



Einwohnergemeinde

Gemeinderat

Grundsätze Mehrwertabschöpfung

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Rechtsgrundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen bilden</p> <p>a) Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Artikel 5 Absatz 1 Raumplanungsgesetz);</p> <p>b) Das Baugesetz des Kantons Bern (Artikel 142 Baugesetz).</p>
Grundsatz	<p>Art. 2 ¹ Der Ausgleich des Planungsmehrwertes setzt voraus, dass der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte durch eine Planungsmassnahme einen wesentlichen Vorteil erhält.</p> <p>² Über den Abschluss eines entsprechenden Vertrages entscheidet der Gemeinderat.</p>
Berechnung des Planungsmehrwertes	<p>Art. 3 ¹ Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.</p> <p>² Der Mehrwert des Planungsvorhabens beträgt Fr. 290.00 pro Quadratmeter für die Bau- und Kernzone, Fr. 40.00 pro Quadratmeter für die Zone Sport- und Freizeitanlagen (ZSF 1) und Fr. 20.00 pro Quadratmeter für die Zone Sport- und Freizeitanlagen (ZSF 2).</p> <p>³ Die minimale Bemessungsgrundlage der Fläche beträgt 500 Quadratmeter.</p> <p>⁴ Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte über die Wertdifferenz nicht einigen, ist diese durch einen unabhängigen Schätzer zu ermitteln.</p>
Festsetzung des Ausgleiches	<p>Art. 4 Von dem nach Artikel 4 berechneten Planungsmehrwert ist ein Fünftel auszugleichen.</p>
Art der Abgeltung	<p>Art. 5 Die vereinbarte Leistung wird mittels Barbezug bezogen.</p>
Fälligkeit und Sicherheit	<p>Art. 6 ¹ Die Fälligkeit des Planungsausgleichs und die Sicherstellung sind im Vertrag zu regeln.</p> <p>² In der Regel wird der vertraglich festgesetzte Planungsausgleich in Raten zur Zahlung fällig, zum Beispiel:</p> <p>a) 1/2 nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme</p> <p>b) 1/2 nach Inkrafttreten der ersten Baubewilligung spätestens jedoch nach vier Jahren seit dem Inkrafttreten der Planung.</p> <p>³ Bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf der eingezonten Landfläche wird der entsprechende Planungsausgleich sofort zur Zahlung fällig. Einem Verkauf gleichgestellt sind die Begründung eines Baurechts, das Einbringen in eine Gesellschaft sowie andere, wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommende Rechtsgeschäfte.</p> <p>⁴ Der vereinbarte Planungsausgleich ist im Vertrag auf geeignete Weise sicherzustellen.</p>

Besondere Verhältnisse	Art. 7 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Vertragsverhandlungen besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter Wahrung der Rechtsgleichheit Rechnung tragen, indem er zum Beispiel die Art und Fälligkeit besonders regelt.
Rechtsnatur des Vertrages	Art. 8 Der Ausgleichsvertrag ist ein öffentlichrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer/Baurechtsberechtigten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden beurteilt.
Inhalte des Vertrages	<p>Art. 9 Im Vertrag sind insbesondere zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Ausgangslage und die Planungsmassnahme für die der Vertrag abgeschlossen wird, b) Die Leistungen, die von den Vertragsparteien erbracht werden, c) Die Berechnung des Mehrwertes d) Die Festsetzung des Planungsausgleiches in Prozenten und Franken, e) Der auf den Einzelfall abgestimmte Zeitpunkt der Fälligkeit und die vereinbarte Sicherheit, f) Die Bestimmung des Verwendungszweckes, g) Allfällige besondere Vertragsbestimmungen, h) Die Vertragsgültigkeit, die Rechtsnachfolge und die Bezahlung der Vertragskosten.
Vertragsabschluss und Orientierung	<p>Art. 10 ¹ Der Vertrag über den Planungsausgleich ist in der Regel vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme von Grundeigentümer/Baurechtsberechtigten zu unterzeichnen und spätestens vor dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan vom Gemeinderat zu genehmigen.</p> <p>² Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten, so sind diese gleichzeitig über das Zustandekommen des Vertrages zu orientieren. Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.</p>
Verwendungszweck	Art. 11 Der vereinbarte Planungsausgleich muss einem öffentlichen Zweck zugeführt werden.
Grundstückgewinnsteuer	Art. 12 Die Gemeinde anerkennt, den erbrachten Planungsausgleich in Anwendung von Artikel 148 Absatz 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuer.
Scheitern der Vertragsverhandlungen	<p>Art. 13 ¹ Der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.</p> <p>² Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrages einigen, so verzichtet der Gemeinderat, unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen, auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.</p>
Erlöschen des Vertrages	Art. 14 Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende wertvermehrende Planungsmassnahme nicht in Kraft, wird die Vereinbarung über den Ausgleich des Planungsmehrwertes gegenstandslos. In diesem Fall erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht.

