Versehens bei der Mehrwertabschöpfung»

- *Art. 142c Abs. 1 und 1a BauG* (Fälligkeit): Regelung der Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Einzonungen bei Überbauung oder Veräusserung; neu haben die Gemeinden die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen im Reglement eine abweichende Fälligkeitsregelung zu treffen
- *Art. 142d Abs. 1 – 4 BauG* (Verfahren): der bisherige Entwurf der Abgabeverfügung im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage einer mehrwertauslösenden Planung entfällt, neu informiert die Gemeinde die Grundeigentümerschaft über zu erwartende Mehrwertabgabe; Regelung der Teuerungsklausel für die Bemessung der Mehrwertabgabe; Klärung des Zeitpunkts für den Vertragsschluss im Fall von Material- und Deponiezonierungen
- *Art. 142e Abs. 2 BauG* (pfandrechtliche Sicherung der Mehrwertabgabeforderung): Klarstellung, dass die Mehrwertabgabeforderung und das gesetzliche Pfandrecht mit Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planung entstehen und das Pfandrecht ab diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen werden kann.

3. Änderung der Bauverordnung vom 22.1.2020

Der Regierungsrat hat am 22. Januar 2020 mit einer Änderung der Bauverordnung (BauV) einerseits die für den bundesrechts- und gesetzeskonformen, einheitlichen Vollzug nötigen Ausführungsbestimmungen zur Mehrwertabschöpfung erlassen, wobei den Gemeinden gewisse Meldepflichten gegenüber den zuständigen Bundes- und Kantonsstellen auferlegt wurden, um der diesbezüglichen Auflage des Bundes Rechnung zu tragen und die Weiterleitung des kantonalen Anteils am Ertrag aus der Mehrwertabschöpfung sicherzustellen. Ausserdem wurde das Verfahren für die Mehrwertabschöpfung bei gemeindeeigenen Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, geklärt. Dazu wurde die BauV mit einem *neuen Artikel 120b* ergänzt.

Andererseits hat der Regierungsrat die Gelegenheit genutzt und mit der jüngsten BauV-Änderung eine für den Vollzug der (im Rahmen des Gegenvorschlags zur Kulturland-Initiative 2016 verankerten) Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes wichtige Präzisierung vorgenommen. Ein vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingeholtes Rechtsgutachten² hatte diesbezüglich Klärungsbedarf aufgedeckt. Die Präzisierung betrifft die Umschreibung der sog. Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) in Artikel 11a Absatz 2 BauV. Nachdem sich die bisherige Regelung, welche auf die agrarrechtliche Umschreibung des Bundes³ verwies, als nicht sachgerecht erwiesen hat, bot die BauV-Änderung Gelegenheit, um die nötige Präzisierung im Sinn des mutmasslichen Willens des Gesetzgebers vorzunehmen. Anstelle des bisherigen Verweises auf die landwirtschaftliche Begriffsverordnung des Bundes enthält die BauV nun in Artikel 11a Absatz 2 eine eigenständige Legaldefinition für die LN. Damit wird nun auch klargestellt, dass als LN ausschliesslich die für den Pflanzenbau nutzbaren Flächen ausserhalb der Bauzone gelten.

4. Weiterführende Informationen

- Änderung Baugesetzes (BauG) vom 12.9.2019: Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Herbstsession vom 2.-12.9.2019, Heft 3/2019, S. 383–395 und Tagblattbeilagen Herbstsession 2019 S. 1742–1767 (siehe auch: www.be.ch/gr, Geschäfts-Nr. 2018.JGK.410)
- Änderung Bauverordnung (BauV) vom 22.1.2020: www.be.ch/rr, Geschäfts-Nr. 2019.JGK.3712
- www.be.ch/raumplanung → Teilrevisionen Baugesetzgebung

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

*Dr. Daniel Wachter
Amtsvorsteher*

² Rudolf Muggli, Rechtsfragen zur Neuregelung des Kulturlandschutzes im Kanton Bern nach Art. 8a bis 8c BauG sowie Art. 11a bis 11g BauV, Rechtsgutachten zu Händen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), Bern 25.10.2019

³ vgl. Artikel 14 der eidgenössischen Verordnung vom 7.12.1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV), SR 910.91