

Auswertung Vernehmlassungsverfahren

Datum RR-Sitzung: 24. April 2019
 Direktion: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
 Geschäftsnummer: 2018.JGK.410
 Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Änderung Baugesetz (BauG), Umsetzung von zwei Motionen zur Mehrwertabschöpfung: Auswertung der Vernehmlassung



Gesamtbeurteilung				
Kategorie	Absender	Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Gemeinden (inkl. VBG)	Belp, Bern, Bettenhausen, BG Bern, Biel/Bienne, Burgdorf, Herzogenbuchsee, Köniz, Langenthal, Lauterbrunnen, Lyss, Mühleberg, Münsingen, Muri, Neuenegg, Sigriswil, Spiez, Steffisburg, Thun, Worb, Zollikofen, VBBK, VBG	9	2	12
Parteien	EDU, FDP, BDP, EVP, SP, Grüne	4	0	2
Regionen	RK BM, Verein S.B.B.	1	0	1
Wirtschaft	Berner KMU, HEV, KSE, KBB, BBV, HIV, CAJB	4	0	3
Justiz; Bund	VGer; ARE	1	0	1
Diverse	BAV, F. Canonica (Schätzungsexperte), H. Flury (Einzelperson) KGV, VBKBIS, röm.-kath. LK, BKSE, BSPV, U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	2	0	7
Total	49 Stellungnahmen (exkl. Verwaltungsstellen)	21	2	26

Art. 142 Abs. 4 und 5 BauG		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Aus Sicht des ARE wirft die vorgesehene Anpassung keine Probleme auf. Bezüglich der Pflicht des Kantons sich zu vergewissern, dass die Mehrwertabgaben — zumindest im Bereich der Einzonungen — von den Gemeinden korrekt verfügt und eingefordert werden, verweisen wir auf den Entwurf des Prüfungsberichts.	Kenntnisnahme
Belp	Es fragt sich, ob es im Hinblick auf Art. 5 Abs. 1 RPG bundesrechtskonform ist, wenn gemäss BauG bernische Gemeinden generell auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen bzw. bei Um- oder bei Aufzonungen verzichten können. Auch die unterschiedliche Behandlung von Auf- und Umzonungen gegenüber Einzonungen widerspricht u.E. dem RPG und stellt eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots dar. Beide Tatbestände führen zu gleichen erheblichen Mehrwerten und dürfen daher nicht unterschiedlich behandelt werden.	Kenntnisnahme
Bern / Lyss / Münsingen	Die Anpassung wird begrüsst.	Kenntnisnahme
Herzogenbuchsee	Die unterschiedliche Behandlung von Um- und Aufzonungen widerspricht den Grundsätzen des RPG und verletzt das Rechtsgleichheitsgebot, weil beide Tatbestände zu gleichen (erheblichen) Mehrwerten führen und daher nicht unterschiedlich behandelt werden dürfen.	Kenntnisnahme
BPD	Es erscheint sinnvoll, für die Regelung und den Ausgleich von Planungsvorteilen das einschlägige Bundesgesetz zu erwähnen (Abs. 4). Der Verweis in Abs. 5 begrüssen wir. Das dient der Klärung.	Kenntnisnahme
H. Flury	Abs. 5 von Art. 142 BauG ist wie folgt in Art. 142b BauG (Bemessung Mehrwertabgabe) zu verschieben: «Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen zwingend mindestens 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts und kann auf Basis eines Reglements auf höchstens 50% erhöht werden.»	Nicht berücksichtigt

Art. 142a Abs. 4 BauG (Freigrenze Einzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE ist diese Änderung im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies hindert nicht, dass ein Gericht zum Schluss kommen könnte, eine hohe Freigrenze könnte beispielsweise gegen das Grundrecht der Rechtsgleichheit verstossen.	Kenntnisnahme.
Bern	Die Präzisierungen werden grundsätzlich begrüsst. Für eine definitive Klärung sollte die Freigrenze von CHF 20'000.- bei Einzonungen als solche (Abgrenzung von Freibetrag) als zwingend bezeichnet werden. <i>Antrag: «Bei Einzonungen wird auf planungsbedingte Mehrwerte bis zu einer Freigrenze von 20'000 Franken keine Abgabe erhoben. Höhere Freigrenzen sind unzulässig.»</i>	Teilweise berücksichtigt: Festhalten an der Freigrenze, aber Verzicht auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der Freigrenze für Auf- und Umzonungen
Biel/Bienne	Eine einheitliche Freigrenze für Ein-, Um- und Aufzonungen beurteilt der Gemeinderat im Sinn der Rechtsgleichheit und Transparenz als wesentlich sinnvoller. Der Gemeinderat erachtet es als problematisch, zur Förderung der Entwicklung nach Innen für Um- und Aufzonungen eine höhere Freigrenze festzulegen. Falls die Bestimmung dennoch angepasst wird, sind die Absätze 4 und 5 wie folgt zusammenzufassen: <i>«Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für Umzonungen, Aufzonungen und die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen können die Gemeinden im Reglement im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben abweichende Freigrenzen festlegen.»</i>	Nicht berücksichtigt
Langenthal	Dass mit der geplanten Änderung Klarheit darüber geschaffen wird, ob gewisse Regelungen, namentlich betreffend Freigrenze und Fälligkeit, ausschliesslich für Einzonungen oder auch für das «Überobligatorium» gelten, ist zu begrüssen. Auch die Bestrebungen, das Verfahren zu optimieren, befürworten wir. Antrag: Im BauG oder zumindest im Vortrag ist zu präzisieren, dass es zulässig ist, die Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen im kommunalen Reglement einschränkend zu regeln (z.B. indem bei einer Aufhebung oder Reduktion von Nutzungsbeschränkungen von der Abgabepflicht abgesehen werden kann).	Teilweise berücksichtigt. Die Gemeinden regeln die Modalitäten der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen im Reglement selber.

Art. 142a Abs. 4 BauG (Freigrenze Einzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Münsingen	Einverstanden	Kenntnisnahme
Neuenegg	Wir befürworten, dass bei Einzonungen mit planerischem Mehrwert anstelle einer Freigrenze von CHF 20'000 generell ein Freibetrag von CHF 20'000 in Abzug gebracht werden darf.	Nicht übernommen. An der Freigrenze wird festgehalten. Die Gemeinden werden aber ermächtigt, bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Um- und Aufzonung, Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement die Freigrenze zu regeln.
BDP	Die Präzisierung in Abs. 4 begrüßen wir. Sie dient der Klärung.	Kenntnisnahme
Grüne	Aus Gründen der Gleichbehandlung ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der planerische Mehrwert von Einzonungen bezüglich Freigrenze anders behandelt werden soll als bei Auf- und Umzonungen. Antrag: Art. 142a, Abs. 4 wie folgt formulieren: <i>«Beträgt der planerische Mehrwert bei Ein-, Auf- und Umzonungen weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.»</i>	Nicht berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der Freigrenze bei Auf- und Umzonungen wird verzichtet.
VGer	Es bleibt abzuwarten, ob BGE 143 II 568 die Frage der Freigrenze für die Mehrwertabschöpfung bei Umzonungen, Aufzonungen und bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen abschliessend klärt.	Kenntnisnahme
HIV	Diese Regelung erweist sich als sachlogisch, zumal die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen ebenfalls vollständig auf die Mehrwertabschöpfung verzichten können.	Kenntnisnahme
Berner KMU	Wir bemängeln, dass weiterhin eine Freigrenze statt eines Freibetrags für die Unterstellung unter die Abgabepflicht stipuliert wird. Anders als die Freigrenze würde ein Freibetrag die abgabepflichtigen Grundeigentümer entlasten.	Kenntnisnahme

Art. 142a Abs. 5 BauG (Freigrenze Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE sind die Anpassungen in Art. 142a Abs. 5 BauG im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV für die Beurteilung durch das ARE nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies präjudiziert den Entscheid eines Gerichts in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht.	Kenntnisnahme
Bern	Die Klärung bezüglich Zulässigkeit unterschiedlicher Freigrenzen wird begrüsst, die zulässige Höhe ist ebenfalls gesetzlich zu regeln. Eine allfällige Freigrenze für Planungsmehrte bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen soll den Gemeinden überlassen werden. Antrag: <i>« Die Gemeinden regeln gegebenenfalls im Reglement, bis zu welcher Freigrenze planungsbedingte Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen von der Abgabe befreit werden. Die Freigrenze darf maximal 50'000 Franken betragen. »</i> <i>«^{6 (neu)} Die Gemeinden können im Reglement eine Freigrenze festlegen, bis zu welcher planungsbedingte Mehrwerte bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen von der Abgabe befreit werden. »</i>	Nicht berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der Freigrenze bei Auf- und Umzonungen wird verzichtet.
Biel/Bienne	Eine einheitliche Freigrenze für Ein-, Um- und Aufzonungen beurteilt der Gemeinderat im Sinn der Rechtsgleichheit und Transparenz als wesentlich sinnvoller. Der Gemeinderat erachtet es als problematisch, zur Förderung der Entwicklung nach Innen für Um- und Aufzonungen eine höhere Freigrenze festzulegen. Falls die Bestimmung dennoch angepasst wird, sind die Absätze 4 und 5 wie folgt zusammenzufassen: <i>«Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für Umzonungen, Aufzonungen und die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen können die Gemeinden im Reglement im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben abweichende Freigrenzen festlegen.»</i>	Nicht berücksichtigt.
Belp	Wird positiv aufgenommen.	Kenntnisnahme
Köniz	Der Gemeinderat unterstützt den individuellen <i>Freibetrag</i> bei Um- und Aufzonungen. Da es den Gemeinden grundsätzlich frei steht, in diesem Bereich eine Mehrwertabgabe zu erheben, soll auch die Festlegung des Freibetrags in der Autonomie der Gemeinden liegen.	Nicht übernommen. Festhalten an der Freigrenze, aber Verzicht auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der

Art. 142a Abs. 5 BauG (Freigrenze Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
		Freigrenze bei Auf- und Umzonungen.
Langenthal	Dass mit der geplanten Änderung Klarheit darüber geschaffen wird, ob gewisse Regelungen, namentlich betreffend Freigrenze und Fälligkeit, ausschliesslich für Einzonungen oder auch für das «Überobligatorium» gelten, ist zu begrüssen. Auch die Bestrebungen, das Verfahren zu optimieren, befürworten wir. Antrag: Im BauG oder zumindest im Vortrag ist zu präzisieren, dass es zulässig ist, die Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen im kommunalen Reglement einschränkend zu regeln (z.B. indem bei einer Aufhebung oder Reduktion von Nutzungsbeschränkungen von der Abgabepflicht abgesehen werden kann).	Nicht berücksichtigt. Die Gemeinden regeln die Modalitäten der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen im Reglement selber.
Lyss	Im Interesse der Förderung von raumplanerisch wünschbaren Siedlungsentwicklungen nach Innen und Nachverdichtungen unterstützen wir die vorgesehene Anpassung mit der unterschiedlichen Regelung der Freigrenzen für Einzonungen und Um-/Aufzonungen. Damit sind die Gemeinden frei, bei Um- und Aufzonungen eigene Bestimmungen zu erlassen. Im Zusammenhang mit den Freigrenzen würden wir es begrüssen, wenn den Gemeinden anstelle der Freigrenze auch die Festlegung eines Freibetrages ermöglicht würde. Bei einem Freibetrag könnte diese immer in Abzug gebracht werden. Bei der Freigrenze zahlt der Grundeigentümer entweder nichts oder dann den vollen Betrag.	Nicht übernommen. Festhalten an der Freigrenze.
Thun	Im Gesetz oder zumindest im Vortrag ist explizit festzuhalten, dass auch ein Freibetrag - nicht nur eine Freigrenze - zulässig ist.	Nicht übernommen. Festhalten an der Freigrenze.
BDP	Wir begrüssen die Neueinführung des Abs. 5. Die Regelung erachtet die BDP als stufen- und folgerichtig.	Kenntnisnahme
SP	Die Anpassung wird grundsätzlich begrüsst. Ungewissheit besteht bei der maximalen Höhe der Freigrenze, auch wenn Vortrag ausgeführt, dass eine Freigrenze bis CHF 50'000 als zulässig beurteilt wird. Aus Sicht der Rechtssicherheit wäre es sinnvoll, in Art. 142a Abs. 5 BauG die Freigrenze von CHF 50'000 festzulegen.	Nicht übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der Freigrenze bei Auf- und Umzonungen wird verzichtet.
RK BM	Dass Gemeinden bei Um- und Aufzonungen ihre eigenen Reglemente erlassen können, begrüssen wir als stufengerecht.	Kenntnisnahme

Art. 142a Abs. 5 BauG (Freigrenze Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
HEV	Die Regelung, wonach die Freigrenze für die (optionale) Abschöpfung von Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen erhöht werden darf, wird begrüsst. Da die Gemeinden auf eine Abschöpfung überhaupt verzichten kann, muss es ihr (a maiore minus) auch erlaubt sein, die Freigrenze höher anzusetzen.	Kenntnisnahme
H. Flury	<p>1. Freibetrag: Sofern es den Gemeinden auch erlaubt ist, im Reglement einen Freibetrag festzulegen, ist Abs. 5 von Art. 142a wie folgt zu ergänzen: <i>«[...] von der Abgabe befreit werden, beziehungsweise um welchen Betrag der planungsbedingte Mehrwert gekürzt werden kann.»</i></p> <p>2. Obergrenze bzw. Rahmen: Es ist notwendig, dass der Kanton den Rahmen vorgibt, innerhalb dessen die Gemeinden den Ausgleich von Planungsmehrwerten vornehmen dürfen und müssen. Auf der Basis des BGE hat der Kanton genügend Anhaltspunkte, um die Obergrenze eines Freibetrag resp. einer Freigrenze im BauG für alle Gemeinden festzusetzen.</p>	Nicht übernommen. Festhalten an der Freigrenze. Auf die gesetzliche Festlegung der Höhe der Freigrenze bei Auf- und Umzonungen wird verzichtet.

Art. 142b Abs. 3 BauG (Abgabesatz Einzonung)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die aus Sicht des ARE unproblematisch ist.	Kenntnisnahme
Bern	Die sprachlichen Präzisierungen zugunsten einer einheitlichen Begrifflichkeit werden begrüsst.	Kenntnisnahme
Münsingen	Einverstanden.	Kenntnisnahme
Lyss	Gemäss Art. 5 RPG werden Planungsvorteile mit einem einheitlichen Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Wir sind der Auffassung, dass im Kanton Bern der Rahmen für die Abschöpfungssätze in Abs. 3 und Abs. 4 von mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des planungsbedingten Mehrwertes sowohl bei Einzonungen als auch bei Um- und Aufzonungen im gleichen Umfang vorgegeben werden sollten. Damit hätten Gemeinden bei Um- und Aufzonungen, falls sie eine Mehrwertabschöpfung dafür in einem Reglement festsetzen möchten, einen etwas grösseren Spielraum. Dies auch auf dem Hintergrund, dass Einzonungen zukünftig eher die Ausnahme und die innere Verdichtung in der Bauzone zur Regel werden wird.	Nicht übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
BDP	Die Präzisierungen in den Abs. 3 und 4 scheint uns folgerichtig.	Kenntnisnahme
Berner KMU	Es ist unnötig, dass die Gemeinden in ihren Reglementen im Rahmen von Art. 142b eigene Abgabesätze festlegen können. Im Sinn einer harmonisierten Regelung sollte gesetzlich der bundesrechtlich vorgesehenen Satz von 20% verankert werden.	Nicht übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
KBB	Die festgelegten Bandbreiten von 20 – 50 % bei Einzonungen und von 20 – 40 % bei Um- und Aufzonungen werden entschieden abgelehnt. Der im RPG festgelegte Ansatz von 20 % soll gelten.	Nicht übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
F Canonica	siehe unter «sonstige Bemerkungen»	
H. Flury	siehe unter «sonstige Bemerkungen»	

Art. 142b Abs. 4 BauG (Abgabesatz Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE sind die Anpassungen in Art. 142b Abs. 4 und 5 BauG im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV für die Beurteilung durch das ARE nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies präjudiziert den Entscheid eines Gerichts in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht.	Kenntnisnahme
Bern	Die sprachlichen Präzisierungen zugunsten einer einheitlichen Begrifflichkeit werden begrüsst.	Kenntnisnahme
Belp	Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei Um- und Aufzonungen die Mehrwertabgabe mindestens 20% betragen muss. Eine Abgabe von 10% könnte durchaus auch als angemessen im Sinn von Art. 5 Abs. 1 RPG gelten.	Berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
Lyss	Gemäss Art. 5 RPG werden Planungsvorteile mit einem einheitlichen Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Wir sind der Auffassung, dass im Kanton Bern der Rahmen für die Abschöpfungssätze in Abs. 3 und Abs. 4 von mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des planungsbedingten Mehrwertes sowohl bei Einzonungen als auch bei Um- und Aufzonungen im gleichen Umfang vorgegeben werden sollten. Damit hätten Gemeinden bei Um- und Aufzonungen, falls sie eine Mehrwertabschöpfung dafür in einem Reglement festsetzen möchten, einen etwas grösseren Spielraum. Dies auch auf dem Hintergrund, dass Einzonungen zukünftig eher die Ausnahme und die innere Verdichtung in der Bauzone zur Regel werden wird.	Nicht übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
Neuenegg	Wir verstehen nicht, weshalb bei Um- und Aufzonungen die Mehrwertabgabe mindestens 20% betragen muss. U.E. wäre auch eine Abgabe von 10% noch angemessen im Sinn von Art. 5 Abs. 1 RPG. Der nach bernischem Recht mögliche Verzicht auf die Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen dürfte bundesrechtswidrig sein. Auch eine unterschiedliche Behandlung von Um- und Aufzonungen widerspricht dem RPG und verletzt das Rechtsgleichheitsgebot.	Berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
BG Bern	Die Festlegung eines Minimums ist unnötig. Wenn die Gemeinden auch gar keine Abgabe verlangen können, müssen sie auch weniger als 20% verlangen können.	Berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau-

Art. 142b Abs. 4 BauG (Abgabesatz Auf- und Umzonungen)		
		bau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
VBBK	Die Festlegung eines Minimums ist nicht nötig. Gemäss RPG kann auf die Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen verzichtet werden, weshalb eine Mindestvorgabe nicht nachvollziehbar ist. Antrag: Streichung der Mindestvorgabe.	Übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
BDP	Die Präzisierungen in den Abs. 3 und 4 scheint uns folgerichtig.	Kenntnisnahme
FDP	Bei Um- und Aufzonungen sieht das übergeordnete Bundesrecht keine Mindestvorgabe vor. Antrag: Im BauG ist auf eine Mindestvorgabe zu verzichten.	Übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
HEV	Der Mindestsatz bei Um- und Aufzonungen von 20% ist nicht sachgerecht. Antrag: Art. 142b Abs. 4 BauG ist zu ändern und auf die Festlegung eines Mindestsatzes ist zu verzichten. Es ist überdies zu prüfen, ob der Maximalsatz von 40% ebenfalls zu reduzieren ist.	Übernommen. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.
HIV	Antrag: «mindestens 20 Prozent und» streichen. Formulierung neu: «Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe höchstens 40 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.»	Übernommen.
KBB	Die festgelegten Bandbreiten von 20 – 50 % bei Einzonungen und von 20 – 40 % bei Um- und Aufzonungen werden entschieden abgelehnt. Der im RPG festgelegte Ansatz von 20 % soll gelten.	Nicht berücksichtigt.
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei Auf- und Umzonungen die Mehrwertabgabe mindestens 20% betragen muss. Es ist durchaus auch eine Abgabe von 10% noch angemessen im Sinn von Art. 5 Abs. 1 RPG.	Berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.

Art. 142b Abs. 4 BauG (Abgabesatz Auf- und Umzonungen)		
F. Canonica	→ siehe unter «sonstige Bemerkungen»	
H. Flury	Es erstaunt, dass der bestehende Widerspruch zwischen Freibeträgen und Untergrenze von 20% bei Um- und Aufzonungen mit der vorgesehenen BauG-Änderung nicht thematisiert wird. Wenn an der Untergrenze von 20% bei Auf- und Umzonungen festgehalten wird, ist dies zu begründen. Wenn bei Auf- und Umzonungen keine Untergrenze gelten soll, ist Art. 142b Abs. 4 anzupassen: « <i>Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um - und Aufzonungen höchstens 40 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.</i> »	Teilweise berücksichtigt. Auf die gesetzliche Festlegung der Abgabesätze bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen wird verzichtet.

Art. 142b Abs. 5 BauG (Bemessung Mehrwertabgabe bei ADT)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE sind die Anpassungen in Art. 142b Abs. 4 und 5 BauG im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV für die Beurteilung durch das ARE nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies präjudiziert den Entscheid eines Gerichts in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht.	Kenntnisnahme
Bern	Mit dieser neuen Bestimmung wird klargestellt, dass die Gemeinden bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen in ihrem Entscheid, ob und falls ja in welcher Höhe sie einen planungsbedingten Mehrwert abschöpfen, frei sind. Diese Klarstellung und die den Gemeinden gewährte Regelungsfreiheit wird begrüsst.	Kenntnisnahme
BG Bern VBBK	Bei vertraglicher Mehrwertabschöpfung besteht keine Möglichkeit, überrissenen Forderungen mit Rechtsmitteln zu begegnen. Sie ist eines modernen Rechtsstaates nicht würdig. Die Festlegung der Verfügungsform ändert nichts daran, dass die Gemeinden hier nicht zur Mehrwertabschöpfung verpflichtet sind.	Kenntnisnahme
BDP	Die Regelung in Abs. 5 erachten wir als sinnvoll.	Kenntnisnahme
Berner KMU	Wir verlangen, dass die Gelegenheit benützt wird, um Maximalsätze für die Mehrwertabgabe bei Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen festzulegen.	Nicht berücksichtigt
KBB	Bei der Zuweisung von Land in Material- und Deponiezonen sollen Maximalsätze festgelegt werden.	Nicht berücksichtigt
KSE	Antrag: <i>Vortrag (S. 8) wie folgt anpassen: «'Angemessen' bezieht sich sowohl auf die untere Grenze, wofür die bundesrechtliche Mindestvorgabe von 20 Prozent als Richtwert gelten dürfte, als auch auf die Maximalhöhe des Ausgleichs, die mit Blick auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie (und das daraus abgeleitete Verbot der konfiskatorischen Besteuerung) sowie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei 60 Prozent liegen dürfte. In jedem Fall gelten die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie und das daraus abgeleitete Verbot der konfiskatorischen Besteuerung.»</i>	Nicht berücksichtigt

Art. 142c Abs. 1 BauG (Fälligkeit bei Einzonung)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE ist diese Änderung im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen).	Kenntnisnahme
Bern	<p>Die Klärung, ob die bisherige Regelung im BauG abschliessend und zwingend für sämtliche Abschöpfungstatbestände gilt, wird begrüsst. Es wird sehr begrüsst, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen nicht mehr bei der Veräusserung der entsprechenden Grundstücke fällig werden soll. Eventualiter ist im BauG zu regeln, dass die Gemeinden in ihren Reglementen besondere Fälligkeitsregelungen für grossflächige Auf- und Umzonungen vorsehen können.</p> <p>Es ist klarzustellen, dass die Gemeinden können den Fälligkeitszeitpunkt für Geld- oder Sachleistungen bei Materialabbau- oder Deponiezonierungen vertraglich vereinbaren können.</p> <p>Antrag: «^{1b (neue)} Falls die Gemeinden in ihrem Reglement eine Mehrwertabgabe für die Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponiezonen vorsehen, legen sie den Zeitpunkt der Fälligkeit im entsprechenden Vertrag fest.»</p>	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Regelung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei Einzonungen gilt zwingend die bundesrechtliche Fälligkeitsregelung.
Biel/Bienne	<p>Die vorgesehene Anpassung wird als äusserst problematisch beurteilt. Die grundlegende Abkehr vom bisherigen System nach sehr kurzer Zeit müsste sich auf äusserst wichtige Gründen stützen können, welche aber nicht ersichtlich sind. Dass der Grundeigentümer auch bei der Veräusserung einen planungsbedingten Mehrwert realisiert, ist unbestritten. Deshalb ist die Abschöpfung zu diesem Zeitpunkt sachgerecht. Andernfalls ergeben sich zahlreiche Folgeprobleme für Grundeigentümer, Gemeinden und Kanton. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit erst mit der Überbauung eintreten soll. Den Gemeinden muss ermöglicht werden, im Reglement weiterhin die Fälligkeit auch bei Veräusserung vorzusehen.</p> <p>Falls die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen trotzdem auf die Überbauung hinausgeschoben wird, müsste wenigstens die Frage der Schuldnerschaft gesetzlich klar geregelt werden: ex lege solidarisches Mithaftung der Käuferschaft neben der Verkäuferschaft. Zudem müsste die Koordination mit</p>	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Regelung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei

Art. 142c Abs. 1 BauG (Fälligkeit bei Einzonung)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	der Grundstückgewinnsteuer (Abzug gemäss Art. 5 Abs. 1 ^{sexies} RPG) geregelt werden. Die Bundesrechtskonformität der vorgesehenen Fälligkeitsregelung ist zu klären.	Einzonungen gilt zwingend die bundesrechtliche Fälligkeitsregelung.
Herzogenbuchsee	Mit der Änderung des BauG sollte erreicht werden können, dass auf Grundstücken, die von Mehrwerten betroffen sind, nicht über Jahre und Jahrzehnte latente Abgaben aufhaften bleiben, die dann bei der Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen Minderwerte zur Folge haben können.	Kenntnisnahme
Langenthal	Dass mit der geplanten Änderung Klarheit darüber geschaffen wird, ob gewisse Regelungen, namentlich betreffend Freigrenze und Fälligkeit, ausschliesslich für Einzonungen oder auch für das «Überobligatorium» gelten, ist zu begrüssen. Auch die Bestrebungen, das Verfahren zu optimieren, befürworten wir.	Kenntnisnahme
Münsingen	Antrag: Die Bestimmung wie folgt ergänzen: «Als Veräusserung gelten die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 genannten Vorgänge. Die in Art. 131-136 Steuergesetz vom 21. Mai 2000 aufgeführten Bestimmungen gelten sinngemäss auch für die Bezahlung der Mehrwertabgabe.» Damit klargestellt, dass z.B. auch bei der Auflösung einer Erbengemeinschaft die Bezahlung der Mehrwertabgabe bis zur Realisierung des Planungsmehrwerts aufgeschoben wird.	Nicht übernommen
VBG	Die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen wird VBG-intern kontrovers beurteilt. Einerseits kann die vorgeschlagene Regelung Um- und Aufzonungen attraktiv machen, was für die Innenentwicklung wünschbar ist. Andererseits wird sich der durch die Planungsmassnahme geschaffene Mehrwert bei Um- und Aufzonungen bei der Veräusserung im Preis niederschlagen, was für die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bereits im Zeitpunkt der Veräusserung spricht. Für die Kommunalverbände ist eine Regelung denkbar, wonach die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen gesetzlich auf die Überbauung beschränkt wird und die Gemeinden ermächtigt werden, mit Reglement die Fälligkeit auch bei der Veräusserung vorzusehen."	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Regelung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei Einzonungen gilt zwingend die bun-

Art. 142c Abs. 1 BauG (Fälligkeit bei Einzonung)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
		desrechtliche Fälligkeitsregelung.
BG Bern VBBK	Es ist grundsätzlich falsch, die Mehrwertabgabe vom ganzen planungsdingten Mehrwert geltend zu machen. Was passiert, wenn die mögliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden kann (Baulinien, Dienstbarkeiten, Denkmalpflege, Gefahrenzone oder Renditeüberlegungen)? Die Fälligkeit auch bei Veräusserung gemäss Art. 130 StG geht viel zu weit. Den ganzen planungsbedingten Mehrwert abzuschöpfen, ohne dass dieser mit Sicherheit realisiert werden kann, widerspricht den Grundsätzen des Abgabe- und insbesondere des Steuerrechts.	Nicht berücksichtigt. Die Fälligkeit bei Veräusserung ist – jedenfalls bei Einzonungen – bundesrechtlich vorgegeben.
BDP	Die Unterteilung in die Abs. 1 und 1a erscheint sinnvoll. Damit wird Klarheit geschaffen auf kommunaler Ebene bezüglich des Verfahrens.	Kenntnisnahme
F. Canonica	Formulierungsvorschlag: <i>«Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn eingezontes Land veräussert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 genannten Vorgänge.»</i>	Nicht übernommen

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE sind die Anpassungen in Art. 142c Abs. 1a BauG im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV für die Beurteilung durch das ARE nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies präjudiziert den Entscheid eines Gerichts in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht.	Kenntnisnahme
Bern	<p>Die Klärung, ob die bisherige Regelung im BauG abschliessend und zwingend für sämtliche Abschöpfungstatbestände gilt, wird begrüsst. Es wird sehr begrüsst, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen nicht mehr bei der Veräusserung der entsprechenden Grundstücke fällig werden soll. Eventualiter ist im BauG zu regeln, dass die Gemeinden in ihren Reglementen besondere Fälligkeitsregelungen für grossflächige Auf- und Umzonungen vorsehen können.</p> <p>Es ist klarzustellen, dass die Gemeinden können den Fälligkeitszeitpunkt für Geld- oder Sachleistungen bei Materialabbau- oder Deponiezonierungen vertraglich vereinbaren können.</p> <p>Antrag: Abs. 1b (neu) «<i>Falls die Gemeinden in ihrem Reglement eine Mehrwertabgabe für die Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponiezonieren vorsehen, legen sie den Zeitpunkt der Fälligkeit im entsprechenden Vertrag fest.</i>»</p>	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Regelung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei Einzonungen gilt zwingend die bundesrechtliche Fälligkeitsregelung.
Biel/Bienne	<p>Die vorgesehene Anpassung wird als äusserst problematisch beurteilt. Die grundlegende Abkehr vom bisherigen System nach sehr kurzer Zeit müsste sich auf äusserst wichtige Gründen stützen können, welche aber nicht ersichtlich sind. Dass der Grundeigentümer auch bei der Veräusserung einen planungsbedingten Mehrwert realisiert, ist unbestritten. Deshalb ist die Abschöpfung zu diesem Zeitpunkt sachgerecht. Andernfalls ergeben sich zahlreiche Folgeprobleme für Grundeigentümer, Gemeinden und Kanton. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit erst mit der Überbauung eintreten soll. Den Gemeinden muss ermöglicht werden, im Reglement weiterhin die Fälligkeit auch bei Veräusserung vorzusehen.</p> <p>Falls die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen trotzdem auf die Überbauung hinausgeschoben wird,</p>	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Rege-

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	müsste wenigstens die Frage der Schuldnerschaft gesetzlich klar geregelt werden: ex lege solidari-sche Mithaftung der Käuferschaft neben der Verkäuferschaft. Zudem müsste die Koordination mit der Grundstückgewinnsteuer (Abzug gemäss Art. 5 Abs. 1 ^{sexies} RPG) geregelt werden. Die Bundes-rechtskonformität der vorgesehenen Fälligkeitsregelung ist zu klären.	lung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei Einzonungen gilt zwingend die bun-desrechtliche Fälligkeitsregelung.
Belp	Der Verzicht auf Fälligkeit bei Veräusserung bei Um- und Aufzonung wird unterstützt. Künftig werden Grundeigentümer von auf- und umgezonten Grundstücken ihre Liegenschaft mit einer latenten Abgabe verkaufen, wenn sie die Verdichtung noch nicht realisiert haben. Letztlich werden mit dieser Regierung die Mehrwertabgaben später oder nie (Nichtrealisierung der Mehrnut-zung) fällig. Das Inkasso für die Gemeinden über sehr lange Zeiträume wird nicht einfacher.	Kenntnisnahme
Herzogenbuchsee	Mit der Änderung des BauG sollte erreicht werden können, dass auf Grundstücken, die von Mehr-werten betroffen sind, nicht über Jahre und Jahrzehnte latente Abgaben aufhaften bleiben, die dann bei der Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen Minderwerte zur Folge haben können.	Kenntnisnahme
Köniz	Der Gemeinderat unterstützt die Beschränkung der Fälligkeit für Um- und Aufzonungen auf den Zeitpunkt der Überbauung.	Kenntnisnahme
Langenthal	Dass mit der geplanten Änderung Klarheit darüber geschaffen wird, ob gewisse Regelungen, na-mentlich betreffend Freigrenze und Fälligkeit, ausschliesslich für Einzonungen oder auch für das «Überobligatorium» gelten, ist zu begrüessen. Auch die Bestrebungen, das Verfahren zu optimieren, befürworten wir.	Kenntnisnahme
Lyss	Wir begrüessen die neu vorgesehene differenzierte Regelung für Einzonungen und Um-/Aufzonungen. Insbesondere bei Um- und Aufzonungen war die Fälligkeit bei der Veräusserung in bestimmten Fäl-len eine zu hohe Hürde für die betroffenen Grundeigentümer.	Kenntnisnahme
Muri	Dem Verzicht auf die Fälligkeit der Abgabe bei Handänderungen kann gefolgt werden, sofern die Ansprüche der Gemeinde dinglich (mit Grundbucheintrag) gesichert werden können.	Kenntnisnahme
Münsingen	Einverstanden.	Kenntnisnahme

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Mühleberg	Hinsichtlich des Verwaltungsaufwands für das Inkasso ist die Regelung für die Gemeinden unattraktiv und deshalb abzulehnen.	Kenntnisnahme
Neuenegg	Künftig werden Grundeigentümer/innen von auf und umgezonten Grundstücken die Liegenschaft mit einer latenten Abgabe verkaufen, was von Notaren in den Kaufverträgen berücksichtigt werden muss. Die Mehrwertabgabe werden so noch später als bisher fällig und das Inkasso wird noch schwieriger.	Kenntnisnahme
Thun	Dass bei Um- und Aufzonungen der Verkauf die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht auslöst, führt dazu, dass eine latente Last auf den Käufer übertragen wird, da dieser Schuldner der Mehrwertabgabe wird. Bei der Festlegung des Verkaufspreises ist dies zu berücksichtigen. Dies soll im Vortrag erwähnt werden.	Kenntnisnahme
VBG	Die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen wird VBG-intern kontrovers beurteilt. Einerseits kann die vorgeschlagene Regelung Um- und Aufzonungen attraktiv machen, was für die Innenentwicklung wünschbar ist. Andererseits wird sich der durch die Planungsmassnahme geschaffene Mehrwert bei Um- und Aufzonungen bei der Veräusserung im Preis niederschlagen, was für die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bereits im Zeitpunkt der Veräusserung spricht. Für die Kommunalverbände ist eine Regelung denkbar, wonach die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen gesetzlich auf die Überbauung beschränkt wird und die Gemeinden ermächtigt werden, mit Reglement die Fälligkeit auch bei der Veräusserung vorzusehen.	Kenntnisnahme
BG Bern VBBK	Es ist grundsätzlich falsch, die Mehrwertabgabe vom ganzen planungsdingten Mehrwert geltend zu machen. Was passiert, wenn die mögliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden kann (Baulinien, Dienstbarkeiten, Denkmalpflege, Gefahrenzone oder Renditeüberlegungen)? Die Fälligkeit auch bei Veräusserung gemäss Art. 130 StG geht viel zu weit. Den ganzen planungsbedingten Mehrwert abzuschöpfen, ohne dass dieser mit Sicherheit realisiert werden kann, widerspricht den Grundsätzen des Abgabe- und insbesondere des Steuerrechts.	Kenntnisnahme / Nicht berücksichtigt
BDP	Die Unterteilung in die Abs. 1 und 1a erscheint sinnvoll. Damit wird Klarheit geschaffen auf kommunaler Ebene bezüglich des Verfahrens.	Kenntnisnahme

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Grüne	Es ist aus Gründen der Besitzstandswahrung nachvollziehbar, dass bei Auf- und Umzonungen die Mehrwertabgabe erst fällig wird, wenn diese durch Überbauung realisiert wird. Aus raumplanerischer Sicht kann dies allerdings den unerwünschten Nebeneffekt haben, dass die innere Verdichtung dadurch gebremst wird.	Kenntnisnahme
SP	Die Anpassung wird kritisch beurteilt. Wenn nur die bauliche Realisierung die Mehrwertabgabezahlung auslöst, kann das dazu führen, dass die Käuferschaft den planerischen Mehrwert doppelt bezahlen: einerseits mit dem (höheren) Kaufpreis, andererseits später mit der baulichen Realisierung. Es ist zudem unklar, wie Kontrolle über die zu zahlende Mehrwertabgabe sichergestellt wird bei mehrfachen Handänderungen. Der Tatbestand der Veräusserung muss auch bei Auf- und Umzonungen bestehen bleiben.	Teilweise übernommen. Die Fälligkeitsregelung wird dahingehend angepasst, dass die Gemeinden bei optionalen Abschöpfungstatbeständen (Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen) im Reglement von der Fälligkeitsregelung abweichen können. Soweit sie keine abweichende Regelung erlassen, gilt die Fälligkeit bei Veräusserung und Überbauung. Bei Einzonungen gilt zwingend die bundesrechtliche Fälligkeitsregelung.
RK BM	Durch die geänderte Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung verringert sich das Risiko von Einsprachen.	Kenntnisnahme
BAV	Die Änderung dient den Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Mit der Festlegung der Fälligkeit bei Um- und Aufzonung auf den Zeitpunkt der Realisierung können Widerstände von Grundeigentümern vermieden werden. Dies wird zur Folge haben, dass die Eigentümerschaft im Zeitpunkt der Fälligkeit eine andere ist. Deshalb ist die Umschreibung des Abgabesubjekts (Art. 142 Abs. 1) zu präzisieren und klargestellt werden, dass Schuldner der Abgabe ist, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer ist (siehe auch «Sonstige Bemerkungen»)	Nicht übernommen
HEV	Die Festlegung der Fälligkeit im Zeitpunkt der baulichen Realisierung des Mehrwerts ist zu begrü-	Kenntnisnahme

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	sen.	
F. Canonica	Formulierungsvorschlag: « <i>Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn durch Bauen oder durch Umnutzung Planungsvorteile realisiert werden.</i> »	Nicht übernommen
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Die Regelung führt dazu, dass künftig Grundeigentümer von auf- und umgezonten Grundstücken ihre Liegenschaft mit einer latenten Abgabe verkaufen, weil sie die Verdichtung noch nicht realisiert haben. Diese latenten Abgaben werden die Notare in den Kaufverträgen zu berücksichtigen haben. Das Inkasso dürfte für die Gemeinden über sehr lange Zeiträume nicht einfacher werden.	Kenntnisnahme

Art. 142d Abs. 2 BauG (Verfahren: Verzicht auf Verfügungsentwurf)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Aus Sicht des ARE ist die vorgesehene Regelung mit den bundesrechtlichen Mindestvorgaben vereinbar.	Kenntnisnahme
VGer	Die neue Regelung und die zugehörigen Ausführungen überzeugen nicht. Es ist unklar, ob und inwieweit der Information über die zu erwartende Abgabe, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage erteilt wird, Verbindlichkeit mit Blick auf die spätere Verfügung zukommt und worauf sich diese stützt.	Kenntnisnahme
Bern	Grundsätzlich wird die Vereinfachung des Verfahrens begrüsst. Eine Präzisierung, in welcher Form und in welchem Umfang die Information der Grundeigentümer erfolgen muss, ist wünschenswert. Die Anpassung ändert nichts am Grundproblem, dass sich ein/e Grundeigentümer/in rechtlich gegen eine aus ihrer Sicht "unerwünschte" Planung zur Wehr setzen kann.	Kenntnisnahme
Biel/Bienne	Die Abkehr vom bisherigen System (Verfügungsentwurf im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage) ist falsch. Die Grundeigentümer im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage in ausreichender Verbindlichkeit über die zu erwartende Mehrwertabgabe (Modalitäten, Höhe) informiert werden, das gebietet die Fairness und ist zur Vermeidung von Einsprachen angezeigt. Die Stadt Biel hat im Rahmen von öffentlichen Auflagen den Grundeigentümern Verfügungsentwürfe zugestellt. Das heutige Verfahren ist zielführend und transparent, wobei klarerweise neben dem Verfügungsentwurf zusätzliche Informationen nötig sind.	Nicht berücksichtigt. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit ist die Grundeigentümerschaft frühzeitig (im Zeitpunkt der öff. Auflage) über die zu erwartende Mehrwertabgabe zu informieren. In welcher Form die Information erfolgt, soll den Gemeinden überlassen werden.
Langenthal	Dem Vorschlag, wonach zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die Mehrwertabgabe informiert und auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Planung die Mehrwertabgabe verfügt werden soll, wird zugestimmt.	Kenntnisnahme
Lyss	Die Anpassung stellt für uns eine bessere Lösung dar. Die Zustellung der Verfügung im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage kann wie im Vortrag erwähnt zu Verunsicherung und Widerstand führen. Die vorgeschlagene Formulierung lässt viele Möglichkeiten offen. Es sollte klar festgelegt werden, dass die Information vor der öffentlichen Auflage erfolgen muss.	Kenntnisnahme
Münsingen	Nur teilweise einverstanden. Die Bestimmung führt dazu, dass allfällige langfristige negative Landpreisveränderungen unberücksichtigt bleiben, was nicht im Sinn des Gesetzgebers sein kann. Der Gemeinde muss gesetzlich die Möglichkeit gegeben werden, bei nachweislich tieferen Landpreisen eine neue Abgabeverfügung zu erlassen. Zudem wird auch aus dem Vortrag nicht klar, was genau der Unterschied der	Kenntnisnahme

Art. 142d Abs. 2 BauG (Verfahren: Verzicht auf Verfügungsentwurf)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	Information gegenüber der bisherigen Regelung in Art. 142d Abs. 2 ist. Es fraglich sich, wie dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 VRPG entsprochen wird. Die vorgesehene Änderung bringt wenig und wirkt verunklarend.	
Muri	Trotz der Anpassung wird den Grundeigentümerschaften zum Zeitpunkt der Planaufgabe bekanntgegeben, was sie die Planänderung «kostet». Grundeigentümerschaften ohne konkrete Entwicklungsabsichten werden sich auch weiterhin gegen Planungsmassnahmen wehren, wenn sie mit der Höhe der Mehrwertabgabe nicht einverstanden sind.	Kenntnisnahme
Neuenegg	Es ist nicht klar, was der Unterschied der Information gegenüber der bisherigen Regelung ist. Es fragt sich, wie die Gemeinden dem Anspruch auf rechtliches Gehör entsprechen kann, wenn auf die Zustellung des Verfügungsentwurfs verzichtet wird. Die vorgesehene Anpassung bringt nichts und wirkt verunklarend.	Kenntnisnahme
Thun	Der Verzicht auf die Zustellung eines Verfügungsentwurfs wird begrüsst. Es stellt sich allerdings die Frage, ob vor dem Erlass der Mehrwertausgleichsverfügung noch das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Wir bitten um eine diesbezügliche Aussage im Vortrag.	Kenntnisnahme
BG Bern VBBK	Es muss ergänzt werden: «die maximal zu erwartende...»	Nicht übernommen
BDP	Die Präzisierungen in den Abs. 2 und 3 erachten wir als zweckmässig.	Kenntnisnahme
SP	Zustimmung. Wir können dem Verfahren (Information statt Entwurf Abgabeverfügung) zustimmen. Es muss aber sichergestellt sein, dass die verfügte Mehrwertabgabe der Information entsprechen muss (vorbehältlich aufgelaufene Teuerung). Andernfalls entsteht auf Seiten der Grundeigentümer zusätzlich Unsicherheit, was viele Beschwerden auslösen kann.	Kenntnisnahme
HIV	Auf den Entwurf der Abgabeverfügung soll verzichtet werden. Auch diese Verfahrens Anpassung halten wir für zielführend.	Kenntnisnahme
BBV	Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe infor-	Kenntnisnahme

Art. 142d Abs. 2 BauG (Verfahren: Verzicht auf Verfügungsentwurf)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	miert werden (Art. 142d Abs. 2 BauG). Gemäss Erläuterungen zu Art. 142d Abs. 3 BauG bedingen Änderungen in der zu erlassenden Mehrwertabgabeverfügung, sofern sie als wesentliche Sachverhaltsänderungen zu qualifizieren sind, in der Regel eine nochmalige öffentliche Auflage und damit gegebenenfalls eine erneute Information der betroffenen Grundeigentümerschaft. Wir sind der Meinung, dass die Grundeigentümerschaft über die wesentlich geänderte Mehrwertabgabeverfügung immer informiert werden sollten.	
BAV	Die Straffung des Verfahrens durch die Streichung des Verfügungsentwurfes korrigiert eine unerwünschte Nebenwirkung. Allerdings bringt die Änderung keine Verbesserung, zumal auch eine Information bindend ist. Es fragt sich, ob im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage überhaupt eine individuelle Information angezeigt ist. Die finanziellen Folgen einer planungsbedingten Wertsteigerung lassen sich gestützt auf das kommunale Reglement ohne individuelle Information eruieren. Analog Grundstückgewinnsteuer kann auf die Vorinformation verzichtet werden. Art. 142d Abs. 2 kann somit gestrichen werden.	Nicht berücksichtigt. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit ist die Grundeigentümerschaft frühzeitig (im Zeitpunkt der öff. Auflage) über die zu erwartende Mehrwertabgabe zu informieren. In welcher Form die Information erfolgt, soll den Gemeinden überlassen werden.
HEV	Antrag: Die bisherige Regelung (zweistufiges Verfahren mit Verfügungs-Entwurf und definitiver Abgabeverfügung im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung) ist beizubehalten. Der Verzicht auf den Verfügungsentwurf mag womöglich den Widerstand gegen Nutzungsplanänderungen abbauen, für die Betroffenen müssen die finanziellen Konsequenzen der Planänderung aber klar sein. Ebenso ist daran festzuhalten, dass die definitive Abgabeverfügung bei Rechtskraft der Planung zu erlassen ist. Für die Betroffenen wäre es unzumutbar bzw. unmöglich, erst im Zeitpunkt der Realisierung gegen die Abgabeverfügung Einsprache zu erheben.	Nicht berücksichtigt. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit ist die Grundeigentümerschaft frühzeitig (im Zeitpunkt der öff. Auflage) über die zu erwartende Mehrwertabgabe zu informieren. In welcher Form die Information erfolgt, soll den Gemeinden überlassen werden.
KBB	Die Grundeigentümer müssen rechtzeitig Kenntnis von den zu leistenden Mehrwertabgaben erhalten.	Kenntnisnahme
F. Canonica	Formulierungsvorschlag: <i>«Bei teilweiser Veräusserung von Land wird die Abgabe fällig. Bei teilweiser Realisierung von Planungsvorteilen ist die ganze Mehrwertabgabe fällig.»</i>	Nicht übernommen
U. Eymann	Es ist unklar, was der Unterschied zwischen dieser «Information» gegenüber der bisherigen Regelung in	Kenntnisnahme

Art. 142d Abs. 2 BauG (Verfahren: Verzicht auf Verfügungsentwurf)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
(KPG-Bulletin 4/2018)	Art. 142d Abs. 2 BauG ist. Es fragt sich, wie dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 VRPG) entsprochen werden soll. Die vorgesehene Änderung bringt nichts und wirkt verunklarend.	

Art. 142d Abs. 3 BauG (Verfahren: Verfügung)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Aus Sicht des ARE ist die vorgesehene Regelung mit den bundesrechtlichen Mindestvorgaben vereinbar.	Kenntnisnahme
Bern	Die sprachlichen Präzisierungen werden begrüsst.	Kenntnisnahme
Biel/Bienne	Die heutige Regelung, dass die Abgabeverfügung unter Vorbehalt der Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss, erachtet der Gemeinderat als sehr wichtig für die Gewährleistung der Rechtssicherheit. Die bisherige Formulierung muss beibehalten werden.	Nicht berücksichtigt
BG Bern VBBK	Es muss ergänzt werden: « <i>Verfügung über die maximal zu erwartende Mehrwertabgabe.</i> »	Nicht berücksichtigt
BDP	Die Präzisierungen in den Abs. 2 und 3 erachten wir als zweckmässig.	Kenntnisnahme
SP	Zustimmung. Wir können dem Verfahren (Information statt Entwurf Abgabeverfügung) zustimmen. Es muss aber sichergestellt sein, dass die verfügte Mehrwertabgabe der Information entsprechen muss (vorbehältlich aufgelaufene Teuerung). Andernfalls entsteht auf Seiten der Grundeigentümer zusätzlich Unsicherheit, was viele Beschwerden auslösen kann. In Abs. 3 sollte festgehalten werden, dass die Verfügung in den Grundzügen der Information entsprechen muss.	Dass die Grundeigentümerschaft (im Zeitpunkt der öff. Auflage) über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert wird, steht ausser Diskussion. In welcher Form die Information erfolgt, soll den Gemeinden überlassen werden.
BBV	Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert werden (Art. 142d Abs. 2 BauG). Gemäss Vortrag (Erläuterungen zu Art. 142d Abs. 3 BauG) bedingten Änderungen in der zu erlassenden Mehrwertabgabeverfügung, sofern sie als wesentliche Sachverhaltsänderungen zu qualifizieren sind, in der Regel eine nochmalige öffentliche Auflage und damit gegebenenfalls eine erneute Information der betroffenen Grundeigentümerschaft. Wir sind der Meinung, dass die Grundeigentümerschaft über die wesentlich geänderte Mehrwertabgabeverfügung immer informiert werden sollten.	Kenntnisnahme. Dass die Grundeigentümerschaft (im Zeitpunkt der öff. Auflage) über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert wird, steht ausser Diskussion. In welcher Form die Information erfolgt, soll den Gemeinden überlassen werden.

