

Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen (RAPV)

vom 05.05.2021 (Stand am 17.05.2021)

Chronologie

Erlass

Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2021. Inkrafttreten am 17.05.2021.

Hinweis

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

- Reglement über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfungen, 2001
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (RAP), 2021
- Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen (RAPV)
- Weisung zur Ermittlung der Baulandwerte

Weitere Unterlagen:

- Baurechtliche Grundlage

Zuständige Abteilung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundsätze	4
Rechtsgrundlagen	4
Abgabepflichtige und nicht abgabepflichtige Tatbestände bei Einzonungen	4
Abgabepflichtige und nicht abgabepflichtige Tatbestände bei Um- und Aufzonungen und Änderungen von Nutzungsvorschriften.....	4
2. Mehrwertabgabe	5
Bestimmung der Mehrwertabgabe im Rahmen der öffentlichen Auflage von Änderungen der Nutzungsplanung.....	5
Bestimmung der Mehrwertabgabe nach Eintreten der Rechtskraft der Planänderung	5
Freibetrag, Aufteilung von Grundstücken, spezielle Fälle	6
Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Veräußerung	6
Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Überbauung	6
Bemessungsgrundlagen bei Teilfälligkeit	7
3. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ und Verwendung der Erträge	7
Verwendung der Mehrwertabgabe	7
Beiträge an Wohnungsbau	7
Beiträge an besonders energieeffizientes Bauen	7
Inkrafttreten	8

Der Gemeinderat der Gemeinde Münsingen erlässt gestützt auf das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen¹ die folgende Verordnung. Sie regelt in Ergänzung zum übergeordneten Recht den Vollzug des kommunalen Reglements.

Rechtsgrundlagen	<p>1. Allgemeine Grundsätze</p> <p>Art. 1</p> <p>Rechtsgrundlagen über den Ausgleich von Planungsmehrwerten sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Bundesgesetz über die Raumplanung² (Art. 5 Abs. 1)• Das Baugesetz des Kantons Bern³ (Art. 142 ff)• Die Bauverordnung des Kantons Bern⁴ (Art. 120b)• Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen 2021 (RAP)• Die Baureglemente der Gemeinde Münsingen• Die Zonenpläne der Gemeinde Münsingen
Abgabepflichtige und nicht abgabepflichtige Tatbestände bei Einzonungen	<p>Art. 2</p> <p>¹ Als Einzonung⁵ im Sinne von Art. 1 RAP gilt die neue und dauerhafte Zuweisung von Land, insbesondere in folgende Zonen:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Wohn, Misch- oder Arbeitszonen,b) Zonen mit Planungspflicht ZPP unabhängig von Art und Mass der Nutzung,c) Zonen Erhaltung, Zonen für Sport und Freizeit ZSF, Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN, Spezialzonen. <p>² Nicht als Einzonungen im Sinne einer Bauzone gelten:</p> <ol style="list-style-type: none">a) die Zuweisung in eine Bauernhofzone,b) die Zuweisung in eine Grünzone. <p>³ Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinne von Art. 2 GG⁶ sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen⁷.</p> <p>⁴ Einzonungen von einzelnen Flächen sowie Korrekturen im Zonenplan gemäss Abs. 1 von weniger als 25 m² werden nicht als erhebliche Vorteile betrachtet⁸. Die Feststellung des planungsbedingten Mehrwerts kann in diesen Fällen unterbleiben.</p>
Abgabepflichtige und nicht abgabepflichtige Tatbestände bei Um- und Aufzonungen und Änderungen von Nutzungsvorschriften	<p>Art. 3</p> <p>¹ Als Um- und Aufzonungen im Sinne von Art. 2 RAP gelten insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none">a) die Aufhebung der maximalen Ausnutzungsziffer unter Vorbehalt von Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 RAP,b) die Zuordnung einer Fläche in eine Zone mit mehr zulässigen Vollgeschossen sowie die entsprechende Anpassung von ZPP-Bestimmungen,c) die Zuordnung einer Fläche in eine Zone in der neu, oder ein höherer Anteil, Wohnnutzung zugelassen ist sowie die entsprechende Anpassung von ZPP-Bestimmungen,d) die Aufhebung der Beschränkung der Gebäudetiefe unter Vorbehalt von Art. 2 Abs. 4 RAP,

¹ Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Münsingen vom 23.03.2021

² Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700

³ Baugesetz des Kantons Bern (BauG), BSG 721.0

⁴ Bauverordnung des Kantons Bern (BauV), 721.1

⁵ Art. 142a Abs. 1 BauG

⁶ Gemeindegesetz des Kantons Bern (GG), BSG 170.11

⁷ Art. 142 Abs. 2 BauG

⁸ Art. 5 Abs. 1 RPG

- e) die Erhöhung von Nutzungsziffern, insbesondere in den Zonen mit Planungspflicht oder in Überbauungsordnungen
 - f) das zusätzliche Gebäude in der Hotelzone gemäss Art. 6 Abs. 2 Gemeindebaureglement⁹,
 - g) die durch den Gemeinderat über dem Maximum oder zusätzlich gewährte Mehrnutzungen oder die Zulassung von wertvolleren Nutzungsarten im Rahmen einer "Kann-Formulierung" in den Zonen mit Planungspflicht oder in Überbauungsordnungen.
- ² Nicht als Um- oder Aufzonung im Sinne von Art. 2 RAP gelten:
- Die Umrechnung der Bruttogeschosfläche BGF gemäss altem Recht in die Geschossfläche GF nach BMBV¹⁰ mit dem Faktor 1.1
- ³ Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinne von Art. 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen¹¹.

2. Mehrwertabgabe

Art. 4

¹ Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage von Änderungen der Nutzungsplanung erfolgt die Bestimmung der Mehrwertabgabe wie folgt:

- a) Abschätzung des maximal möglichen Nutzungsmasses vor Planänderung¹²
- b) Abschätzung des maximal möglichen Nutzungsmasses nach Planänderung
- c) Ermittlung des Mehrwertes infolge höherem Nutzungsmass oder besserer Nutzungsmöglichkeit
- d) Berechnung der Mehrwertabgabe gemäss Reglement (RAP).

² Das maximale Nutzungsmass gemäss Abs. 1a) und 1b) ergibt sich aus den baurechtlichen Grenzen (Grenz-, Strassen-, Gebäude- und Gewässerabstände, Geschoszahl, Nutzungsziffern etc.). Die Berechnung erfolgt schematisch und nur auf die betroffene Parzelle bezogen.

³ Die Berechnung der Wertsteigerung des Baulandes erfolgt bezogen auf die Baulandwerte für Münsingen in Abhängigkeit der Lage der Parzelle, des Nutzungsmasses und der entsprechenden Zonenart.

⁴ Die Baulandwerte für die entsprechenden Zonenarten basieren auf dem Durchschnitt der Baulandpreise der letzten drei Jahre gemäss einschlägigen Angaben und Auswertungen für die Gemeinde Münsingen.

⁵ Die Mehrwertabgabe wird einerseits insgesamt pro Parzelle und andererseits pro Quadratmeter der über dem bisherigen Mass zulässigen Geschossfläche oberirdisch (GFo) bestimmt.

⁶ Der zu erwartende Mehrwertabgabebetrag wird den Abgabepflichtigen spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme schriftlich zur Kenntnis gebracht¹³.

Bestimmung der Mehrwertabgabe im Rahmen der öffentlichen Auflage von Änderungen der Nutzungsplanung

Art. 5

¹ Nach Eintreten der Rechtskraft der Planänderung bestimmt die Gemeinde die Mehrwertabgabe gemäss Art. 4 und teilt diese zusammen mit den weiter vorgesehenen Inhalten der Verfügung den Grundeigentümern mit (rechtliches Gehör).

Bestimmung der Mehrwertabgabe nach Eintreten der Rechtskraft der Planänderung

⁹ Gemeindebaureglement Münsingen 2021, GBR

¹⁰ Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3

¹¹ Art. 142 Abs. 2 BauG

¹² Ermittlung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

¹³ Art. 142d, Abs. 2 BauG

- ² Wird die Berechnungsmethode oder die Höhe der Mehrwertabgabe von der Grundeigentümerin / dem Grundeigentümer bestritten, wird ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Grundeigentümer/innen und die Gemeinde legen die dazu Beauftragte gemeinsam fest.
- ³ Die Kosten des Gutachtens tragen die Grundeigentümer/innen. Die Gemeinde berücksichtigt das Ergebnis des Gutachtens beim Erlass der Verfügung in gebührender Weise.
- ⁴ Nach Auswertung des rechtlichen Gehörs erlässt die zuständige Stelle der Gemeinde¹⁴ die Verfügung über den Ausgleich von Planungsvorteilen und vollzieht alle erforderlichen Schritte gemäss übergeordneter Gesetzgebung¹⁵.

Freibetrag, Aufteilung von Grundstücken, spezielle Fälle

Art. 6

- ¹ Besitzt eine Grundeigentümerschaft in einem Planungssperimeter (Überbauungsordnung, ZPP) mehrere Parzellen oder haben ihre von der Planänderung betroffenen Parzellen eine gemeinsame Grenze wird die Freigrenze oder der Freibetrag nur einmal berücksichtigt.
- ² Wird eine Parzelle nach dem Start eines Planungsverfahrens¹⁶ in kleinere Einheiten aufgeteilt, erfolgt die Bemessung des Mehrwerts aufgrund der ursprünglichen Parzellengrösse und wird an alle neuen Eigentümer verfügt. Auch in diesem Fall kommt Abs. 1 zur Anwendung.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Veräusserung

Art. 7

- ¹ Als Veräusserung gelten nach Art. 130 StG¹⁷ insbesondere Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch die Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit usw.
- ² Neben der Auszahlung der Ehegatten und/oder der anderen Erben wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn im Scheidungsfall oder bei der Erbteilung die Liegenschaft übertragen wird; dies mindestens dann, wenn ein entgeltlicher Vorgang (z. B. Auszahlung an die Miterben) erfolgt.
- ³ Steueraufschubtatbestände wie Schenkung, unentgeltlicher Erbvorbezug und Erbgang lösen die Fälligkeit des Mehrwertabgabebetrages nicht aus.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Überbauung

Art. 8

- ¹ Die Fälligkeit bei Überbauung tritt mit dem Baubeginn ein. Zeitpunkt ist die Schnurgerüstabnahme¹⁸. Wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, beginnt die Fälligkeit mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürfen.
- ² Bei Aufzonen gemäss Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 RAP tritt die Fälligkeit ein, wenn eine höhere Nutzung beansprucht wird, als vor der Planungsmassnahme zulässig war.
- ³ Bei Aufzonen gemäss Art. 2 Abs. 4 RAP tritt die Fälligkeit ein, wenn ein grösseres Gebäude realisiert wird, als vor der Planungsmassnahme möglich gewesen wäre. Für die Berechnung sind diejenigen Geschossflächen oberirdisch (GFo) relevant, die vom Planungsvorteil profitieren.

¹⁴ Organisationshandbuch der Gemeinde (OHB)

¹⁵ Art. 142 BauG ff, Art. 142 e BauG

¹⁶ Zum Beispiel Abschluss eines Planungsvertrages, Beantwortung von Voranfragen, öffentliche Mitwirkung zu einer Planänderung oder ähnliches

¹⁷ Steuergesetz des Kantons Bern (StG), BSG 661.11

¹⁸ Art. 2 Abs. 2 kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), BSG 721.3

⁴ Ist der Zeitpunkt der Fälligkeit gemäss Art. 7 oder Art. 8 Abs. 1 unklar, bestimmt die Gemeinde den Fälligkeitstermin mit Verfügung.

Bemessungsgrundlagen bei Teilfälligkeit

Art. 9

- ¹ Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig im Verhältnis der Landfläche bestimmt¹⁹.
- ² Bei teilweiser Überbauung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig gemäss dem beanspruchten Nutzungsmass bestimmt²⁰.

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

Verwendung der Mehrwertabgabe

Art. 10

- ¹ Die Erträge aus der Erhebung der Mehrwertabgabe werden insbesondere verwendet für:
 - a) die Finanzierung von Anlagen zur Erschliessung (Strassen, Fuss- und Radwege, Umsteigeanlagen des öffentlichen Verkehrs etc.),
 - b) zur Finanzierung von Parkanlagen, Massnahmen zur ökologischen Aufwertung etc.,
 - c) für Beiträge an Wohnungsbau zur Sicherstellung von preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete,
 - d) für Beiträge an besonders energieeffizientes Bauen wie z. B. Plusenergiegebäude etc.,
 - e) für Massnahmen zum Klimaschutz, Hochwasserschutz, Schutz vor Naturgefahren,
 - f) für die Finanzierung von Schul-, Sport- und öffentlichen Freizeitanlagen.
- ² Es sind nur einmalige Investitionsbeiträge möglich, aber keine Beiträge an Betrieb- und Unterhalt.

Beiträge an Wohnungsbau

Art. 11

- ¹ Gemeinderat und Parlament können finanzielle Beiträge aus der Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ zur Wohnraum- und Gewerbeförderung²¹ beschliessen.
- ² Die Bemessungsgrundlage für die Beiträge ist die Hauptnutzfläche (HNF in m²).
- ³ Finanzielle Beiträge an Wohnungen Dritter können nur gewährt werden, wenn die Bedingung „Kostenmiete“ rechtlich, z. B. mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde, gesichert werden kann.
- ⁴ Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beiträge.
- ⁵ Der Gemeinderat erlässt die dazu notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Beiträge an besonders energieeffizientes Bauen

Art. 12

- ¹ Gemeinderat und Parlament können finanzielle Beiträge aus der Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ zur Förderung von besonders energieeffizientem Bauen beschliessen.
- ² Die Beiträge sollen in Ergänzung zu den Beiträgen aus dem kantonalen Förderprogramm Energie den Ersatz von fossilen oder elektrischen Heizsystemen (wie z.B. Ölheizungen oder Elektrospeicherheizungen) durch Systeme mit erneuerbaren Energieträgern fördern.
- ³ Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beiträge.

¹⁹ Art. 6 Abs. 1 RAP

²⁰ Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 RAP

²¹ Art. 50 GBR

⁴ Der Gemeinderat erlässt dazu die notwendigen Ausführungsbestimmungen und passt diese regelmässig dem Stand der Technik und dem aktuell gültigen kantonalen Förderprogramm an.

Inkrafttreten

Art. 13

Die Inkraftsetzung der Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen erfolgt auf den 17.05.2021.

Vom Gemeinderat der Gemeinde Münsingen an der Sitzung vom 05.05.2021 genehmigt.

sig. Beat Moser
Präsident

sig. Thomas Krebs
Sekretär