

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kirchlindach erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung vom 29. November 1999 (mit seitherigen Revisionen) folgendes

# Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

## Art. 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund von Art. 5 Abs. 1<sup>bis-sexies</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

## Art. 2 GRUNDSATZ

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.

## Art. 3 PLANUNGSVORTEIL

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 3 BauG).

<sup>3</sup> Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Freigrenze CHF 100'000.-.

## Art. 4 BEMESSUNG DER MEHRWERTABGABE UND ABGABESÄTZE

<sup>1</sup> Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, vorbehältlich Absatz 3, während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungs-

pflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen wegen Baubeschwerden nachgewiesen sind.

<sup>3</sup> Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 40%.

<sup>4</sup> Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Abgabe fix 30%.

<sup>5</sup> 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.

## **Art. 5 FÄLLIGKEITEN**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

<sup>3</sup> 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.

## **Art. 6 VERFAHREN**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

<sup>2</sup> Die Kosten der Verkehrswertschätzungen zur Ermittlung des Mehrwertes nach Art. 142b Abs. 1 BauG trägt die Gemeinde zulasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Gemeinde auf einen gemeinsamen Schätzer einigen können. Die Kosten eines allfälligen Gegengutachtens tragen die Privaten selber.

<sup>3</sup> Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat 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.

<sup>4</sup> Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

## **Art. 7 SICHERUNG**

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.

## **Art. 8 VERTEILUNG UND VERWENDUNG DER MEHRWERTABGABE**

<sup>1</sup> Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

<sup>2</sup> Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" gemäss Art. 86 ff. Gemeindeverordnung gebildet. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. Verpflichtungen der Gemeinde Kirchlindach gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen; der Gemeinderat legt den Zinssatz fest. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

## **Art. 9 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER**

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

## **Art. 10 AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

## **Art. 11 ABÄNDERUNG BISHERIGEN RECHTS**

Das Reglement über die Verwendung von Infrastrukturleistungen der Grundeigentümer vom 2. Dezember 2002 wird wie folgt abgeändert:

### **Art. 1**

*Aufgehoben*

### **Art. 2**

*Aufgehoben*

### **Art. 3**

*Aufgehoben*

### **Art. 4**

*Für die Erträge aus altrechtlichen Infrastrukturverträgen über die Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 des Baugesetzes in der Fassung vom 9. Juni 1985 (Inkraft bis 31. März*

2017) wird eine Spezialfinanzierung "Infrastrukturleistungen" im Sinne von Art. 86 ff. Gemeindeverordnung gebildet.

## **Art. 12 INKRAFTTRETEN**

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements durch Beschluss.

Beraten und genehmigt an der Gemeindeversammlung vom XXX 2017

### **Namens der Einwohnergemeinde Kirchlindach**

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Werner Walther

Martin Bieri

### **AUFLAGEZEUGNIS**

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kirchlindach am .... 2017 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom ■■■ bis ■■■ (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) öffentlich aufgelegt worden ist. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Nr. ■■■ vom ■■■ bekannt.

Innerhalb dieser Fristen sind keine Beschwerden eingegangen.

■■■, ■■■

Der Gemeindeschreiber:

Martin Bieri

Inkraftsetzung auf den ■■■

Der Gemeindeschreiber:

Martin Bieri