

Richtlinien über die Erhebung und Verwendung von Mehrwertabgaben

1. Grundsatz

Entsteht einem Grundeigentümer durch eine planerische Massnahme ein Planungsvorteil (Mehrwert), der nicht als geringfügig anzusehen ist, so erhebt die Gemeinde Kaufdorf Mehrwertabgaben.

2. Planungsvorteil

¹ Als Planungsvorteil gelten die Ein- oder Umzonung eines Grundstückes oder andere planerische Massnahmen, die einen Mehrwert zur Folge haben (Erlass einer Überbauungsordnung, veränderte Nutzungsvorschriften, etc.).

² Der Planungsvorteil entspricht der Wertdifferenz des jeweiligen Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme.

³ Einzonungen gelten als geringfügig, wenn die neu dem Baugebiet zugewiesene, noch nicht überbaute Fläche weniger als 250 m² beträgt oder im Baugebiet ein zusätzlicher Nutzungsanspruch von weniger als 100 m² Bruttogeschossfläche entsteht. Umzonungen oder andere planerische Massnahmen gelten als geringfügig, wenn ein zusätzlicher Nutzungsanspruch von weniger als 100 m² BGF oder – gegenüber dem Wert vor dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme – ein Mehrwert von weniger als 10 % entsteht. Bei landwirtschaftlichen Bauten, die von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden, wird die nicht beanspruchte, gemäss bisherigem Recht zustehende zusätzliche Bruttogeschossfläche, gutgeschrieben.

⁴ Können sich die zuständige Behörde und der Grundeigentümer über die Wertdifferenz nicht einigen, ist diese – als Grundlage für die weiteren Verhandlungen – durch eine unabhängige Fachkraft zu ermitteln.

3. Mehrwertabgabe

¹ Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Gemeinde einen angemessenen Teil des Mehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke (siehe Art. 9).

² Die vereinbarte Leistung kann mittels Geldleistung, Abtretung von Land und / oder anteilmässiger Beteiligung an fälligen Infrastruktur- und Bauleistungen, welche die Gemeinde erbringen muss, erfolgen.

³ Der Wert der Leistung wird in Franken beziffert.

4. Abschöpfungssatz

¹ Zum Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Gemeinde in der Regel einen Anteil von 40 % des Mehrwertes. Der Gemeinderat kann diesen Anteil unter Beachtung allfälliger besonderer Umstände oder im Interesse einer möglichst zeitgerechten Nutzung des Baulands um 10 % erhöhen oder verringern oder staffeln.

² Die geschuldete Mehrwertabgabe ist – ausgehend vom Stand im Zeitpunkt des Inkrafttretens der einen Mehrwert begründenden Nutzungsvorschriften – nach Massgabe des Berner Baukostenindex der Teuerung anzupassen.

5. Realisierung / Fälligkeit

¹ Die geschuldeten Mehrwertabgaben werden bei der Realisierung fällig.

² Als Realisierung gilt die Veräusserung (Verkauf, Begründung von Baurechten) des Areals oder die Inangriffnahme der Bauarbeiten und dabei die Schnurgerüstabnahme (vgl. Art. 2 BewD).

³ Unabhängig von einer Realisierung wird – soweit nichts anders vereinbart wird (z.B. bei Bauernhäusern/Weilerzonen) – zehn Jahre nach dem Inkrafttreten der einen Mehrwert begründenden Nutzungsvorschriften der dann zumal geschuldete Mehrwertbetrag abgeschöpft oder es werden, wo dies raumplanerisch zweckmässig und entschädigungslos möglich ist, die mehrwertbegründenden Nutzungsvorschriften rückgängig gemacht.

⁴ Erbteilungen, Erbschaftsvorbezüge, ein (teilweiser) entgeltlicher Erwerb im Rahmen von Erbteilungen oder andere erbrechtliche Auseinandersetzungen, welche der neuen Eigentümerschaft nicht unmittelbar einen Mehrwert verschaffen, gelten nicht als Veräusserung.

6. Grundstückgewinnsteuer

Soweit bei Handänderungen eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der Gemeindeanteil der Grundstückgewinnsteuer nach den Vorgaben der kantonalen Steuergesetzgebung an eine in Folge der Handänderung geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet.

7. Vertrag

¹ Der Gemeinderat regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen mit den Grundeigentümern in einem Vertrag. Dieser legt mindestens fest:

- Art und Umfang der Planungsmassnahme
- die Berechnung des entstehenden Mehrwerts
- den Abschöpfungssatz
- den Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- die zu leistenden Sicherheiten.

² Soweit dies angezeigt erscheint, kann der Vertrag über den Ausgleich von Planungsvorteilen mit einem Erschliessungs- oder Infrastrukturvertrag oder einem entsprechenden Vorvertrag verbunden werden.

³ Der Vertrag über die Mehrwertabgabe wird vor dem Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans über die mehrwertbegründende Planungsmassnahme abgeschlossen.

⁴ Kommt keine Einigung zustande, ist unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen auf die Planungsmassnahme zu verzichten.

8. Sicherheiten

¹ Die Grundeigentümer sind zu verpflichten, die voraussichtlich geschuldete Mehrwertabgabe durch einen ausreichend Sicherheit bietenden Schuldbrief oder durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Versicherung oder Bank zu Gunsten der Gemeinde abzudecken.

² Die Sicherstellung muss erfolgen, bevor die den Mehrwert begründende Planungsmassnahme der zuständigen kantonalen Stelle zur Genehmigung weitergeleitet wird.

9. Verwendung

Die in die Spezialfinanzierung eingelegten Mehrwertabgaben sind für folgende Zwecke zu verwenden:

- Gemeindeanteile für die Erstellung und Sanierung von öffentlichen Erschliessungsanlagen, soweit diese nicht aus besonderen Spezialfinanzierungen (Wasser, Abwasser, etc.) zu entrichten sind
- Gemeindeanteile an die Kosten für Sondernutzungsplanungen (Überbauungsordnungen, etc.) sowie für Planungs- und Architekturwettbewerbe, soweit damit öffentliche Zwecke verfolgt werden
- Erstellung und Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen
- Gewährung finanzieller Beiträge an private Planungen und Projektierungen, soweit damit öffentliche Zwecke verfolgt werden
- bauliche Massnahmen zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs (Personenunterstände, Park und Ride, Beleuchtung)
- zur Steigerung der Energieeffizienz an öffentlichen Bauten und Anlagen (z.B. Erreichen des Minergiestandards bei Neu- und Umbauten)
- Landerwerb durch die Gemeinde
- Landschafts- und Gewässermassnahmen (z.B. für Bepflanzungen, Gewässerrenaturierungen und andere ökologische Aufwertungsmassnahmen sowie deren Abgeltungen infolge Ertragsausfällen und Bewirtschaftungseinschränkungen)
- Sanierung von belasteten öffentlichen Grundstücken, soweit dafür nicht andere Mittel zur Verfügung stehen
- weitere, nicht spezialfinanzierte öffentliche Infrastrukturaufgaben

10. Ausgabenkompetenz

Über die Verwendung der vereinnahmten Mehrwertabgaben beschliesst das jeweils finanzkompetente Gemeindeorgan.

11. Kostentragung

Die Kosten für die Ausarbeitung der Verträge trägt bei erfolgreichem Abschluss in der Regel die Gemeinde.

Beschlossen durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2010

Namens der Einwohnergemeinde Kaufdorf

Der Präsident:

Der Sekretär:

Markus Borer

Andreas Schürch