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Aus Sicht des ARE ist die vorgesehene Regelung mit den bundesrechtlichen Mindestvorgaben vereinbar.	Kenntnisnahme
Bern	Es wird begrüsst, dass klargestellt wird, dass die Abgabe bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Teuerung unterliegt.	Kenntnisnahme
Herzogenbuchsee	Eine Indexierung der Abgabe auf der Basis des Baukostenindexes wird gefordert.	Nicht übernommen. Mit der Mehrwertabgabe wird der planungsbedingte Mehrwert ausgeglichen. Wertschwankungen zwischen der (zeitnah zur Planungsmassnahme) Veranlagung der Abgabe und ihrer Fälligkeit werden deshalb nicht berücksichtigt. Mit der Indexierung wird einzig einer allfälligen Geldentwertung bzw. Kaufkraftschwankung, nicht aber der Entwicklung von Immobilien- oder Baupreisen Rechnung getragen. Mit dem LIK besteht dafür ein anerkannter und geeigneter Index. Die Regelung muss auf die Planungsmehrwertabschöpfung beschränkt bleiben und eine Vermischung mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden.
Köniz	Der LIK bildet die Entwicklung der Liegenschaftspreise nicht optimal ab. Mangels Alternativen stellt	Nicht übernommen. Mit der Mehr-

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	<p>Köniz im MWA-Reglement auf den Berner Baukostenindex ab. Der Gemeinderat bittet den Regierungsrat, die Erstellung eines kantonalen Immobilienindexes unabhängig von den Baugesetzänderungen anzupacken.</p>	<p>wertabgabe wird der planungsbedingte Mehrwert ausgeglichen. Wertschwankungen zwischen der (zeitnah zur Planungsmassnahme) Veranlagung der Abgabe und ihrer Fälligkeit werden deshalb nicht berücksichtigt. Mit der Indexierung wird einzig einer allfälligen Geldentwertung bzw. Kaufkraftschwankung, nicht aber der Entwicklung von Immobilien- oder Baupreisen Rechnung getragen. Mit dem LIK besteht dafür ein anerkannter und geeigneter Index. Die Regelung muss auf die Planungsmehrwertabschöpfung beschränkt bleiben und eine Vermischung mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden.</p>
Lauterbrunnen	<p>Antrag: Die Vorschrift soll so geändert werden, dass die Gemeinden den anzuwendenden Index selbst festlegen können. Die Indexierung wird begrüsst. Der Landesindex der Konsumentenpreise ist aber nicht geeignet für den Baulandwert, der Index der Baupreise total oder der Baukostenindex gemäss BfS sind aussagekräftiger. Die Wahl des Indexes soll den Gemeinden überlassen werden.</p>	<p>Nicht übernommen. Mit der Mehrwertabgabe wird der planungsbedingte Mehrwert ausgeglichen. Wertschwankungen zwischen der (zeitnah zur Planungsmassnahme) Veranlagung der Abgabe und ihrer Fälligkeit werden deshalb nicht berücksichtigt. Mit der Indexierung wird einzig einer allfälligen Geldentwertung</p>

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
		tung bzw. Kaufkraftschwankung, nicht aber der Entwicklung von Immobilien- oder Baupreisen Rechnung getragen werden. Mit dem LIK besteht dafür ein anerkannter und geeigneter Index. Die Regelung muss auf die Planungsmehrwertabschöpfung beschränkt bleiben und eine Vermischung mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden.
Lyss	Die Bezeichnung des massgebenden Teuerungsindex lässt keine Fragen offen und wird unterstützt.	Kenntnisnahme
Muri	Die Indexierung ist angesichts der langen Zeiträume bis zur Fälligkeit sehr sinnvoll. Der dafür vorgesehene LIK ist mangels sachlichem Bezug zu Grundstückspreisen aber unzumässig. Auch der Baupreisindex bildet die Preisentwicklung für Bauland nicht ab. Die Einrichtung eines eigenen Baulandindex wäre eine sinnvolle Massnahme. Wenn dies nicht möglich ist, ist den Gemeinden die Wahl des Indexes frei zu stellen (Definition im Mehrwertabgabereglement).	Kenntnisnahme. Der LIK ist anerkannt und geeignet, um einer allfälligen Geldentwertung Rechnung zu tragen. Schwankungen von Immobilien- oder Baupreisen sind für die Mehrwertabgabe jedoch unbeachtlich.
Münsingen	Die Indexierung der Mehrwertabgabe wird begrüsst. Der LIK ist aber nicht geeignet und es macht keinen Sinn, diesen für alle Gemeinden vorzuschreiben. Solange verlässliche Baulandstatistikpreise fehlen, erachten wir den Index der Baupreise total oder den Baukostenindex gemäss BfS für aussagekräftiger. Die Vorschrift sollte so geändert werden, dass die Gemeinden den anzuwendenden Index selber festlegen können.	Kenntnisnahme. Der LIK ist anerkannt und geeignet, um einer allfälligen Kaufkraftschwankung bzw. Geldentwertung Rechnung zu tragen. Wertschwankungen von Immobilien- oder Baupreisen sind für die Mehrwertabgabe jedoch unbeachtlich.

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Mühleberg	Bis ein Mehrwert abgabepflichtig wird, können Jahre vergehen. Richtigerweise unterliegen sie daher einer Indexierung. Der LIK erscheint aber wenig zielführend. Es ist ein besser geeigneter Index zu wählen.	Kenntnisnahme. Der LIK ist anerkannt und geeignet, um einer allfällige Geldentwertung Rechnung zu tragen. Schwankungen von Immobilien- oder Baupreisen sind für die Mehrwertabgabe jedoch unbeachtlich.
Neuenegg	Die Indexierung wird begrüsst. Der LIK ist jedoch nicht geeignet für den Baulandwert. Der Index der Baupreise total oder der Baukostenindex wird als aussagekräftiger erachtet. Zudem soll der anzuwendende Index für die Gemeinden nicht einheitlich vorgeschrieben werden.	Kenntnisnahme. Der LIK ist anerkannt und geeignet, um einer allfällige Kaufkraftschwankung bzw. Geldentwertung Rechnung zu tragen. Schwankungen von Immobilien- oder Baupreisen sind für die Mehrwertabgabe jedoch unbeachtlich.
BG Bern VBBK	Die Indexierung mit dem LIK kann stossend sein. Besser ist die Möglichkeit einer Revision vorzusehen: Sobald der planungsbedingte Mehrwert bei sich abzeichnender Fälligkeit einschliesslich Teuerung z.B. mehr als 20 % abweicht, können beiden Seiten eine Anpassung verlangen, wobei die Kosten für die Neuberechnung der verursachenden Seite belastet werden.	Nicht übernommen. Mit der Mehrwertabgabe wird der planungsbedingte und deshalb zeitnah zur Planungsmassnahme zu ermittelnde Mehrwert ausgeglichen. Die Entwicklung der Immobilien- und bis zur Fälligkeit der Abgabe sind für die Mehrwertabschöpfung unbeachtlich. Mit der Indexierung wird einzig einer allfälligen Geldentwertung bzw. Kaufkraftschwankung Rechnung getragen werden. Mit dem LIK be-

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
		steht dafür ein anerkannter und geeigneter Index. Die Regelung muss auf die Planungsmehrwertabschöpfung beschränkt bleiben und eine Vermischung mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden.
BDP	Der neue Abs. 3a erachtet die BDP Kanton Bern als sinnvoll.	Kenntnisnahme
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Die Formulierung, wonach die Mehrwertabgabe einer Indexierung unterliegt wird begrüsst. Der LIK ist jedoch ungeeignet, auch wenn auch der Kanton ZH im Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz diesen Index vorsieht. Solange verlässliche Baulandstatistikpreise fehlen, wird der Index der Baupreise total oder der Baukostenindex als aussagekräftiger erachtet. Die Gemeinden sollen den anzuwendenden Index selber festlegen können.	Nicht übernommen. Mit der Mehrwertabgabe wird der planungsbedingte und deshalb zeitnah zur Planungsmassnahme zu ermittelnde Mehrwert ausgeglichen. Die Entwicklung der Immobilien- und bis zur Fälligkeit der Abgabe sind für die Mehrwertabschöpfung unbeachtlich. Mit der Indexierung wird einzig einer allfälligen Geldentwertung bzw. Kaufkraftschwankung Rechnung getragen werden. Mit dem LIK besteht dafür ein anerkannter und geeigneter Index. Die Regelung muss auf die Planungsmehrwertabschöpfung beschränkt bleiben und eine Vermischung mit der Grundstückgewinnsteuer vermeiden.

Art. 142d Abs. 4 BauG (Verfahren: Vertragliche Mehrwertabschöpfung bei ADT-Zonierungen)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Nach dem Prüfungsraster des ARE sind die Anpassungen in Art. 142d Abs. 4 BauG im Kontext der Prüfungen nach Art. 52a Abs. 5 RPV für die Beurteilung durch das ARE nicht von Belang (keine Veränderung im Bereich der Einzonungen). Dies präjudiziert den Entscheid eines Gerichts in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht.	Kenntnisnahme
Bern	Es wird begrüsst, dass präzisiert wird, bis zu welchem Zeitpunkt vertragliche Vereinbarungen über die Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte in Form von Geld- und Sachleistungen bei der Zuweisung von Land im Materialabbau- und Deponiezonen spätestens abzuschliessen sind.	Kenntnisnahme
BG Bern VBBK	Der Vorbehalt für Sachleistungen, die über gesetzliche Pflichten wie etwa bei Erschliessungen hinausgehen, kann anstelle des Abgeltungsbetrages vereinbart werden. Selbstverständlich gilt der Grundsatz der wertgleichen oder doch annähernd wertgleichen Leistungen.	Kenntnisnahme
BDP	Die Präzisierung in Abs. 4 erachten wir als zweckmässig.	Kenntnisnahme

Weitere Bemerkungen: Mehrwertberechnung / Schätzungsmethodik		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Biel/Bienne	<i>zu Art. 142c Abs. 2 BauG:</i> Wie die Mehrwertabgabe im Fall der Überbauung bemessen wird, ist bereits heute nicht ganz klar. Die geltende Formulierung von Art. 142c Abs. 2 BauG kann als Anreiz für Grundeigentümer dienen, dass Mass der Nutzung nicht auszuschöpfen. Die Interpretation der Bestimmung ist deshalb zu klären.	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung. Es bestehen anerkannte Schätzungsmethoden.
Köniz	<i>zu Art. 142b Abs. 1 BauG:</i> Die Methodik zur Bestimmung des planerischen Mehrwerts sorgt immer wieder für Diskussionen. Dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage. Es ist zu prüfen, ob die Methodik durch den Kanton vorgegeben wird (analog Schätzung landwirtschaftlicher Ertragswert).	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung. Es bestehen anerkannte Schätzungsmethoden.
Thun	<i>Verkehrswertschätzung:</i> Im Vollzug orten wir erhebliche Schwierigkeiten, die mit der anstehenden Revision nicht angegangen werden. Dazu gehört insbesondere die Frage der Verkehrswertschätzung. Die Ermittlung marktnaher Werte scheint gerade in Umstrukturierungsgebieten schwierig zu sein. Es braucht einfaches, nachvollziehbares Instrumentarium zur Planungsmehrwertermittlung. Wir würden es begrüßen, wenn der Kanton zusammen mit Gemeinden und Fachleuten ein Instrument entwickelt.	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung. Es bestehen anerkannte Schätzungsmethoden.
F. Canonica (Schätzungsexperte)	<i>zu Art. 142b Abs. 1 BauG:</i> Die heutige Formulierung ist in vielen Fällen nicht umsetzbar und sollte angepasst werden. Bei überbauten Liegenschaften hat das überbaute Land niemals einen Verkehrswert, weil es nicht verkehrsfähig ist. Der geltende Art. 142b Abs. 1 kann deshalb bei überbauten Liegenschaften gar nicht angewendet werden. Die geltende Formulierung «Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen» suggeriert, Verkehrswerte könnten mit unterschiedlichen Methoden bestimmt werden, was nicht stimmt. Der Verkehrswert wird ausschliesslich durch den Vergleich der tatsächlich bezahlten Preise vergleichbarer Liegenschaften ermittelt, wobei die geeignete Vergleichsmethode der direkte Preisvergleich und die hedonische (statistische) Me-	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung. Es bestehen anerkannte Schätzungsmethoden.

Weitere Bemerkungen: Mehrwertberechnung / Schätzungsmethodik		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	<p>thode sind. Die Anwendung von ungeeigneten Schätzungsmethoden muss vermieden werden.</p> <p>Formulierungsvorschlag: «¹Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Überbautes Land ist zu bewerten, wie wenn keine Überbauung bestünde. Verkehrswerte entsprechen den Kaufpreisen vergleichbaren Landes.»</p>	
F. Canonica (Schätzungsexperte)	<p>Die im BauG verwendete Formulierung «Realisierung des planungsbedingten Mehrwertes durch Veräusserung oder durch Überbauung» ist nicht korrekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einer Veräusserung ist der Mehrwert nicht davon abhängig, zu welchem Preis das Land tatsächlich verkauft wird. Der Staat hat Anrecht auf die Mehrwertabgabe, sobald das Land verkauft wird, unabhängig davon, ob wie hoch ein «Mehrwert realisiert» wird. - Bei einer Überbauung wird allein durch die Überbauung kein planungsbedingter Mehrwert realisiert. Erst die Nutzung einer Planungsmassnahme führt zu einer geldwerten Realisierung eines Vorteils (aber nicht zur «Realisierung eines Mehrwertes»). Das Erstellen von Bauten, die keine Planungsmassnahme beanspruchen, gibt dem Staat kein Anrecht auf Mehrwertabschöpfung. 	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung. Es bestehen anerkannte Schätzungsmethoden.

Weitere Bemerkungen: Rechtsmittelweg		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Biel/Bienne	Der geltende Instanzenzug (Anfechtung Abgabeverfügung beim zuständigen Regierungstatthalter) ist unzweckmässig, da für eine sachgerechte Beurteilung von Mehrwertabgabestreitigkeiten schätzungstechnisches Fachwissen nötig ist. Es liegt näher, die über dieses Wissen verfügende Enteignungsschätzungskommission als Rechtsmittelbehörde einzusetzen. Die Kommission ist bereits in gewissen Verfahren als Beschwerdeinstanz vorgesehen (Art. 122 Abs. 5 BauG und Art. 126 Abs. 2 BauG).	Nicht berücksichtigt. Am geltenden Rechtsmittelweg wird festgehalten.
Muri	Die im geltenden Recht bestehende offene Frage bezüglich geeigneter Rechtsmittelweg gegen die Abgabeverfügung ist im Rahmen der vorliegenden Revision zu klären.	Nicht berücksichtigt. Am geltenden Rechtsmittelweg wird festgehalten.
Münsingen	Folgende Ergänzungen ist wünschenswert: geeigneter Rechtsmittelweg gegen Abgabeverfügung	Nicht berücksichtigt. Am geltenden Rechtsmittelweg wird festgehalten.
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Vermisst wird: geeigneter Rechtsmittelweg bei Abgabeverfügungen	Nicht berücksichtigt. Am geltenden Rechtsmittelweg wird festgehalten.

Weitere Bemerkungen: Verjährung Mehrwertabgabeforderung		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Herzogenbuchsee	Die Verjährungsfristen sind klar zu regeln.	Nicht berücksichtigt. Das Institut der Verjährung wird im öffentlichen Recht aufgrund eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes auch dann anerkannt, wenn eine ausdrückliche Bestimmung darüber fehlt (statt vieler BGE 112 Ia 260 ff. mit weiteren Hinweisen). Demnach sind bei Fehlen einer ausdrücklichen (spezial-)gesetzlichen Verjährungsregelung die entsprechenden Fristenregelungen anderer Erlasse für verwandte öffentlich-rechtliche Ansprüche heranzuziehen oder, beim Fehlen entsprechender gesetzlicher Vorschriften, ist die Verjährungsfrist nach allgemeinen Grundsätzen festzulegen. Mit den Verjährungsregelungen in der Steuergesetzgebung bestehen verwandte öffentlich-rechtliche Regelungen.
Muri	Die im geltenden Recht bestehende offene Frage bezüglich eindeutiger Verjährungsbestimmung ist im Rahmen der vorliegenden Revision zu klären.	
Münsingen	Folgende Ergänzung ist wünschenswert: eindeutige Verjährungsbestimmungen	
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Vermisst wird: eindeutige Verjährungsbestimmungen	

Weitere Bemerkungen: Aufschiebung Fälligkeit (z.B. bei Erbgang)		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Münsingen	Folgende Ergänzung ist wünschenswert: Aufschubtatbestände nach Art. 131 StG	Nicht berücksichtigt. Die direkte oder analoge Anwendung der steuerrechtlichen Aufschubtatbestände gemäss Art. 131 StG ist bei der Mehrwertabgabe, mit der erhebliche Planungsmehrwerte ausgeglichen werden, weder gerechtfertigt noch sachgerecht.
Muri	Die im geltenden Recht bestehende offene Frage bezüglich Regelung von Aufschubtatbeständen gemäss Art. 131 Steuergesetz (StG) ist im Rahmen der vorliegenden Revision zu klären.	
Thun	Im Gesetz oder im Vortrag ist die Frage zu klären, welchen Einfluss ein Erbgang auf die Fälligkeit der Mehrwertausgleichsforderung hat.	
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Vermisst wird: Aufschubtatbestände nach Art. 131 StG für die Mehrwertabgabe	

Sonstige Bemerkungen: Diverse		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
ARE	Über die Mindestvorgaben in Art. 5 Abs. 1 ^{bis} —1 ^{sexies} RPG hinaus regelt das kantonale Recht gestützt auf Abs. 5 Abs. 1 RPG allgemein den angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile. Bei der Ausgestaltung von Ausgleichsvorschriften, die über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinausgehen, verfügen die Kantone über einen grossen Ermessensspielraum.	Kenntnisnahme
VGer	Redaktionelle Bemerkungen betr. Erläuterungen zu Art. 142a Abs. 5 BauG (Vortrag)	Berücksichtigt
Bern	<i>Übergangsregelung:</i> Es ist regeln, was in Bezug auf die Freigrenze bei Auf- und Umzonungen gilt, wenn vor Inkrafttreten der vorliegenden BauG-Änderung eine mehrwertbegründende Planung mit dem Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung nach bisherigem Recht öffentlich aufgelegt wurde, die definitive Verfügung jedoch erst nach dem Inkrafttreten erlassen wird. Die Klarstellung ist nötig, wenn im BauG eine maximale Freigrenze festgelegt wird (siehe Antrag zu Art. 142a Abs. 5), zumal gewisse Gemeinden in ihrem Reglement für Auf- und Umzonungen eine höhere Freigrenze festgelegt haben.	Nicht berücksichtigt.
Biel/Bienne	<i>Intertemporales Recht:</i> Nachdem viele Gemeinde gestützt auf das geltende Recht Verfügungsentwürfe vorgelegt und Abgabeverfügungen eröffnet haben, ist übergangsrechtlich zu klären, was mit damit nach Inkrafttreten der vorliegenden BauG-Änderung passiert.	Nicht berücksichtigt.
Herzogenbuchsee	Für die Gemeinden ist ein Instrument zur dinglichen Sicherung der Planungsmehrwerte via Grundbuch zu schaffen.	Nicht berücksichtigt.
Herzogenbuchsee	Es ist nicht nachvollziehbar ist, dass die Gemeinden die Abgaben auf Um- und Aufzonungen obligatorisch im Rahmen eins Verwaltungsverfahrens (Verfügung) festlegen müssen und nicht mit einem Planungsvertrag wie bei Abbau und Deponie. Sofern am Vorrang der Verfügung zum Erlass des Planungsmehrwerts festgehalten wird, ist im Gesetz klarer der Verfahrensablauf darzustellen (Zeitpunkt rechtliches Gehör, Verfügungserlass, Erfassungslücke zwischen Mehrwert und Verfügung, etc.).	Nicht berücksichtigt

Sonstige Bemerkungen: Diverse		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Herzogenbuchsee Neuenegg	Die unterschiedliche Behandlung von Um- und Aufzonungen widerspricht dem RPG und verletzt das Rechtsgleichheitsgebot.	
Langenthal	Die Revision ist zu nutzen für die Berichtigung in Art. 142e BauG: Die gesetzliche Grundlage für das gesetzliche Grundpfandrecht bildet Art. 109a Bstb. d1 EG ZGB (nicht: Bstb. e).	Berücksichtigt
Langenthal	Antrag: Im BauG oder zumindest im Vortrag ist zu präzisieren, dass es zulässig ist, die Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen im kommunalen Reglement einschränkend zu regeln (z.B. indem bei einer Aufhebung oder Reduktion von Nutzungsbeschränkungen von der Abgabepflicht abgesehen werden kann).	Teilweise berücksichtigt. Den Gemeinden wird in Bezug auf die Festlegung der Freigrenze, der Abgabesätze und der Fälligkeit bei Auf- und Umzonungen sowie Materialabbau- und Deponiezonierungen ein weiter Regelungsspielraum gewährt.
Münsingen	Folgende Ergänzungen sind wünschenswert: <ul style="list-style-type: none"> - Grundbuch-Anmerkung der verfügbaren Mehrwertabgabe - Regelung für die «Lücke» zwischen Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planungsmassnahme und dem Erlass Mehrwertabgabeverfügung 	Berücksichtigt. Es wird gesetzlich klargestellt, dass die Mehrwertabgabebeforderung und damit das sie sichernde Grundpfandrecht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung entsteht und ab diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen werden kann.
Neuenegg	Es fragt sich, ob die bernische Regelung, wonach Gemeinden bei Um- und Aufzonungen gänzlich auf die Mehrwertabschöpfung verzichten können, bundesrechtskonform ist. Sie dürfte sich als bundesrechtswidrig herausstellen.	Kenntnisnahme / Nicht berücksichtigt

Sonstige Bemerkungen: Diverse		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
Sigriswil	Es ist zu prüfen, ob Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe bei materieller Enteignung als gebundene Ausgaben gelten können.	Nicht berücksichtigt
Thun	Im Gesetz oder zumindest im Vortrag ist explizit zu klären, wer im Fall eines dauernden und selbstständigen Baurechts Schuldner der Mehrwertabgabe ist (Baurechtsnehmende oder Grundeigentümerschaft).	Nicht berücksichtigt. Die geltende gesetzliche Regelung ist klar und bedarf keiner Anpassung.
BG Bern	Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG regelt das kantonale Recht einen «angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Die Gerechtigkeit gebietet es, dass erhebliche Nachteile aus Planungen jedenfalls dann angemessen auszugleichen sind, wenn sie z. B. den Freibetrag von CHF 20 000 (analog Art. 142a Abs. 4) überschreiten. Es kann nicht ernsthaft behauptet werden, dass mit solchen Nachteilen immer materiellen Enteignung gemeint sind. Die materielle Enteignung gibt es in der Schweiz so gut wie nicht."	Nicht berücksichtigt
BAV	<i>zu Art. 142 Abs. 1:</i> Das Abgabesubjekt (bisher in Art. 142 Abs. 1 BauG generisch umschrieben) soll genauer definiert werden: « <i>Abgabepflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer des betreffenden Grundstücks ist</i> ». Es ist ja diese Grundeigentümerschaft, die den Mehrwert effektiv realisiert.	Nicht berücksichtigt
BAV	Der Wegfall der vertraglichen Abgeltung von Planungsmehrwerten wird als Rückschritt empfunden und sollte nach Auffassung des BAV im Rahmen der anstehenden Änderung korrigiert werden, indem das BauG mit einem Art. 142e ergänzt wird.	Nicht berücksichtigt
Berner KMU	Wir verlangen, dass die Gelegenheit benützt wird, um Maximalsätze für die Mehrwertabgabe bei Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen festzulegen.	Nicht berücksichtigt
KSE	<i>Muster-Reglement Mehrwertabgabe (MWAR):</i> Die Erläuterungen zum MWAR werden nach der vorliegenden BauG-Änderung anzupassen sein. Der KSE soll im Rahmen der Anpassungen Gelegen-	Kenntnisnahme

Sonstige Bemerkungen: Diverse		
Absender	Bemerkung/Forderung	Art der Berücksichtigung
	heit zur Stellungnahme erhalten.	
U. Eymann (KPG-Bulletin 4/2018)	Vermisst werden: <ul style="list-style-type: none"> - Anmerkungsmöglichkeit der verfügten Mehrwertabgabe im Grundbuch. - Regelung für die Erfassungslücke zwischen Rechtskraft der mehrwertauslösenden Planungsmassnahme und dem Erlass der Mehrwertabgabeverfügung. 	Berücksichtigt. Es wird gesetzlich klargestellt, dass die Mehrwertabgabeforderung und damit das sie sichernde Grundpfandrecht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung entsteht und ab diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen werden kann.

Rekapitulation (Quantitative Auswertung)

Art. 142 Abs. 4 und 5 BauG (Reglement)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
ARE / Bern / Münsingen / Lyss / BDP	Belp / Herzogenbuchsee / H Flury	-
5	3	-

Art. 142a Abs. 4 BauG (Freigrenze Mehrwertabschöpfung Einzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / Langenthal / Münsingen / BPD / HIV	Biel/Bienne / Grüne / Berner KMU	ARE / Neuenegg / VGer
5	3	3

Art. 142a Abs. 5 BauG (Freigrenze Mehrwertabschöpfung Auf- und Umzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / Belp / Langenthal / Lyss / BDP / SP / RKBM / HEV	Biel/Bienne	ARE / Köniz / Thun / H. Flury
8	1	4

Art. 142b Abs. 3 BauG (Abgabesatz bei Einzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
ARE / Bern / Münsingen / BPD /	Lyss / Berner KMU / KBB	
4	3	-

Art. 142b Abs. 4 BauG (Abgabesatz bei Auf- und Umzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / BDP	Belp / Lyss / Neuenegg / BG Bern / VBBK / FDP / HIV / HEV / KBB	ARE
2	9	1

Art. 142b Abs. 5 BauG (Bemessung bei ADT-Zonierung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / BDP	Berner KMU / KBB	ARE / BG Bern / VBBK / KSE
2	2	4

Art. 142c Abs. 1 BauG (Fälligkeit Mehrwertabgabe bei Einzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / Langenthal / BDP	Biel/Bienne / BG Bern / VBBK / F. Canonica	ARE / Herzogenbuchsee / Münsingen / VBG
3	4	4

Art. 142c Abs. 1a BauG (Fälligkeit Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / Belp / Köniz / Langenthal / Lyss / Muri / Münsingen / BDP / SP / BAV / HEV	Biel/Bienne / Mühleberg / BG Bern / VBBK / F. Canonica / U. Eymann	ARE / Herzogenbuchsee / Neuenegg / Thun / VBG / Grüne
11	6	6

Art. 142d Abs. 2 BauG (Verfahren: Verzicht auf Verfügungsentwurf)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
ARE / Bern / Langenthal / Lyss / Thun / BDP / SP /	VGer / Biel/Bienne / Münsingen / Neuenegg / BAV / HEV / F. Canonica / U. Eymann	Muri / BG Bern / VBBK / BBV / KBB
7	8	5

Art. 142d Abs. 3 BauG (Verfahren: Verfügung)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
ARE / Bern / BDP / SP /	Biel/Bienne / BG Bern / VBBK	BBV
4	3	1

Art. 142d Abs. 3a BauG (Verfahren: Teuerungsklausel)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
ARE / Bern / Lyss / BDP	Herzogenbuchsee / Köniz / Lauterbrunnen / Muri / Münsingen / Mühleberg / Neuenegg / BG Bern / VBBK / U. Eymann	-
4	10	-

Art. 142a Abs. 4 BauG (Verfahren: Abschluss Verträge bei ADT-Zonierungen)		
Zustimmung	Ablehnung	Neutral
Bern / BDP	-	ARE / BG Bern / VBBK
2	-	3

Abkürzungen

ADT	Abbau, Deponie, Transporte	KG	Kirchgemeinde
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung	KGV	Kirchgemeindeverband des Kantons Bern
BAV	Bernischer Anwaltsverband	KPG	Kantonale Planungsgruppe Bern
BBV	Berner Bauernverband	KSE	Kantonaler Kies- und Betonverband
BDP	Bürgerlich-Demokratische Partei Kanton Bern	LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
BG	Burgergemeinde	LK	Landeskirche
BKSE	Berner Konferenz für Sozialhilfe, Kindes- und Erwachsenenschutz	RK BM	Regionalkonferenz Bern-Mittelland
BGK	Bernisches Gemeindegremium	RK EM	Regionalkonferenz Emmental
BSPV	Bernischer Staatspersonalverband	RK OO	Regionalkonferenz Oberland-Ost
CMJB	Conférence des maires du Jura bernois et du district de Bienne	SP	Sozialdemokratische Partei
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei	StG	Steuergesetz vom 21.5.2000 (BSG 661.11)
ERT	Entwicklungsraum Thun (Planungsregion)	SVP	Schweizerische Volkspartei
EVP	Evangelische Volkspartei Kanton Bern	VBBK	Verband Bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen
FDP	FDP.Die Liberalen (vormals Freisinnig-demokratische Partei)	VBG	Verband Bernischer Gemeinden
FIKO	Finanzkontrolle des Kantons Bern	VSBB	Verein Seeland-Biel-Bienne (Planungsregion)
GL GBA	Geschäftsleitung der Grundbuchämter	BKBIS	Verband der Betreibungs- und Konkursbeamten sowie der Bereichsleiter Inkasso Steuerverwaltung des Kantons Bern
GKB	Gewerkschaftsbund Kanton Bern	VGer	Verwaltungsgericht des Kantons Bern
GL KESB	Geschäftsleitung Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde		
GL RStH	Geschäftsleitung Bernische Regierungsstatthalter		
Grüne	Grüne Partei / Les verts		
GSTA	Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern		
HEV	Hauseigentümerverband Bern und Umgebung		
HIV	Handels- und Industrieverein des Kantons Bern		
JL	Justizleitung		
KBB	Kantonal-Bernischer Baumeisterverband		