

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 6. Sitzung vom 20. November 2025

Traktandum Nr. 80

Registratur Nr. 10.3.72

Axioma Nr. 10909

Ostermundigen, 28. Oktober 2025 / HauCla



Überparteiliche Motion betreffend das Reglement über die Mehrwertabgaben; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in Postulat

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der Überarbeitung des Reglements über die Mehrwertabgabe (MWAR) – die zu den Legislaturzielen gehört – folgende Vorgaben zu beachten und dem GGR einen entsprechenden Reglementsentwurf zu unterbreiten:

- Bei der Bemessung der Abgabe durchwegs den kant. Maximalsatz anzuwenden, d.h. 50 % des Mehrwerts statt 40 % wie heute, und ohne Möglichkeit, die Abgabe auf 30% des Mehrwerts zu senken;
- Konkrete Verwendungszwecke zu definieren, welche die Vorgaben des eidg. Raumplanungsgesetzes (Art. 5 Abs. 1ter RPG) einhalten. Er soll sich dabei am neuen Reglement der Stadt Burgdorf orientieren
- Die Überarbeitung muss bald geschehen, damit sie auf die kommenden grossen Überbauungen und O'Mundo anwendbar ist.

Begründung / Fragen

Angesichts der grossen Bedeutung der Mehrwertabgabe in Ostermundigen gibt es keinen Grund, nicht den kant. Maximalsatz anzuwenden und so auf Einnahmen zu verzichten.

Das eidg. Raumplanungsgesetz ([SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung \(Raumplanungsgesetz, RPG\) | Fedlex](#)) legt in Art. 5 Abs. 1^{ter} fest, wie die Erträge aus Mehrwertabgabe (MWA) verwendet werden müssen. Sie müssen für Massnahmen der Raumplanung eingesetzt werden. Neben gesetzlichen Zwecken, die für Ostermundigen kaum relevant sind (wie Entschädigungen bei Enteignungen oder dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen), geht es vor allem um die Schonung der Landschaft und um die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Begrenzung der Siedlungen.

In Ostermundigen verweist das MWAR zwar pauschal auf Art. 5 Abs. 1ter des RPG. Konkret werden die Erträge aber hauptsächlich für die Neutralisierung von Abschreibungen verwendet, darunter auch Abschreibungen von Mobilien, Schneepflügen, Werkhof, Verwaltungsgebäuden. Abschreibungen, also die Wertminderung von Vermögensgegenständen, sind per definitionem keine raumplanerischen Massnahmen. Faktisch werden diese Gelder also einfach zur Subventionierung des allg. Haushaltes eingesetzt. Genau das wollte aber eidg. Gesetzgeber nicht.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1 Telefon +41 31 930 14 14

Postfach 101

3072 Ostermundigen

www.ostermundigen.ch

Die Stadt Burgdorf hat am 29. Januar 2024 Richtlinien zur Verwendung der Mehrwertabgabe erlassen, die vorbildlich sind. Sie legen fest, dass die Erträge aus der MWA insbesondere für folgende Zwecke eingesetzt werden können:

- Um den öffentlichen Raum zu gestalten und aufzuwerten, z.B. durch die Aufwertung und Schaffung von Freiflächen und Freiräumen.
- Um die Hitzeentwicklung im Siedlungsgebiet insb. durch Begrünungen zu mindern.
- Um den öffentlichen und den Langsamverkehr und andere Verkehrsträger im Zusammenhang mit nachhaltiger Mobilität zu fördern.
- Um Begegnungsmöglichkeiten und soziokulturelle Einrichtungen zu schaffen, z.B. Kinderbetreuungsangebote, Jugendtreffpunkte, Bibliotheken, Theater und Kino.
- Erarbeiten von Konzepten und Studien zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- Um qualitätssichernde Planungsverfahren durchzuführen.

Eingereicht am: 04.09.2025

Unterzeichnende: C. Nova (SP), P. Buri, H. Falk, P. Stettler, K. Balmer, A. Tanner, J. Renner, Y. Dressler, B. Gimmel, M. Schneider, K. Ernst, M. Zürcher, S. Stalder, zwei Unterschriften nicht lesbar.

Beantwortung des Gemeinderates vom 14. Oktober 2025

Ausgangslage

Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision O'mundo einer Revision unterzogen. Dafür und für die im Rahmen der Zonenplanänderung nötigen Mehrwertberechnungen, hat der Gemeinderat am 20. Mai 2025 einen Investitionskredit genehmigt. Das ist mit ein Grund, dass der Gemeinderat die Revision des Reglements über die Mehrwertabgabe in die Legislaturzielplanung aufgenommen hat.

Die Revision des Reglements hat zum Ziel, den sich geänderten übergeordneten Bestimmungen zu entsprechen, sowie die nötigen Mehrwertberechnungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision beförderlich durchführen zu können.

Prozess Revision Reglement über die Mehrwertabgabe

Das neue Reglement wird mit der zuständigen Planungskommission erarbeitet und diskutiert und zuhänden der kompetenten Organe (GR, GGR) verabschiedet. Da noch wichtige Inputgrössen aus der Ortsplanungsrevision fehlen (Verzögerung aufgrund ausstehender Vorprüfung durch den Kanton), konnte zum jetzigen Zeitpunkt das neue Reglement noch nicht in der zuständigen Planungskommission zur Genehmigung behandelt werden.

