

3.60.1



Richtlinien über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

vom 7. Juli 2011

Gültig ab 1. Juli 2011

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zum Ausgleich von Planungsmehrwerten sind

- das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG)
- das Baugesetz des Kanton Bern (Art. 142 BauG)
- das Baureglement der Gemeinde Vechigen
- Reglement über die Spezialfinanzierung "Abgeltungen der Planungsmehrwerte" vom 2. Dezember 2006

Art. 2 Grundsatz

Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Stelle nimmt vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme frühzeitig mit dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Planungsmehrwertes auf.

Art. 3 Planungsmehrwert

¹Als Planungsmehrwert gilt die Ein-, Auf-, Umzonung oder sonstige planungsrechtliche Änderung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks sowie die durch die Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahme von der Grundordnung, sofern diese Massnahme dem Berechtigten einen erheblichen Vorteil verschafft.

²Grundsätzlich gilt ein Vorteil als erheblich, wenn die vorgesehenen Massnahmen gegenüber der bisherigen Grundordnung eine Mehrnutzung von mehr als 250 m² Bruttogeschossfläche beträgt oder eine Landfläche von mehr als 500 m² betrifft. Zur Berechnung des Planungsmehrwertes werden die ersten 250m² Bruttogeschossfläche Mehrnutzung oder die 500m² Land nicht berücksichtigt; der Abzug kann pro Grundeigentümer oder Bauberechtigter einmal beansprucht werden.

³Durch die vorgesehenen Planungsmassnahmen sind **unter anderem** bei folgenden Arealen wesentliche Planungsmehrwerte möglich:

| | |
|---------|-------------------|
| ZPP XIV | Oberes Bollhölzli |
| ZPP XVI | Oberfeld |
| ZPP XI | Kern Boll Süd |
| ZPP XXI | (neu) |

Art. 4 Berechnung des Mehrwerts

Der Mehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstücks unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.

Art. 5 Angemessener Ausgleich

Als angemessener Ausgleich des Mehrwerts, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung gestellt werden kann, gilt ein Anteil von 40% des realisierbaren Vorteils.

Art. 6 Einzelfall

Bei der Festsetzung der Angemessenheit und Art der Abgeltung von Planungsvorteilen sowie des weiteren Vertragsinhaltes muss der Gemeinderat - unter Wahrung der Rechtsgleichheit - jeweils die Umstände des Einzelfalles, z.B. soziale Belange, Fälligkeit des Planungsausgleichs, berücksichtigen.

Art. 7 Vertragsfreiheit

Der Grundeigentümer oder Bauberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.

Art. 8 Rechtsnatur des Vertrages

Der ausgehandelte Anteil des Planungsmehrwertes wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten festgehalten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden entschieden.

Art. 9 Unterzeichnung und Genehmigung des Vertrages

Der Vertrag über den Planungsmehrwert ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch den Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten zu unterzeichnen. Vor dem Beschluss der zuständigen Gemeindeorgane über den Erlass der Planungsmassnahmen ist der Vertrag über den Planungsausgleich vom Gemeinderat zu genehmigen.

Art. 10 Orientierung

Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten, so sind diese gleichzeitig über den Inhalt des Vertrages zu orientieren. Der Vertrag ist jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.

Art. 11 Inhalt des Vertrages

Der Vertrag muss beinhalten:

- Inhalt und Umfang der Planungsmassnahme (Auf-, Ein- oder Umzonung, Reglementsänderung, Ausnahmebewilligung)
- Berechnung des Planungsmehrwertes
- Der zu leistende Planungsmehrwertausgleich
- Art der Abgeltung
- Fälligkeit der Leistung
- Indexierungsklausel
- Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung
- Sicherheit (Grundpfandverschreibung / Eigentümerschuldbrief / 1. Rang / Bankgarantie etc.)

- Bestimmung des öffentlichen Zwecks für die Verwendung des Planungsmehrwertausgleichs
- Gültigkeitsvorbehalte

Art. 12 Gebundene Leistung

Die vereinbarte Leistung wird gemäss dem Reglement über die Spezialfinanzierung "Abgeltungen der Planungsmehrwerte" und für allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung oder infolge sonstiger Planungsnachteile verwendet.

Art. 13 Arten der Leistung

Die vereinbarte Leistung kann beispielsweise erfolgen durch:

- Finanzielle Abgeltung
- Abgabe von Land
- Übernahme von Infrastrukturkosten, die das gesetzliche Minimum überschreiten
- Abtreten von BGF oder Bauvolumen
- Abtreten von fertig erstellter Baumasse im Stockwerkeigentum oder Miete
- Abtreten von Parkplätzen
- Übernahme von Planungskosten
- Speisung eines öffentlichen Fonds
- Einräumen von Dienstbarkeiten
- Einräumen eines Kaufrechts, sofern der Grundeigentümer oder Bauberechtigte ein Projekt nicht innerhalb einer Frist realisiert

Art. 14 Fälligkeiten

¹Die Fälligkeit der Leistungen wird im Vertrag geregelt.

²Die Sicherheiten sind vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme oder vor Erteilung der massgebenden Baubewilligung zu leisten.

Die Planungsmehrwertabgabe wird grundsätzlich wie folgt fällig:

- a) vor Baubeginn oder bei Verkauf. Bei Einräumung eines Baurechts ist die Planungsmehrwertabgabe in maximal 10 jährlichen Raten zu bezahlen.
- b) spätestens jedoch nach Ablauf von 8 Jahren seit Inkrafttreten der Planungsmassnahme.

³Der Gemeinderat kann diese Fristen aus wichtigen Gründen (öffentliches Interesse, Konjunktorentwicklung etc.) verkürzen oder verlängern.

Art. 15 Grundstückgewinnsteuer

Die Gemeinde anerkennt, die erbrachte Leistung (Planungsmehrwertausgleich) in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung anzurechnen.

Art. 16 Erlöschen des Vertrages

Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende wertvermehrende Planungsmassnahme nicht in Kraft, so wird die Vereinbarung gegenstandslos. In diesem Fall erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht. Erhaltene Sicherungsdokumente werden entschädigungslos zurückgegeben.

Art. 17 Scheitern der Vertragsverhandlungen

Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer oder Bauberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrages einigen, so verzichtet der Gemeinderat - unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen - auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.

Art. 18 Massnahmen gegen die Baulandhortung

Der Gemeinderat trifft bei Vorlagen für wertvermehrende Planungsmassnahmen gleichzeitig geeignete Vorkehren, um eine rasche Realisierung der beabsichtigten Überbauung zu fördern und die Baulandhortung zu vermeiden. Er sichert diese Ziele mittels Kaufverträgen, entschädigungslosem Auszonungsrecht oder anderen geeigneten Massnahmen bei Nichtüberbauung innert der vorgesehenen Fristen.

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gemeinderat genehmigte die Änderungen am 7. Juli 2011. Die Änderungen treten per 1. Juli 2011 in Kraft.

Gemeinderat Vechigen

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Walter Schilt

Beat Brunner