



Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

2017

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	3
Grundsatz.....	3
Planungsvorteil.....	3
Bemessung der Mehrwertabgabe.....	4
Fälligkeiten	4
Verfahren	4
Sicherung.....	5
Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe.....	5
Grundstückgewinnsteuer.....	5
Übergangsbestimmungen	5
Aufhebung.....	5
Inkrafttreten.....	5

Das Parlament der Einwohnergemeinde Münsingen erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 55 lit. a der Gemeindeordnung 2010 folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Rechtsgrundlagen

Art. 1

Aufgrund von Art. 5 Abs. 1bis-sexies des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.06.1979 (RPG) und von Art.142 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 09.06.1985 (BauG, Fassung vom 09.06.2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Grundsatz

Art. 2

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

Planungsvorteil

Art. 3

¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Aufzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Umzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

² Als Planungsvorteil gelten ferner folgende Sachverhalte:

- Volumenerhöhungen in der Kernzone E im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens;
- die durch den Gemeinderat über dem Minimum oder zusätzlich gewährte Mehrnutzungen oder die Zulassung von wertvolleren Nutzungsarten im Rahmen einer "Kann-Formulierung" in folgenden Zonen mit Planungspflicht/ZPP (Ortsteil Münsingen):
 - ZPP B
 - ZPP K
 - ZPP O
 - ZPP P
 - ZPP U

Die Mehrwertabgabe wird erst bei Erlass einer Überbauungsordnung in den genannten ZPPs oder bei Erteilung einer Baubewilligung nach Art. 93 Abs. 1 BauG erhoben. Die Mehrwertabgabe wird pro m² abgabepflichtige Geschossfläche resp. Bruttogeschossflächen erhoben.

³ Der in Zonen mit Planungspflicht gewährte Nutzungsbonus bei der Erstellung besonders energiesparender Bauten ist nicht mehrwertausgleichspflichtig.

⁴ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.00, bei Um- und Aufzonungen weniger als CHF 50'000.00 wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).

Bemessung der Mehrwertabgabe

Art. 4

¹ Der Mehrwert wird gemäss Abs. 142b BauG bestimmt.

² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts. Der Beginn des ansteigenden Abgabesatzes ist individuell in der Abgabeverfügung auf einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender Erschliessung oder weil das Grundstück in einer Zone mit Planungspflicht liegt und eine Überbauungsordnung noch fehlt. Bei Verzicht auf eine Überbauungsordnung in den Formen nach Art. 93 Abs. 1 BauG läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts.

³ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.

Fälligkeiten

Art. 5

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).

² Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

Verfahren

Art. 6

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Planungskommission verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

² Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann die Planungskommission gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen. Für die Gemeinde ist die Planungskommission zuständig.

³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Sicherung	<p>Art. 7 Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.</p>
Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 8 ¹ Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu. ² Die Erträge der verfükten Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine "Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich" gebildet. Über Entnahmen beschliesst das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde Münsingen gegenüber der Spezialfinanzierung werden nicht verzinst. ³ Die Erträge sind gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG zu verwenden.</p>
Grundstückgewinnsteuer	<p>Art. 9 Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art.142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.</p>
Übergangsbestimmungen	<p>Art. 10 Die bisherige "Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung" gemäss Reglement über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfungen vom 11.06.2001 wird für die unter bisherigem Recht vertraglich vereinbarten Mehrwertabgaben mit den bisherigen Verwendungszwecken und Modalitäten des Reglements weitergeführt, bis diese Spezialfinanzierung auf Null Franken genutzt ist.</p>
Aufhebung	<p>Art. 11 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfungen vom 11.06.2001 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen von Art. 10 dieses Reglements aufgehoben. Ebenso werden die Richtlinien des Gemeinderates vom 01.02.2008 (mit seitherigen Änderungen) auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements aufgehoben.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 12 ¹ Die Inkraftsetzung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten erfolgt auf den 01.04.2017.</p>

Vom Gemeindeparlament der Einwohnergemeinde Münsingen an der Sitzung vom 24.01.2017 genehmigt.

Gemeindeparlament Münsingen

Die Präsidentin: Die Sekretärin:

sig. Gabriela Krebs sig. Barbara Werthmüller

Fakultatives Referendum

Der Beschluss des Parlaments vom 24.01.2017 ist im Anzeiger Konolfingen vom 02.02.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass innert 30 Tagen, d.h. bis zum 04.03.2017, zum Beschluss des Parlaments gemäss Art. 35 der Gemeindeordnung Münsingen das fakultative Referendum ergriffen werden kann. Die Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen.

Münsingen, 08.03.2016

Präsidialabteilung Münsingen

Der Leiter:

sig. Thomas Krebs