STADT
BURGDORF

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung:	2. November 2026
Direktion:	Baudirektion
Ressort:	Stadtentwicklung
Verfasser:	Felix Haller
Version:	GRB: 2026-3732 / 12. Oktober 2026

Motion SP, Grünen und EVP betreffend Anpassung der Mehrwertabgabe (MWAR)

I. Bericht

Die SP, Grünen und EVP reichten am 22. Juni 2026 eine Motion ein:

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt:

1. Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) (Art. 2 Abs. 1) so anzupassen, dass der Abgabesatz von heute «ein Drittel» auf 40 % erhöht wird.

2. Die Bestimmungen zur Erhebung der Mehrwertabgabe so anzupassen (MWAR, Art. 1, Abs b und c), dass ein Freibetrag (Freigrenze) von CHF 30’000 vorgesehen wird.
   Mehrwerte unterhalb dieser Schwelle bleiben von der Abgabe ausgenommen.

3. Die zusätzlichen Mittel für planerische Massnahmen im Sinne von Art. 5 RPG einzusetzen. Insbesondere sollen auch planerische Aktivitäten für Schulraumentwicklung unterstützt werden.

Begründung

Burgdorf muss eine investorenfreundliche Stadt bleiben. Gleichzeitig soll es seine Bodenressourcen nicht verscherbeln. Eine Mehrwertabschöpfung von 40% ist folglich richtig und wichtig. Die städtische Entwicklung hat planerische Herausforderungen zur Folge, die durch eine 40% Mehrwertabschöpfung mitfinanziert werden sollen.

Die Stadt Burgdorf verfügt über begrenzte Ressourcen an Boden in gut erschlossenen Lagen. Um- und Aufzonungen führen zu erheblichen privaten Wertgewinnen. Es ist politisch und ökonomisch nicht nachvollziehbar, wenn diese öffentlichen Planungsentscheide zu einem grossen Teil privat abgeschöpft werden, während die Stadt gleichzeitig steigende Infrastrukturkosten trägt. Burgdorf schöpft derzeit lediglich einen Drittel des Mehrwerts ab. Im Vergleich zu anderen Städten (40% für Um- und Aufzonungen, resp. 50 % für Neueinzonungen) besteht ein Spielraum nach oben.

Wenn die Stadt Burgdorf grössere Gebiete umzont und dadurch die Landwerte nahezu verdoppelt werden, ist es sinnvoll, die zusätzlichen Kosten für planerische Aufgaben durch Mehrwertabschöpfung mitzufinanzieren.

Das grösste Potenzial liegt bei grossen Grundstücken. Diese Grundstücke bleiben trotz höherer Abschöpfung für Investoren weiterhin sehr attraktiv. Kleine Projekte werden durch die Anpassung der Freigrenze an die kantonalen Grundsätze zur Mehrwertabschöpfung geschützt[1]. Die Stadt Burgdorf soll keinen Sonderweg einschlagen.

Eine Erhöhung der Mehrwertabschöpfung auf 40% ist moderat, «sachgerecht und systemkonform». Diese moderat höhere Mehrwertabschöpfung stellt sicher, dass Burgdorf seine Entwicklung aktiv gestaltet statt passiv «abgibt»

Stellungnahme des Gemeinderats

Formelles
Die Motion ist ein Antrag, durch den der Gemeinderat beauftragt wird, dem Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten, ihm einen Antrag zu stellen oder eine Massnahme zu treffen (Art. 28 Stadtratsreglement). Motionen können nur über Gegenstände eingereicht werden, die nicht im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegen. Der Beschluss über ein Reglement liegt in der Kompetenz des Stadtrates damit kann auf den parlamentarischen Vorstoss in Form der Motion eingetreten werden.

Materielles
Der Gemeinderat zeigt sich offen, das bestehende Reglement anzupassen.

Der Vergleich mit anderen bernischen Gemeinden zeigt, dass sich die Abgabesätze bei Einzonungen zwischen 20% und 50 % liegen, wobei 30%–40 % verbreitet sind. Grössere urbane Gemeinden tendieren teilweise zu höheren Sätzen, während verschiedene Agglomerations- und Landgemeinden die Mehrwerte geringer belasten. Mit einem Abgabesatz von einem Drittel, wie das heute der Fall ist oder auch 40%, wie von den Motionären gefordert, befindet sich die Stadt Burgdorf im Mittelfeld.

Bei den Freigrenzen ist der Spielraum der Gemeinden hoch. Entsprechend unterschiedlich wurden diese festgelegt und liegen, soweit erkennbar, zwischen CHF 20'000 und CHF 150'000. Mit einer Freigrenze von CHF 30'000 hätte die Stadt Burgdorf eine eher tiefe Freigrenze.
Erläuterungen der Direktion für Inneres und Justitz Kt. Bern (DIJ): «Ein Freibetrag von CHF 30‘000 kann als Richtwert gelten. Erheblich über den Richtwert hinausgehende Werte bedürfen einer besonderen Rechtfertigung (vgl. BGE 1C_245/2019; siehe auch Vortrag zur BauG-Änderung vom 12.09.2019 und Vortrag zur BauV-Änderung vom 22. Januar 2020). https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Raumplanungsthemen/Spezialthemen/Mehrwertabgabe/haeufig%20gestellte%20fragen%20zur%20neuregelung%20des%20ausgleichs%20von%20planungsvorteilen-de.pdf

Inwiefern die Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabschöpfung für die planerischen Massnahmen bei der Schulraumentwicklung nach Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes eingesetzt werden können, benötigt eine vertieftere Abklärung.

Im Rahmen der Anpassung des Reglements muss es insbesondere für die Punkte 1 und 2 noch möglich sein, gewisse Differenzierungen vornehmen zu können. Bei Punkt 3 sind wir an übergeordnetes Recht gebunden, welches wir entsprechend den Forderungen der Motion prüfen wollen. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat die Annahme der Motion in Form der verbindlichen Motion ab, die Annahme als Postulat begrüsst er.

II. Antrag

Annahme als Postulat.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber