

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

**16. Januar 2017
mit Änderungen bis 18. September 2017**

Chronologie

Erlass

Beschluss des Parlaments vom 16. Januar 2017; Inkrafttreten am 1. April 2017 (siehe GRB 55/2017 vom 22. Februar 2017 gestützt auf Art. 14 des Reglements).

Änderungen

Änderung vom 18. September 2017 (Art. 4, 5); Inkrafttreten am 1. Dezember 2017 (siehe Beschluss vom 18. September 2017).

Das Parlament beschliesst gestützt auf Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)¹ und Artikel 44 der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 (GO)² folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

I. Allgemeines

Art. 1

Gegenstand Dieses Reglement regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen in Ergänzung zum übergeordneten Recht.

Art. 2

Abgabepflichtige Tatbestände

- 1 Bei Einzonungen³, Um- und Aufzonungen⁴ wird unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 eine Mehrwertabgabe erhoben.
- 2 Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
- 3 Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20 000 Franken, bei Um- und Aufzonungen weniger als 150 000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

II. Mehrwertabgabe

Art. 3

Berechnung des Mehrwertes Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden bestimmt.

¹ BSG 721.0

² 101.1

³ Art. 142a Abs. 1 BauG

⁴ Art. 142a Abs. 2 BauG

Art. 4

Höhe der Mehrwertabgabe

- 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen
 - a) 40 Prozent des Mehrwertes, falls sie innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - b) 45 Prozent des Mehrwertes, falls sie zwischen 5 und 10 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - c) 50 Prozent des Mehrwertes, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt fällig wird.
- 2 Anstelle der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist in Absatz 1 der Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung oder im Fall von Artikel 93 Absatz 1 Satz 2 BauG das Datum des Verzichts massgebend, falls für die Überbauung vorgängig der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig ist.
- 3 Während hängigen Rechtsmittelverfahren gegen den Bauteilscheid stehen die Fristen nach Absatz 1 still.
- 4 Die Höhe der Mehrwertabgabe wird bei Um- und Aufzonungen wie folgt errechnet: 40 Prozent des Mehrwertes; vom Resultat werden 60 000 Franken abgezogen.⁵
- 5 Die Mehrwertabgabe passt sich an den letzten veröffentlichten Stand des Berner Baukostenindex an. Als Ausgangswert gilt der Indexstand bei Erlass der Verfügung.⁶

Art. 5⁷

Fälligkeit

- 1 Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁸) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des kantonalen Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG⁹) genannten Vorgänge.
- 2 Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.
- 3 Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

⁵ Fassung vom 18. September 2017

⁶ Fassung vom 18. September 2017

⁷ Fassung vom 18. September 2017

⁸ Kantonaies Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.1

⁹ Kantonaies Steuergesetz vom 21. Mai 2000, StG, BSG 661.11

- 4 Bei Veräusserungen gilt als Fälligkeitszeitpunkt der Tagebucheintrag im Grundbuch oder, wenn kein solcher erforderlich ist, der Eintritt der neuen Rechtslage.

Art. 6

Verzug

- 1 Die Zahlungsfrist beträgt 180 Tage ab Fälligkeit.
- 2 Der letzte Tag der Zahlungsfrist ist Verfalltag und löst Verzug aus.
- 3 Ab dem Verfalltag sind Verzugszinsen von 5 Prozent pro Jahr geschuldet.

Art. 7

Mitwirkungs-
und
Informations-
pflichten

- 1 Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet,
 - a) der Gemeinde alle für die Bestimmung des Mehrwertes nötigen Informationen zu liefern,
 - b) Mitarbeitende und von ihr beauftragte Dritte auf Voranmeldung für die Bestimmung des Mehrwertes das Grundstück betreten zu lassen,
 - c) die Gemeinde umgehend über fälligkeitsauslösende Sachverhalte zu informieren und ihr die nötigen Informationen zu liefern.
- 2 Informationen gestützt auf Absatz 1 sind in der Regel bei der Grundeigentümerschaft einzuholen. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, ist die Gemeinde befugt, bei den Grundbuchämtern, den Handelsregisterämtern sowie bei den Steuerbehörden Informationen einzuholen, welche für die Bestimmung und Erhebung der Mehrwertabgabe relevant sind.

III. Zuständigkeit und Rechtswittelweg

Art. 8

Zuständigkeit

Die Direktion Planung und Verkehr erstellt den Entwurf der Abgabeverfügung und erlässt die zum Vollzug dieses Reglements erforderlichen Verfügungen.

Art. 9

Rechtswittelweg

Das gemeindeinterne Beschwerdeverfahren nach Artikel 79 GO ist ausgeschlossen.

IV. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“

Art. 10

Zweck Die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ bezweckt Mittel, insbesondere die Erträge der Mehrwertabgabe und Lenkungsabgaben gemäss Artikel 126d Absatz 4 BauG, für Massnahmen des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) bereitzustellen.

Art. 11

Einlagen In die Spezialfinanzierung fliessen

- a) der Gemeinde verbleibenden Erträge der Mehrwertabgabe;
- b) Erträge aus Lenkungsabgaben nach Artikel 126d Absatz 4 BauG;
- c) Erträge aus vertraglichen Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen;
- d) Erträge aus bestehenden Mehrwertausgleichsverträgen, soweit sie nach Inkrafttreten dieses Reglements anfallen.

Art. 12

Verzinsung Das Kapital der Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

Art. 13

Entnahmen

- 1 Entnahmen werden durch den Gemeinderat auf Antrag der Direktionen beschlossen.
- 2 Entnahmen zu Lasten der Spezialfinanzierung können für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG erfolgen.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 14

Inkrafttreten Der Gemeinderat regelt das Inkrafttreten.

Köniz, 16. Januar 2017

Im Namen des Parlamentes

Der Präsident

Die Sekretärin

Andreas Lanz

Verena Remund - von Känel