Dem Grossen Gemeinderat wird das Reglement voraussichtlich im 2026 (je nach Entwicklung der Ortsplanungsrevision) zur Diskussion und Genehmigung vorgelegt.

Zusammenhang Abgabesatz, Nutzungseinschränkung und Ortsplanungsrevision

Eine neue Festlegung des Abgabesatzes wäre heute verfrüht, da weitere relevante Grössen wie der Freibetrag und die Freigrenze im neuen Reglement noch nicht abschliessend diskutiert und definiert sind und diese ebenfalls eine Auswirkung auf die Ausgestaltung des Abgabesatzes haben.

Ebenfalls ausstehend ist die Prüfung der finanziellen Auswirkungen (unter anderem Steuererhöhung) auf die Gemeinde, bei einer allfälligen Nutzungseinschränkung der Gelder.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Ortsplanungsrevision sehr eng verknüpft ist mit der Revision des Reglements. Deshalb ist eine sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile bei Anpassungen des Reglements wichtig. Und wie bereits ausgeführt, abhängig von dem noch ausstehenden Vorprüfungsbericht des Kantons zur Ortsplanungsrevision.

Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat die Motion sei abzulehnen. Respektive in ein Postulat umzuwandeln und somit als Prüfauftrag im Rahmen der Überarbeitung des Reglements über die Mehrwertabgabe zu behandeln.

1 Erläuterung

Die planerische Mehrwertabgabe

Die planerische Mehrwertabgabe (oder auch Mehrwertabschöpfung) wird durch das Bundesgesetz und das Kantonale Gesetz festgelegt. Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) regelt für die Gemeinde Ostermundigen, wie, wann und zu welchem Prozentsatz eine Mehrwertermittlung ausgelöst und zuhanden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verfügt wird.

Der planungsbedingte Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert vor und jenem nach der Planungsmassnahme (in der Abbildung 1 blau dargestellt). Rechtlich wird unterschieden zwischen den drei Planungsmassnahmen Ein-, Auf- und Umzonung.

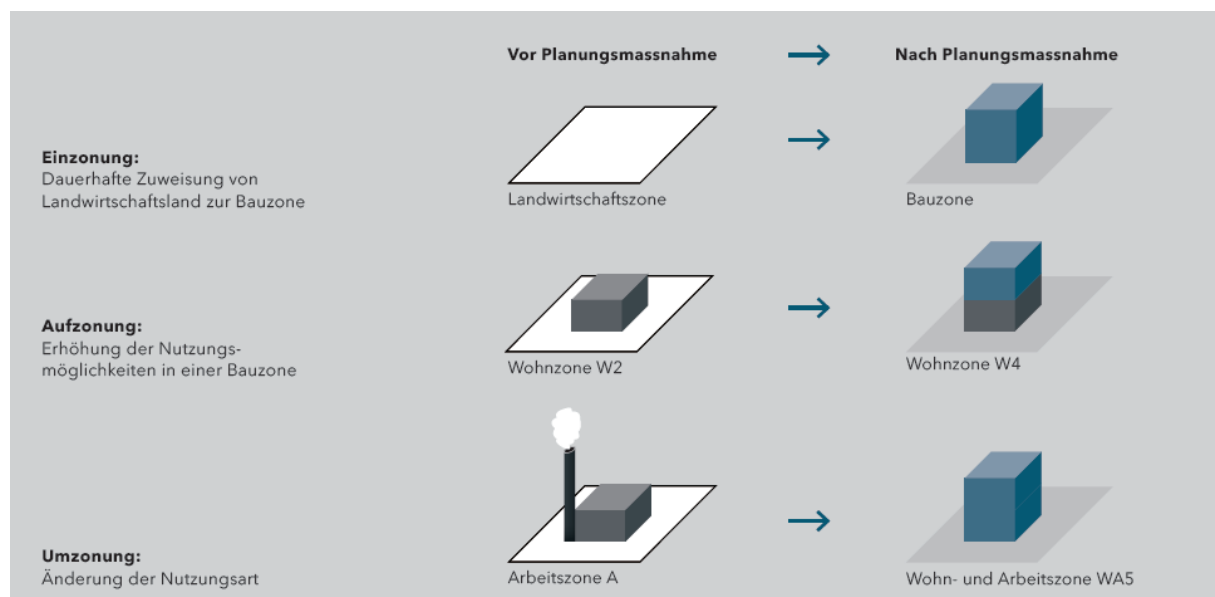


Abbildung 1: Planungsbedingter Mehrwert durch Ein-, Auf- und Umzonung. Quelle: Stadt Thun.

Ein-, Auf- und Umzonung erfolgen in der Gemeinde Ostermundigen zum Beispiel beim Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder der Anpassung der Nutzung bei Überbauungsordnungen oder im Rahmen einer Ortsplanungsrevision.

2. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

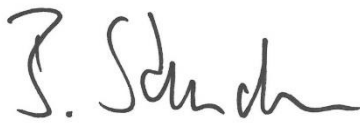
Beschluss zu fassen:

- Die Motion wird in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin