

Macht der geforderte Gewinn tatsächlich Sinn?

Stadtrat Daniel Steiner und Urs Zurlinden fordern unabhängig voneinander, die Mehrwertabschöpfung einzuführen

VON FABIENNE WÜTHRICH

Mehrwertabschöpfung oder nicht? Das Thema ist im Kanton Bern unübersichtlich geregelt. Manche Gemeinden schöpfen ab, andere nicht (siehe Kontext). Vor kurzem führte die Gemeinde Herzogenbuchsee das Instrument ein, nun soll Langenthal folgen, denn: Die Stadträte Daniel Steiner (EVP) und Urs Zurlinden (FDP) reichten beide eine Motion zu diesem Thema ein. Sie fordern: Der Gemeinderat solle die rechtlichen Grundlagen für eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung schaffen.

Warum nicht gemeinsam?

Zwei Parteien, zwei Motionen zum gleichen Thema – warum wurde die Forderung nicht gemeinsam ausgearbeitet? Daniel Steiner sagt: «Wir wussten nicht, dass beide zur Mehrwertabschöpfung eine Motion einreichen wollen.» In einer vorangehenden Stadtratssitzung sei das Thema breit diskutiert worden. Man habe festgestellt: Ein Reglement oder Richtlinien fehlten. Steiner machte Zurlinden das Angebot, die Motion gemeinsam einzureichen. «Zurlinden wollte es aber so laufen lassen», sagt Steiner, da er unter anderem die Minderwertabgeltung in der Motion erwähne. Zurlinden stimmt ihm zu. Nicht nur die Mehrwertabschöpfung sei in Langenthal zu regeln, sondern

«Mehrwertabschöpfung ist ein wirtschaftliches Hindernis und nicht zielgerichtet.»

Erich Giesser, Präsident des HEV Region Langenthal

auch die Minderwertabgeltung, sagt er. Verliere ein Stück Land wegen einer Rückzonung an Wert, müsse dem Eigentümer dieser Verlust abgegolten werden.

Auf das Thema Mehrwertabschöpfung ist Zurlinden wegen der Überbauungsordnung «Oberhard» an der Zürich-Bern-Strasse im Zusammenhang mit dem Neubau der Garage Gautschi gekommen. Das Land gehört der Burgergemeinde Schoren und wurde für das Bauprojekt der Garage eingezont – das brachte den Burgern als Landeigentümer einen beträchtlichen Mehrwert ein. Die Regelung der Stadt mit der Burgergemeinde bestand in einer freiwilligen Abgeltung eines Teils des Gewinns. Eine solche «freiwillige» Vereinbarung mit der Stadt als öffentliche Körperschaft fin-



Das Land für den Neubau der Garage Gautschi an der Zürich-Bern-Strasse brachte die Debatte über die Mehrwertabschöpfung ins Rollen. TG

det Zurlinden problematisch. Zudem sei nicht ersichtlich, in welche Kasse der Betrag schliesslich fliesse. Er habe sich danach schlaue gemacht: «Kanton wird die Mehrwertabschöpfung unübersichtlich gehandhabt, auf Bundesebene wird sie hingegen ausdrücklich gefordert.»

«Eine Regelung ist sinnvoll»

Zurlinden ist wichtig: «Mit der Mehrwertabschöpfung einerseits und der Minderwertabgeltung andererseits ist eine Flexibilisierung der erstarrten Raumplanung zu erwarten.» Die Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung könnten zweckgebunden verwendet werden – wie bisher für neue Erschliessungen und Kreiseldrehungen oder es könnten eben die Minder-

wertabgeltungen bezahlt werden. Das Geld solle aber nicht einfach in die allgemeine Gemeindekasse fließen.

Steiner stimmt Zurlinden zu: «Eine Regelung der Mehrwertabschöpfung ist sinnvoll.» Die Stadt müsse nicht mehr Einzelverträge mit Grundeigentümern machen, da der Abgeltungssatz und die Zweckbindung einheitlich und transparent geregelt würden. «Dann gibt es keine Diskussionen mehr.» Im Grundsatz trage der Landbesitzer schliesslich nichts dazu bei, dass sein Land über Nacht mehr Wert erhalte. Deshalb habe der Staat das Recht, einen Teil dieses Gewinns abzuschöpfen. Das sagt ebenfalls Zurlinden: «Es ist doch nicht besonders fair, wenn das Land eines Grundeigentümers quasi über Nacht durch den Be-

schluss einer staatlichen Instanz deutlich an Wert gewinnt.»

Unklar ist für Steiner hingegen, wie viel Prozent die Stadt Langenthal abschöpfen solle. «Das ist Sache der politischen Behörden», sagt er. Das müsse schliesslich in einem Reglement festgehalten werden. Im Kanton Bern sind die Abgabesätze nämlich ebenfalls uneinheitlich geregelt.

Gewinn soll nicht Kasse aufbessern

Vor allem der Hauseigentümergebiet (HEV) ist unglücklich über das Instrument der Mehrwertabschöpfung. So sagt Erich Giesser, Präsident des HEV Region Langenthal: «Allfällige Mehrwerte, die einem Eigentümer aus Ein- oder Umzonung entstehen, werden bereits anderweitig abgegol-

ten.» Giesser nennt dabei das Beispiel der Grundstücksgewinnsteuer. Zudem müsse man sich vom Gedanken lösen, dass die öffentliche Hand eine Wohltat begehe, wenn Land in eine Bauzone ein- oder umgezont werde. «Im Rahmen der Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit ist die öffentliche Hand verpflichtet, genügend geeignetes Land zur Verfügung zu stellen», sagt er. Zusätzliche Belastungen seien weder sachlich gerechtfertigt noch zielgerichtet. «Sie sind wirtschaftlich ein Hindernis, weil Bauland zusätzlich verteuert wird; das schlägt sich auf die Höhe des Mietzinses nieder.» Zurlinden kontert: Bei der konkreten Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung könne die Grundstücksgewinnsteuer sehr wohl berücksichtigt werden.

Manche Gemeinden verwendeten den Gewinn aus der Abschöpfung nicht zweckgebunden, sondern liessen diesen in die Gemeindekasse fließen, monierte der HEV bereits früher. «Das ist nicht korrekt, dem stimme ich zu», sagt Steiner. «Das wäre sonst wie eine neue Gebühr oder Steuer.» Er könne sich vorstellen, die Gelder in die Aufwertung von Spielplätzen wie beispielsweise im Hirschpark zu investieren. Eine andere Möglichkeit seien öffentliche Anlagen. Er lehne es «klar ab, dass der Abschöpfungsgewinn die Gemeindekasse aufbessert».

■ MEHRWERTABSCHÖPFUNG: MANCHE TUN ES, MANCHE NICHT

Wird beispielsweise ein Stück Land **von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgewandelt**, gewinnt das Land durch planerische Massnahmen an Mehrwert. Ein Teil dieses Mehrwerts dürfen schliesslich die Gemeinden abschöpfen, da sie das Land umgezont ha-

ben. Verliert umgekehrt ein Stück Land durch eine Umzonung an Wert, sollte die Gemeinde dem Eigentümer den Verlust abgelten. In der Praxis wird das **Minderwertabgeltung** genannt. Betreffend der Mehrwertabschöpfung herrscht im Kanton Bern Unübersichtlichkeit. Manche

Gemeinden schöpfen ab, andere freiwillig und dritte gar nicht. **Der Kanton überlässt es den Gemeinden**, ob sie dieses Instrument anwenden wollen oder nicht. Laut dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) schöpfen etwa die Hälfte der Berner Gemeinden den Mehr-

wert ab, dazu gehören unter anderem Herzogenbuchsee, Utzenstorf, Bern, Thun, Langnau und Burgdorf. Wie hoch der Prozentsatz der Mehrwertabschöpfung ist, wird schliesslich den Gemeinden überlassen. Er darf aber nicht mehr als 60 Prozent betragen. (FWB)

Lehrlingslager im Glarnerland

Matt GL Kürzlich fand die Lehrlingswoche der Kibag-Gruppe statt. 40 Lernende aus verschiedenen Regionen der Schweiz, unter anderem aus Langenthal, reisten mit Arbeitsschuhen und -kleidern ins Glarnerland.

Zur Kibag-Gruppe gehört auch die Firma König Langenthal. Während fünf Tagen verrichteten die Jugendlichen aus diversen Berufen, überwiegend Verkehrswegbauer, aber auch angehende Mechaniker und Schlosser sowie Lernende der kaufmännischen Branche, gemeinnützige Arbeit in der Berggemeinde Matt GL.

Die Lernenden sanierten zwei Alpstrassen von je einem Kilometer Länge, gestalteten auf der Alp Krauchtal einen Alphütten-Vorplatz und schlosserten ein Sieb, um Kies für den Strassenbau aufzubereiten. Diesen Kies verwendeten die Lernenden auf Alpstrassen. Die Strassen wurden ver-



Angehende Verkehrswegbauer beim Arbeiten an der Alpstrasse. ZVG

breitert, plantiert, neu eingekiest und gewalzt.

Die Arbeiten im Gebirge seien nicht immer einfach gewesen, denn die doch schon tiefen Temperaturen und der Regen, der teilweise niedergegangen sei, habe von den Lernen-

den eine grosse Portion Eigenmotivation gefordert, schreibt Kibag in einer Mitteilung. Das Lager stand unter der Leitung von Markus Scheiwiler und Caroline Scheidegger, Kibag Management AG, sowie Pius Bättig, König Langenthal. (MGT)

Vieles ist möglich – und diskutabel

Jugendkulturhaus Das Projekt «Machbar» des Trägervereins für offene Kinder- und Jugendarbeit Oberaargau (Tokjo) machte kürzlich im Jugendkulturhaus Neon Halt. Bereits ab 10 Uhr konnten die Mädchen und Jungen Erfahrungen mit Yoga machen, dabei wurden geistige und körperliche Übungen ausprobiert. Gleichzeitig fand im Kulturstall ein DJ-Workshop statt. Hier ging es unter anderem um die Bedienung des Mischpults. Nach intensiven zwei Stunden erhielten die Teilnehmenden eine Bestätigung für den besuchten Workshop und einen Ausweis, der sie berechtigt, die Musikanlage im Kulturstall zukünftig unter Aufsicht zu benutzen. Einen wichtigen Stellenwert hatte das gemeinsame Mittagessen.

Am Nachmittag ging es schliesslich mit dem Hip-Hop-Tanzkurs weiter. Dieser war ebenfalls gut besucht. Natürlich durfte der gesellige Teil des Tages nicht fehlen. Die Besucher hatten dabei die Gelegenheit, einander besser kennen zu lernen – zum Beispiel an der «Saftbar» in der Lounge. Im Kul-

turstall konnte zur selben Zeit die Ausstellung mit den Resultaten aus der Befragung besucht werden. Der Fragebogen wurde vorher ausgearbeitet und verteilt. Ziel davon: Die Bedürfnisse der Jugendlichen erfassen. Das Projekt «Machbar» sollte den Jugendlichen zeigen, dass vieles möglich, realisierbar und diskutabel ist.

Auch für die Jugendlichen, die keine Workshops besuchen wollten, waren die freien Räume des «Neon» geöffnet. Die Kletterwand, diverse Gesellschaftsspiele und der Tischfussballkasten standen ihnen hier zur Verfügung. Zum Schluss hatten die neuen DJs die Möglichkeit, das Erlernete nochmals zu üben und vor Publikum zu zeigen. Das grosse Finale bildeten schliesslich die Tischbomben. Mit Bonbons und Konfetti wurde der Tag gemeinsam beendet.

Dieser Anlass bildete denn auch den Auftakt für die gemeinsame Weiterentwicklung des Jugendkulturhauses Neon durch die Jugendarbeit Tokjo in Zusammenarbeit mit den Jugendlichen. (MGT)