Kostentragung

Art. 15 Die Übernahme der Vertragskosten regeln die Parteien im Vertrag.

Diese Grundsätze Mehrwertabschöpfung wurden durch den Gemeinderat am 5.8.2009 erlassen.

Sig.
Ruedi Hediger, Gemeindepräsident

Sig.
Christine Arnold, Gemeindegeschreiberin

Änderungen des Gemeinderates vom 25.09.2013:

Folgende, bisherige Bezeichnungen werden aufgrund der Änderung Zonenplan Siedlung und Baureglement vom 12.09.2013 wie folgt ersetzt:

Artikel 3 Absatz 2

Zone für Freizeit und Sport (ZFS 1a), neu Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF 1)

Zone für Freizeit und Sport (ZFS 1b + 2), neu Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF 2)

NAMENS DES GEMEINDERATES IFFWIL

Sig.
Heinz Knuchel
Präsident

Sig.
Daniel Leumann
Sekretär

Anhang I: Kommentar zu einzelnen Artikeln

- Zu Artikel 1 Die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes finden sich im Anhang II. eine Rechtsgrundlage im Gemeindebaureglement ist nicht erforderlich.
- Zu Artikel 2 Von der Abschöpfung eines Planungsvorteils zu unterscheiden ist die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen mittels Vertrag oder durch Beiträge und Gebühren.
- Zu Artikel 3 Die Festsetzung des Planungsmehrwertes erfolgt in der Regel im Einzelfall. Massgebend ist der geschätzte (Verkehrs-) Wert der Landfläche vor und nach der Planungsmassnahme. Dabei sind die konkreten Verhältnisse (Lage, Erschliessungsgrad, Ausnützung, bestehende Bausubstanz, etc.) angemessen zu berücksichtigen, wobei in der Regel nicht der maximal erzielbare, sondern eher ein Mindestpreis zu ermitteln ist. Im Rahmen einer OP-Revision kann dieser Preis auch pauschaliert werden.
- Zu Artikel 4 Der Ausgleich soll im öffentlichen Interesse liegen und „angemessen“ sein. Aus diesem Grund soll der Anteil des Ausgleichs ein Fünftel betragen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes wäre auch ein höherer Anteil zulässig.
- Zu Artikel 6 Ein Mehrwert soll in der Regel in Etappen ausgeglichen werden. Die Leistung des Wehrwertausgleichs soll zudem einen gewissen Druck ausüben, das Grundstück auch tatsächlich zu überbauen. In der Regel soll deshalb der Ausgleich in zwei Etappen fällig werden.
- Selbstverständlich ist im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf die Möglichkeiten des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin Rücksicht zu nehmen und allenfalls eine andere Fälligkeit zu vereinbaren.
- In jedem Fall soll aber darauf geachtet werden, dass der Mehrwertausgleich auch tatsächlich geleistet wird. Aus diesem Grund ist der Betrag sicherzustellen. Als Sicherheit bieten sich verschiedene Möglichkeiten (Grundpfandrecht, Bankgarantie, etc.) an. Soweit möglich soll dabei den besonderen Verhältnissen des Grundeigentümers Rechnung getragen werden.
- Zu Artikel 7 Besonderen Situationen muss der Gemeinderat Rechnung tragen. Ist z.B. der eingezonte Parzellenteil aufgrund der ungünstigen Form oder wegen bestehender Bauabstände (Strassenbaulinie, Gewässerabstand etc.) nicht selbständig überbaubar, wäre eine volle Leistung unangemessen.
- Besondere Umstände, die eine andere Regelung der Fälligkeit gebieten können, liegen z.B. vor, wenn ein Grundeigentümer selber nicht in der Lage ist, die Baureife eines Grundstückes herbeizuführen, weil er auf die Mitwirkung von benachbarten Grundeigentümern oder der Gemeinde angewiesen ist.
- Finanzielle und/oder persönliche Gründe rechtfertigen in der Regel keine besondere Regelung.

Zu Artikel 8	Artikel 8 hat erklärenden Charakter, massgebend ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.
Zu Artikel 9	Je nach Situation sind auch andere Inhalte festzulegen. Art. 10 bietet eine Checkliste an welche Punkte insbesondere zu denken sind. Es können im Einzelfall auch andere Inhalte nötig sein.
Zu Artikel 10	<p>Da der Vertragsabschluss nicht gegen den Willen des Grundeigentümers erzwungen werden kann, muss er vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme erfolgen.</p> <p>Zuständig zum Abschluss des Vertrages ist der Gemeinderat.</p> <p>Die Gemeindeversammlung ist gemäss Art. 60 a BauG beim Beschluss über die Einzonung über die finanziellen Konsequenzen der Planung zu orientieren. Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und kann auch nicht angefochten werden.</p>
Zu Artikel 11	<p>Gemäss Art. 142 BauG ist der abgeschöpfte Planungsmehrwert für einen bestimmten öffentlichen Zweck zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Welchem Zweck die Leistung im konkreten Fall zu Gute kommen soll, ist im Vertrag näher zu regeln.</p> <p>In Frage kommen z.B.</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Die Abgeltung eines Anteils an den Planungskosten (Ortsplanung), b) die Finanzierung von Infrastrukturanlagen, die den Vertragsparteien zu Gute kommen, c) die Finanzierung anderer Einrichtungen, die den Grundstücken Vorteile bringen können, d) die Finanzierung anderer Einrichtungen und Anlagen, die der Öffentlichkeit zu Gute kommen, e) Renaturierungsmassnahmen sowie Massnahmen des Landschafts- und Gewässerschutzes (z.B. für Bepflanzungen, andere ökologische Aufwertungsmassnahmen sowie deren Abgeltungen infolge Ertragsausfällen und Bewirtschaftungseinschränkungen), f) eine aktive Bodenpolitik
Zu Artikel 12	Vgl. den Wortlaut von Artikel 148 Absatz 2 Steuergesetz im Anhang.
Zu Artikel 13	Es ist möglich, dass eine Einzonung auch dann durchgeführt werden muss, wenn kein Vertrag zustande kommt, weil das Grundstück von Gesetzes wegen zur Bauzone gehört.
Zu Artikel 14	Das Inkrafttreten des Vertrages steht in jedem Fall unter dem Vorbehalt, dass die dem Vertrag zugrunde liegende Planungsmassnahme vom zuständigen Organ beschlossen und vom Kanton genehmigt wird.

Zu Artikel 15

In der Regel trägt die Kosten für die Ausarbeitung des Vertrages die Gemeinde. Das gilt insbesondere dann, wenn die dem Vertrag zugrunde liegende Planungsmassnahme vom zuständigen Gemeindeorgan abgelehnt wird, weil in diesem Fall gar kein Planungsvorteil entsteht.

Anhang II: Übergeordnetes Recht

Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700)

Ausgleich und Entschädigung

Art. 5¹ das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

² Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

³ Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Enteignungsentschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

Baugesetz vom 09. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 142 Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)

Planungsbedingte Mehrwerte

Art. 148¹ Der Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte erfolgt mit der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer.

² Hat eine Gemeinde Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte an einem Grundstück erhalten, so werden Leistungen an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet, soweit sie nicht bereits als Aufwendungen im Sinne von Art. 142 berücksichtigt worden sind (Als Aufwendungen gemäss Art. 42 Steuergesetz gelten insbesondere Beiträge an Erschliessungsanlagen etc.).

³ Hat der Kanton solche Leistungen erhalten, so werden sie an seine Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet.