



14 A. Eingereichte Motion Zurlinden Urs (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik

Motionstext:

"Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat eine Ergänzung des Baureglements zu unterbreiten, um eine Mehrwertabschöpfung, bzw. eine Minderwertabgeltung bei Zonenplanänderungen zu ermöglichen. Gleichzeitig sind Richtlinien zu erlassen zum Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen.

Begründung:

Die an der Stadtratssitzung vom 28. Juni 2010 verabschiedete Überbauungsordnung Nr 37 «Oberhard» hat ein Problem offengelegt: Bei Einzonungen erwächst dem betroffenen Eigentümer ein deutlicher Mehrwert für das entsprechende Grundstück. Dieser durch den politischen Entscheid erzielte Mehrwert wird bisher mit einem Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde abgegolten, der auf Freiwilligkeit basiert. Zudem ist nicht genau festgelegt, wozu die auf diese Art erzielte finanzielle Abgeltung verwendet wird.

Diese Praxis entspricht zwar den minimalen Vorgaben des kantonalen Baugesetzes (Art. 142), nicht aber dem Willen des Bundesgesetzgebers. Art. 5, Abs.1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erteilt den Kantonen folgenden Rechtsetzungsauftrag: «Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.»

Diesem vor 30 Jahren erlassenen Gesetzesauftrag sind bisher erst die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg vollumfänglich nachgekommen. Damit entgehen den meisten Kantonen beträchtliche Einnahmen, welche insbesondere auch zur Abgeltung bei Rückzonungen verwendet werden könnten. Mit der Folge: Die Raumplanung ist in übergrossen Bauzonen erstarrt. Dringend nötige Rückzonungen werden nicht vorgenommen wegen teilweise berechtigter Bedenken vor den finanziellen Folgen. Laut Bundesgericht müssten aber überdimensionierte Bauzonen korrigiert werden.

Auch in der Gemeinde Langenthal sind die Bauzonen grosszügig dimensioniert. Gemäss Schätzungen ist zurzeit Bauland für rund 30'000 Einwohner eingezont - die aktuelle Bevölkerungszahl könnte sich also verdoppeln.

Mit einer gesetzlichen Regelung der Mehrwertabschöpfung ist eine deutliche Dynamisierung der Bauzonenpolitik zu erwarten. Das belegt unter anderem eine neuere Studie von Avenir Suisse. Insbesondere kann so auch die Minderwertabgeltung bei Rückzonungen finanziert werden.

Im Kanton Bern haben bereits diverse Gemeinden wie Burgdorf (2005) und Bolligen (2008) entsprechende Änderungen in ihren Baureglements vorgenommen. Andere Gemeinden begnügen sich mit verbindlichen Richtlinien, wie der Ausgleich von Planungsmassnahmen konkret umzusetzen sei. Selbst kleinere Gemeinden wie Heimenhausen planen zur Zeit, eine Mehrwertabschöpfung einzuführen.

Mit einer Ergänzung des Baureglements und dem Erlass von Ausführungsbestimmungen in Form von Richtlinien wird der Ausgleich für planerische Vor- und Nachteile auf eine saubere rechtliche Grundlage gestellt und politisch breit abgestützt. So, wie es das Bundesgesetz vorsieht"

Urs Zurlinden und Mitunterzeichnende

Die Beantwortung der Motion erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates



Stadtrat

Protokoll der 5. Sitzung vom Montag, 23. August 2010

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-