

Referenz D 67216 / G 3601  
Datum 17.11.2020  
E-Mail bauabteilung@muensingen.ch

## Merkblatt über den Ausgleich von Planungsvorteilen

(Stand 12.04.2021)

### Um was geht es?

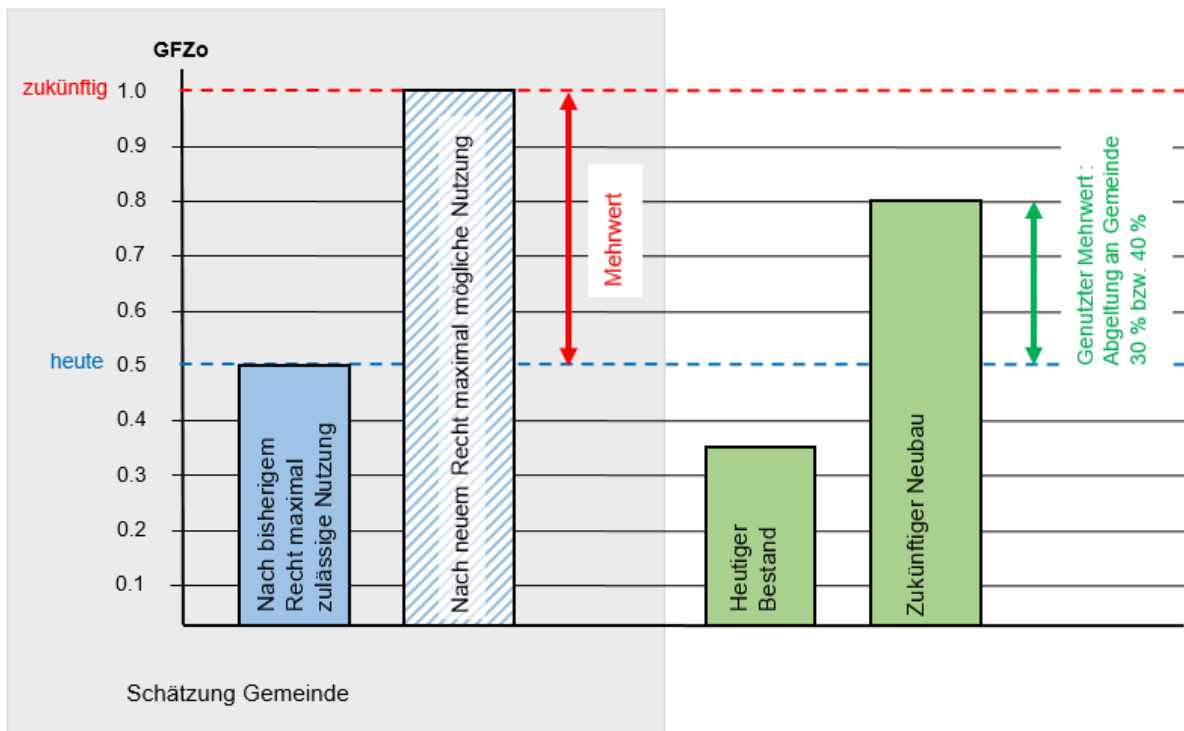
Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Das kantonale Baugesetz sowie die kantonale Bauverordnung machen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Sie lassen in einigen Punkten einen Spielraum offen, welcher die Gemeinde Münsingen genutzt und im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen präzisiert hat.

Eine Anpassung der baurechtlichen Grundlagen, wie Baureglement oder Zonenplan, kann erhebliche Vorteile zu Gunsten von Liegenschaften bewirken. Wird zum Beispiel Landwirtschaftsland neu einer Bauzone zugewiesen, steigert sich dessen Wert erheblich, da Bauland sehr viel teurer ist als Landwirtschaftsland. Mit der Einzonung von Land in eine Bauzone erhält die betroffene Grundeigentümerschaft eine Wertsteigerung ihres Grundstücks. Auch Grundeigentümer, welche auf ihrer Parzelle neu ein dreigeschossiges statt nur ein zweigeschossiges Gebäude bauen können, erfahren durch die Planungsmassnahme eine Wertsteigerung ihrer Grundstücke. Ein Teil des Mehrwerts, den ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme erfährt, wird der Gemeinde zu gegebener Zeit abgegolten.

### Wann entsteht Mehrwert?

Mehrwerte entstehen, wenn nach neuem Recht eine bessere oder höhere Nutzung eines Grundstücks möglich ist als nach bisherigem Recht. Mehrwerte können durch Einzonung, Umzonung oder Aufzonung oder durch besondere Umstände in einem Baubewilligungsverfahren entstehen.

<b>Einzonung</b>	Beispiel: Landwirtschaftsland wird einer Bauzone zugewiesen.	Alt: Landwirtschaftszone (LWZ) Neu: Zone mit Planungspflicht (ZPP)
<b>Umzonung</b>	Beispiel: Eine Parzelle wird einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen.	Alt: Arbeitszone All Neu: Wohnzone W3
<b>Aufzonung</b>	Beispiel: Die Nutzungsvorschriften werden im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten angepasst.	Alt: 3-geschossige Wohnzone (W3) Neu: 4-geschossige Wohnzone (W4) Alt: Ausnützungsziffer AZ 0.5 Neu: Keine Beschränkung des Nutzungsmasses
<b>Besondere Verfahren</b>	Beispiel: Die Behörde bewilligt ein grösseres Nutzungsmass in der Mischzone Kern Erhaltung (MKE).	Alt: Volumen bestehendes altes Gebäude Neu: Grösseres Bauvolumen des Ersatzbaus

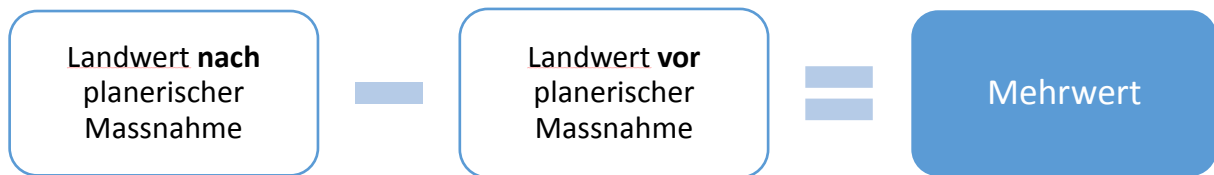


Darstellung Prinzip Mehrwert bei einer Aufzoning: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Die Abgabe erfolgt nur auf dem Teil, welcher später auch genutzt wird.

## Wie hoch ist die Mehrwertabgabe und wann wird sie fällig?

	Freigrenze / Freibetrag	Abgabesatz	Fälligkeit
<b>Einzonung</b>	Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.00 wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).	Bei Fälligkeit innerhalb der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40 %, ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr 45 % und ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts.	bei Überbauung oder bei Veräusserung (anteilmässig)
<b>Auf- und Umzonung und Spezialfälle</b>	Freibetrag CHF 50'000.00. Die Mehrwertabgabe wird auf dem Betrag von CHF 50'000.00 übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.	30 % des Mehrwerts nach Abzug des Freibetrags.	bei Überbauung (anteilmässig)

## Wie wird der Mehrwert berechnet?



Als Grundlage zur Ermittlung der Baulandwerte in Münsingen hat der Gemeinderat eine interne Weisung erlassen. Als Datenquelle werden nach Residualwertmethode modellierte Preise von „Wüest Partner, Standortinformationen Gemeinde Münsingen, Update September 2020“ verwendet. Im Weiteren wird die nichtlandwirtschaftliche Bewertungsnorm des Kantons Bern (Steuerverwaltung, amtliche Bewertung) beachtet. Diese Landwerte beruhen auf der Bemessungsperiode 2013 bis 2016. Die Grundlagen werden für Münsingen adaptiert und nur die Werte der 50 %-Quantile der Durchschnittswerte der letzten bekannten 3 Jahre angewendet. Die Unterschiede der einzelnen Ortsteile sind jeweils mit einem Anpassungsfaktor berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Baulandwerte in Trimstein und Tägertschi tiefer sind als im Ortsteil Münsingen. Auch im Ortsteil Münsingen wird das Gebiet östlich und westlich der Bern-Thunstrasse unterschiedlich berücksichtigt.

### Beispiel Einzonung

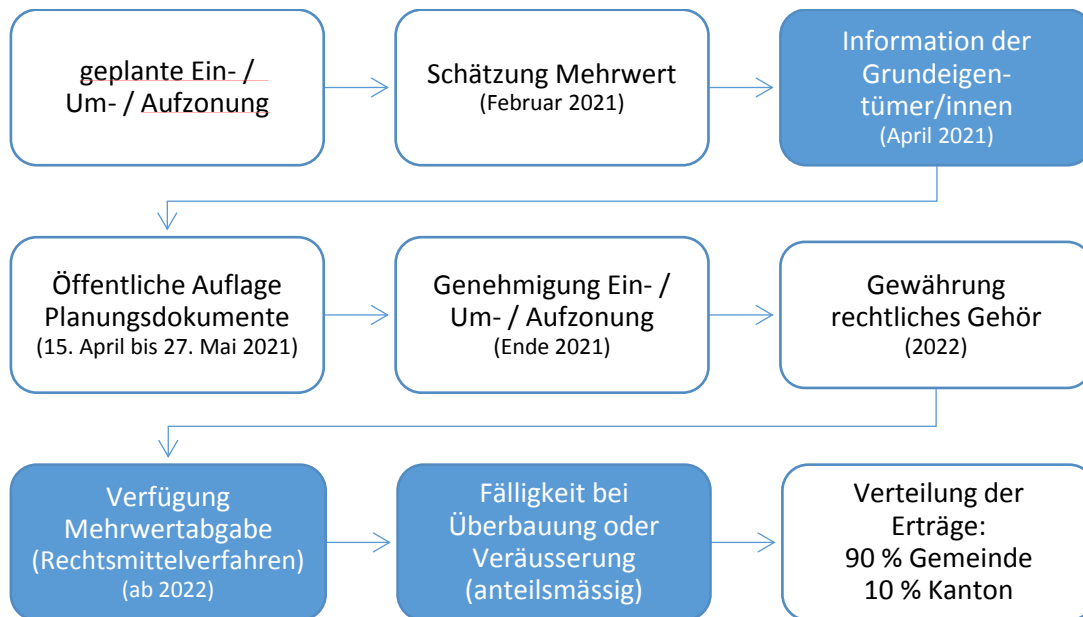
Beispiel a)	Entstehender Planungsmehrwert durch Einzonung	CHF	200'000.00
	Mehrwert beträgt CHF 20'000.00 oder mehr (Freigrenze)		Ja
	Abgabepflichtiger Mehrwert	CHF	200'000.00
	Abgabe 40 % an Gemeinwesen (ansteigend bis 50 %)	<b>CHF</b>	<b>80'000.00</b>

### Beispiel Um- und Aufzonung

Beispiel b)	Entstehender Planungsmehrwert durch Um- oder Aufzonung	CHF	200'000.00
	abzüglich Freibetrag	CHF	50'000.00
	Abgabepflichtiger Mehrwert	CHF	150'000.00
	Abgabe 30 % an Gemeinwesen	<b>CHF</b>	<b>45'000.00</b>

Kann beim Beispiel b) auf der Parzelle zusätzliche Geschossfläche (GF) im Umfang von 200 m<sup>2</sup> realisiert werden, beträgt die Abgabe CHF 225.00 pro m<sup>2</sup> GF. Realisiert der Grundeigentümer zum Beispiel eine zusätzliche Wohnung mit einer Fläche von 120 m<sup>2</sup>, muss er dafür bei Baubeginn der Gemeinde CHF 27'000.00 abgeben.

## Wie sieht der Verfahrensprozess aus?



Die Gemeinde informiert die betroffenen Grundeigentümer/innen im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe. Die Information enthält den abgeschätzten maximalen Mehrwert sowie den geschätzten Mehrwert pro Geschossfläche bei teilweiser Nutzung. Die Abgabeverfügung wird aber erst mit Rechtskraft der Planung erlassen und vorher das rechtliche Gehör gewährt. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs können die betroffenen Grundeigentümer zu den Schätzungen und den Berechnungen Stellung nehmen. Nach Erlass der Verfügung können auch weitere Rechtsmittel ergriffen werden.

## Was geschieht mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe?

Für Erträge aus der Mehrwertabgabe ist die Gemeinde verpflichtet eine entsprechende Spezialfinanzierung zu schaffen. Vorab geht es darum, aus der Mehrwertabgabe Massnahmen zu finanzieren, welche der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft dienen oder welche für Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur qualitativen Verdichtung der Siedlungsfläche dienen. Beispiele sind die Finanzierung von

- Anlagen zur Erschliessung (Strassen, Fuss- und Radwege, Umsteigeanlagen des öff. Verkehrs etc.),
- Parkanlagen und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung,
- Schul-, Sport- und öffentlichen Freizeitanlagen,
- Massnahmen zum Klimaschutz, Hochwasserschutz oder zum Schutz vor Naturgefahren,
- Beiträge an Wohnungsbau zur Sicherstellung von preisgünstigen Wohnungen,
- Beiträge an Energiemassnahmen die sich am kantonalen Förderprogramm Energie anlehnen.

Es sind nur Investitionsbeiträge möglich, aber keine Beiträge an Betrieb und Unterhalt.

## Welches sind die gesetzlichen Grundlagen?

- Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen 2021 (RAP; Gemeinde Münsingen)
- Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen 2021 (RAPV; Gemeinde Münsingen)