

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 23.03.2021 (Stand am 17.05.2021)

Chronologie

Erlass

Beschluss des Gemeindeparlaments vom 23.03.2021. Inkrafttreten am 17.05.2021 (siehe Gemeinde-ratsbeschluss Nr. 73 vom 05.05.2021 gestützt auf Art. 16 dieses Reglements).

Hinweis

Das kommunale Recht zum Ausgleich von Planungsvorteilen besteht aus folgenden Erlassen:

- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen 2021 (RAP)
- Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen 2021 (RAPV)

Zuständige Abteilung

Abteilung Bau, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen
bauabteilung@muensingen.ch, 031 724 52 20

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorteile und Abgabepflicht	4
Einzonungen	4
Um- und Aufzonungen.....	4
Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung	4
2. Mehrwertabgabe	4
Bemessung der Mehrwertabgabe	4
Höhe der Mehrwertabgabe	5
Fälligkeit der Mehrwertabgabe	5
Teuerungsausgleich	5
Zuständigkeiten	5
3. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ und Verwendung der Erträge.....	6
Zweck.....	6
Einlagen und Verzinsung	6
Entnahmen	6
4. Weitere Bestimmungen.....	6
Verordnung.....	6
Übergangsbestimmungen	6
Aufhebung	6
Inkrafttreten	6

Das Parlament der Gemeinde Münsingen erlässt gestützt auf Art. 142 ff. Baugesetz¹ sowie Art. 56 Bst. a der Gemeindeordnung² das folgende Reglement. Dieses regelt in Ergänzung zum übergeordneten Recht den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen sowie bei Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung.

	1. Planungsvorteile und Abgabepflicht
Einzonungen	Art. 1 ¹ Die neue und dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) gilt als Planungsvorteil. ² Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.00 (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG), entfällt die Abgabepflicht.
Um- und Aufzonungen	Art. 2 ¹ Die Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) und die Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) gelten als Planungsvorteil. ² Die Aufhebung der maximalen Ausnützungsziffer in 3-geschossigen Bauzonen gilt nur als abgabepflichtiger Planungsvorteil, wenn die anrechenbare Grundstückfläche in diesen Zonen grösser als 900 m ² ist. ³ Die Aufhebung der maximalen Ausnützungsziffer in 2-geschossigen Bauzonen gilt nur als abgabepflichtiger Planungsvorteil, wenn die anrechenbare Grundstückfläche in diesen Zonen grösser als 600 m ² ist. ⁴ Die Aufhebung der Beschränkung der Gebäudetiefe in 2-geschossigen Bauzonen gilt nur als abgabepflichtiger Planungsvorteil, wenn die anrechenbare Grundstückfläche in diesen Zonen grösser als 1'100 m ² ist. ⁵ Vom entstehenden Mehrwert wird ein Freibetrag von CHF 50'000.00 abgezogen. ⁶ Bei untergeordneten Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung	Art. 3 ¹ Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung (MKE und ZE) im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gelten als Planungsvorteil. ² Vom entstehenden Mehrwert wird ein Freibetrag von CHF 50'000.00 abgezogen.
Bemessung der Mehrwertabgabe	2. Mehrwertabgabe Art. 4 Die Bemessung des Mehrwerts erfolgt gemäss Art. 142b Abs. 1 BauG.

¹ Baugesetz des Kantons Bern (BauG), BSG 721.0

² Gemeindeordnung der Gemeinde Münsingen vom 25.09.2016

Höhe der Mehrwertabgabe	<p>Art. 5</p> <p>¹ Bei Einzonung gemäss Art. 1 beträgt die Abgabe des planungsbedingten Mehrwerts:</p> <p>40 % während der ersten 5 Jahre ab Rechtskraft der Einzonung, 45 % ab dem 6. bis 10. Jahr, 50 % ab dem 11. Jahr.</p> <p>² Ist vor der Überbauung von neu eingezonten Flächen gemäss Art. 1 der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig, wird die Frist zum Anstieg des Abgabesatzes gemäss Abs. 1 ab Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung³ verfügt. Wird nach Art. 93 Abs. 1 Satz 2 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist¹ ab dem Datum des Verzichts.</p> <p>³ Bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 2 sowie bei Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung gemäss Art. 3 beträgt die Abgabe des planungsbedingten Mehrwerts 30%.</p>
Fälligkeit der Mehrwertabgabe	<p>Art. 6</p> <p>¹ Bei Einzonungen gemäss Art. 1 wird die Mehrwertabgabe im Umfang des gesamten verfügbaren Betrages fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung⁴ oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes⁵ genannten Vorgänge. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.</p> <p>² Bei Um- und Aufzonungen sowie bei Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung gemäss Art. 2 oder Art. 3 wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung⁶ realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.</p>
Teuerungsausgleich	<p>Art. 7</p> <p>Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).</p>
Verzug	<p>Art. 8</p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen.</p> <p>² Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungseingang (Valuta Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.</p>
Zuständigkeiten	<p>Art. 9</p> <p>Der Gemeinderat regelt die Zuständigkeiten im Verfahren im Organisationshandbuch der Gemeinde (OHB).</p>

³ Anstelle der Frist der Rechtskraft der Planungsmassnahme (Einzonung)

⁴ Schnurgerüstabnahme oder Bauarbeit nach Art. 2 Abs. 2 kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), BSG 725.1

⁵ Steuergesetz des Kantons Bern (StG), BSG 661.11

⁶ Schnurgerüstabnahme oder Bauarbeit nach Art. 2 Abs. 2 BewD

3. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ und Verwendung der Erträge

Zweck

Art. 10

Die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ bezweckt, die Erträge der Mehrwertabgabe zur Schonung der Landschaft und zur Gestaltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, nach Massgabe des Bundesrechts⁷, bereitzustellen. Dies umfasst insbesondere auch die Finanzierung von steuerfinanzierten Infrastrukturanlagen sowie Beiträge zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und besonders energieeffizientem Bauen.

Einlagen und Verzinsung

Art. 11

¹ In die Spezialfinanzierung fliessen die der Gemeinde verbleibende Erträge der Mehrwertabgabe gemäss diesem Reglement sowie Erträge aus Lenkungsabgaben nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Das Kapital der Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

Entnahmen

Art. 12

Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

Verordnung

4. Weitere Bestimmungen

Art. 13

Zum Vollzug dieses Reglements erlässt der Gemeinderat eine Verordnung (RAPV).

Übergangsbestimmungen

Art. 14

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.

Aufhebung

Art. 15

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 24.01.2017 aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 16

Der Gemeinderat regelt das Inkrafttreten.

Vom Gemeindeparlament der Gemeinde Münsingen an der Sitzung vom 23.03.2021 genehmigt.

sig. Rebecca Renfer
Präsidentin

sig. Barbara Werthmüller
Sekretärin

⁷ Art. 5 Abs. 1^{ter} Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700

Fakultatives
Referendum

Der Beschluss des Parlaments vom 23.03.2021 ist im Anzeiger Konolfingen vom 01.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass innert 30 Tagen, d.h. bis zum 03.05.2021, zum Beschluss des Parlaments gemäss Art. 34 der Gemeindeordnung Münsingen das fakultative Referendum ergriffen werden kann. Die Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen.

Münsingen, 04.05.2021

sig. Thomas Krebs
Abteilungsleiter Präsidiales und Sicherheit

Inkraftsetzung

Mit Beschluss des Gemeinderat vom 05.05.2021 gemäss Art. 16 dieses Reglements auf den 17.05.2021 in Kraft gesetzt

sig. Beat Moser
Präsident

sig. Thomas Krebs
Sekretär