

**Reglement und Verordnung über die Abgeltung von
Planungsvorteilen**

Weisung zur Ermittlung der Baulandwerte

vom 05.05.2021 (Stand am 01.11.2023)

Chronologie

Erlass

Beschluss des Gemeinderats vom 05.05.2021. Inkrafttreten am 05.05.2021.

Aktualisierung 2023 im Bezug auf die Genehmigung der Revision der OPR vom 15.05.2022 Inkrafttreten am 31.10.2023

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

Zweck der Weisung

Die Weisung dient der Verwaltung als Grundlage für die Berechnung von Planungsmehrwerten. Die Ergebnisse der Berechnungen werden benötigt:

- Zur Klärung der Frage, ob ein Planungsmehrwert über der Freigrenze oder des Freibetrages liegt.
- Als Grundlage für die Information der von Planungsmehrwerten betroffenen Grundeigentümer im Rahmen der öffentlichen Auflage von Planungsvorhaben.
- Als Grundlage für das rechtliche Gehör zu den Mehrwertabgabeverfügungen.
- Als Grundlage für den Erlass der Mehrwertabgabeverfügungen (sofern keine separaten Schätzungen erstellt werden).
- Als Grundlage für die Festlegung von Verkehrswerten bei vertraglichen Bauverpflichtungen.

Grundlagen Baulandwerte

Datenquelle

Als Grundlage zur Ermittlung der Baulandwerte in Münsingen wird folgende Datenquelle verwendet (siehe Anhang 1). Es handelt sich dabei um nach Residualwertmethode modellierte Preise.

„Wüest Partner Standortinformationen Gemeinde Münsingen, Update September 2023“ resp. das jeweils geltende Update

Im Weiteren wurde die nichtlandwirtschaftliche Bewertungsnorm des Kantons Bern (Steuerverwaltung, amtliche Bewertung), vom 10.10.2018 (Tabelle 3.8 i.V.m. Ziffer 2.4.2 dieser Norm) beachtet. Diese Landwerte beruhen auf der Bemessungsperiode 2013 bis 2016.

Adaption für Münsingen

Die Grundlagen für Baulandwerte werden für Münsingen wie folgt adaptiert:

- a) Es werden die Werte der 50%-Quantile angewendet.
Zur Erläuterung: Die Hälfte aller ausgewerteten Verkäufe sind höher oder tiefer als der 50%-Quantilwert.
- b) Es werden die Durchschnittswerte der letzten bekannten 3 Jahre vor der Information bzw. dem Erlass der Mehrwertabgabeverfügung verwendet. Diese Weisung wird jährlich aktualisiert.
- c) Die Unterschiede der einzelnen Ortsteile werden jeweils mit einem Anpassungsfaktor berücksichtigt. Für die unterschiedlichen Zonenarten werden die Anpassungsfaktoren differenziert festgelegt. 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.

Baulandwerte für Münsingen

Baulandwerte pro m ² Landfläche in den Ortsteilen von Münsingen	50%-Quantil Wüest Partner ¹	Münsingen, östlich Bern - Thunstrasse	Münsingen, westlich Bern - Thunstrasse	Tägertschi	Trimstein
2-geschossige Wohnzonen <i>(Anpassungsfaktor)</i>	CHF 1'340.00	CHF 1'072.00 - 20 %	CHF 938.00 - 30 %	CHF 737.00 - 45 %	CHF 603.00 - 55 %
3-geschossige Wohnzonen <i>(Anpassungsfaktor)</i>	CHF 920.00	CHF 920.00 0 %	CHF 920.00 0 %	Keine Zonen	Keine Zonen
Arbeitszonen <i>(Anpassungsfaktor)</i>	CHF 507.00	CHF 456.00 - 10 %	CHF 456.00 - 10 %	CHF 380.00 - 25 %	CHF 380.00 - 25 %

Landwert Landwirtschaftszone

Bei Einzonungen gilt der Landwert der Landwirtschaftszone als bisheriger Wert. Dieser wird mit CHF 10.00 / m² festgelegt.

Landwert für Erschliessungsflächen

Bei Einzonungen von kleinen Flächen die ausschliesslich für die Erstellung von Erschliessungsanlagen dienen, wird ein Landwert nach Einzonung im Betrag von 20% der oben für die Ortsteile festgelegten Werte festgelegt.

Landwert für ZöN und ZSF

Bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Flächen in ZöN und ZSF wird die bisherige bzw. geplante Nutzung berücksichtigt. Die für die Ortsteile festgelegten Baulandwerte dienen als Hinweis. Als Ausgangslage ist für ZöN von einem Richtwert von CHF 300.00 / m² auszugehen.

Berechnung Planungsmehrwert

Grundsatz

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Ein Mehrwert entsteht bei der Zuweisung von Landwirtschaftsland zu einer Bauzone oder wenn in Bauzonen im Hinblick auf eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten das Nutzungsmass erhöht und/oder die Nutzungsart geändert wird².

Einzonung

Bei einer Einzonung entsteht ein Mehrwert, der sich durch den höheren Verkehrswert pro Quadratmeter Bauland ausdrückt. Bei bebauten Grundstücken kann je nach Situation der Einzonung eine Erweiterung und/oder eine höhere Nutzung erreicht werden. Höherer Landwert durch Einzonung sowie erweitertes Nutzungsmass bzw. Nutzungsart werden bei der Berechnung kombiniert.

¹ Durchschnitt 2/2020, 2021, 2022 und 1/2030, gerundet auf Zehner-Zahl.

² Es gelten Art. 142a Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern (BauG), BSG 721.0, und das RAP.

Beispiel Einzonung unbebaute Parzelle:			
Bauzone vor Planänderung	LWZ (Landwirtschaftszone)		
Parzellenfläche	1'000 m ² (Münsingen westlich Bern-Thunstrasse)		
Verkehrswert vor Planänderung	1'000 m ² x CHF 10.00	CHF	10'000.00
Bauzone nach Planänderung	W2		
Verkehrswert nach Planänderung	1'000 m ² x CHF 938.00	CHF	938'000.00
Planungsmehrwert		CHF	928'000.00

Umzonung

Bei einer Änderung oder Erweiterung der Nutzungsart entsteht grundsätzlich ein Mehrwert, der sich durch den höheren Verkehrswert pro Quadratmeter Bauland ausdrückt. Je nach Grösse der Parzelle oder nach Art der Erweiterung kann gleichzeitig eine höhere Nutzung erreicht werden. Höherer Landwert durch Umzonung und erweitertes Nutzungsmass durch Aufzonung werden bei der Berechnung kombiniert.

Erhöhung Nutzungsmass (Aufzonung)

Bei einer Änderung des Nutzungsmasses entsteht ein Mehrwert, der sich durch das höhere Nutzungsmass in Form von zusätzlich möglicher Geschossfläche ausdrückt.

Das maximale Nutzungsmass für die zusätzlich mögliche Geschossfläche wird gemäss Art. 4 Abs. 2 RAPV ermittelt. Bei der schematischen Berechnung werden nur die wichtigsten Randbedingungen berücksichtigt. Führen die Resultate zu ganz offensichtlich unverhältnismässigen Ergebnissen, werden einzelfallweise zusätzliche Randbedingungen berücksichtigt und auf den Erhebungsblättern vermerkt. In Ausnahmefällen kann auch die berechnete maximale GFZo auf ein vernünftiges Mass beschränkt werden.

Berechnungsformel für Mehrwert:

$$\left(\frac{GFo\ neu}{GFo\ alt} - 1 \right) \times aGSF \times BLW = MW$$

GFo neu	max. Geschossfläche oberirdisch nach Planungsmassnahme (oder GFZo neu)
GFo alt	max. Geschossfläche oberirdisch vor Planungsmassnahme (oder GFZo alt)
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche ³ in m ²
BLW	Baulandwert in CHF pro m ²
MW	Mehrwert in CHF

³ Siehe Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG, 721.3, Art. 27 und Art. 28

Beispiel Erhöhung Nutzungsmass:

Bauzone/ Nutzungsmass vor Planänderung	W3, AZ = 0.7 (begrenzt), entspricht GFZo 0.77 ⁴		
Parzellenfläche	1'000 m ² (Münsingen, westlich Bern-Thunstrasse)		
Max. Mass der Nutzung vor Planänderung	770 m ² GF (Geschossfläche)		
Verkehrswert vor Planänderung	1'000 m ² x CHF 920.00	CHF	920'000
Wert pro m ² GF	920'000 / 770 m ²	CHF	1'194.80 / m ²
Bauzone / Nutzungsmass nach Planänderung	W3, AZ bzw. GFZo unbegrenzt		
Max. Mass der Nutzung nach Planänderung	1'200 m ² GF, ermittelt mit Plan, entspricht GFZo 1.2		
Mehrnutzung nach Planänderung	430 m ² GF		
Mehrwert infolge Planänderung	430 m ² GF x CHF 1'194.80 / m ²	CHF	513'764.00
Berechnung nach Formel: $(\frac{1'200 \text{ m}^2}{770 \text{ m}^2} - 1) \times 1'000 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 920.00 = \text{CHF } 513'766.25$			

Spezielle Fälle

Spezielle Parzellenform:	Spezielle Parzellenformen werden berücksichtigt, indem bei der Berechnung anstelle der gesamten Parzellenfläche nur die bebaubare Parzellenfläche (anrechenbare Grundstücksfläche aGSF) betrachtet wird.
Spezialzonen:	Auch in Spezialzonen wie ZÖN können planungsbedingte Mehrwerte entstehen. Zur Ermittlung des Baulandwertes werden analoge Fälle oder Schätzungen beigezogen.
Zonenfläche und Parzellenfläche stimmen nicht überein	Es gibt Parzellen die in mehrere Zonen liegen. Z.B. Tägertschi (W2 und Grünzone Bach). Gemäss BMBV Art. 28 ist die Geschossflächenziffer (GFZ) das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet (BMBV Art. 27).
Mehrere Parzellen des gleichen Grundeigentümers	Siehe Art. 6 Abs. 1 RAPV.
Anmerkungsgrundstücke	Zu Gesamtüberbauungen mit kleinräumig parzellieren Einzelgebäuden bestehen teilweise Gemeinschaftsgrundstücke die als Anmerkungsparzellen ⁵ definiert sind. Diesen fehlt die Selbständigkeit. Das Vorgehen bei der Ermittlung und Verfügung des Mehrwerts wird im Einzelfall situationsbezogen festgelegt.

⁴ Siehe RAPV Art. 3 Abs. 2

⁵ Jeder Anteil an der Miteigentumsliegenschaft (= „Anmerkungsparzelle“) ist mit einem anderen Grundstück (= „herrschendes Grundstück“) untrennbar verbunden (= „subjektiv-dingliches Miteigentum“; auch: unselbständiges Miteigentum), so dass diese das Schicksal je ihres Hauptgrundstücks teilen und nicht als Sachwerte des Rechtsverkehrs gelten. Es ist keine separate Veräusserung des angemerkten Miteigentumsanteils möglich.

Einziehung von bebauten Grundstücken

Bei bebauten Grundstücken, bei denen vom Weiterbestand der Gebäude ausgegangen werden kann, wird der Mehrwert auf der Basis der Geschossfläche berechnet. Die Umrechnung des Baulandwertes (BLW) auf den Wert der Geschossfläche (GF) erfolgt auf der Basis einer GFZo von 0.5.

Berechnung und Fälligkeit Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird geschuldet im Zeitpunkt, wenn der Mehrwert realisiert wird.

Bei Einziehung ist dies bei Veräusserung (Hauptfall: Verkauf) oder bei Überbauung der Fall. Bei einer Einziehung wird der gesamte verfügte Mehrwert in der Regel auf einmal fällig. Ein Anteil davon wird nur berechnet, wenn nur ein Teil der Parzelle verkauft wird oder nur eine Teilfläche der Parzelle überbaut wird. Bei der teilweisen Überbauung wird die gesamte für die Bebauung in Anspruch genommene Fläche der Einziehung berücksichtigt, also inkl. Umschwung, Erschliessung, etc.

Bei Umzonen wird der Mehrwert pro neu mögliche Geschossfläche (GF) berechnet und bei Überbauung oder Umnutzung in Rechnung gestellt.

Bei Aufzonen wird der Mehrwert pro zusätzlich mögliche Geschossfläche (GF) berechnet. Fällig wird die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Überbauung und nur für das effektive Mass, welches über dem nach altem Recht zulässigen Mass genutzt wird.

Beispiel Erhöhung Nutzungsmass (oben):

Entstehender Mehrwert infolge Planänderung	Brutto	CHF	513'766.25
Abzug Freibetrag	gemäss Reglement	CHF	50'000.00
Geschuldeter Mehrwert	Netto	CHF	463'766.25
Abschöpfungssatz Aufzoning	gemäss Reglement 30%		
Mehrwertabgabe bei Totalnutzung	30 % x CHF 463'766.25	CHF	139'129.90
Mehrwertabgabe pro zusätzliche GF	CHF 139'129.90 / 430 m ²	CHF	323.55 / m ²

Beispiel (oben) mit nur teilweiser Nutzung des Planungsvorteils:

Beispiel Bauvorhaben (Ersatzbau)	980 m ² GF		
Mehrnutzung durch Planänderung ermöglicht	210 m ² GF		
Mehrwertabgabe bei Schnurgerüstabnahme	210 m ² x CHF 323.55 / m ²	CHF	67'945.50

Inkrafttreten

Die Inkraftsetzung der Weisung erfolgt auf den 05.05.2021.

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

Von Abteilung Bau am 01.11.2023 aktualisiert.

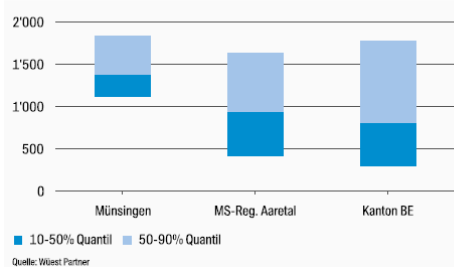
Beat Moser
Präsident

Thomas Krebs
Sekretär

Anhang 1

Baulandpreise Wohnen (Abfragedatum 01.11.2023)

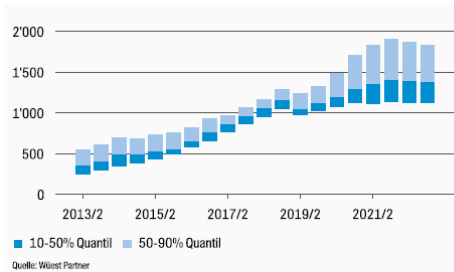
Einfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit tiefer Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Münsingen	MS-Reg. Aaretal	Kanton BE
90% Quantil	1'830	1'630	1'770
50% Quantil	1'380	930	810
10% Quantil	1'120	410	290

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Einfamilienhäuser: halbjährliche Entwicklung der Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit tiefer Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²), Münsingen

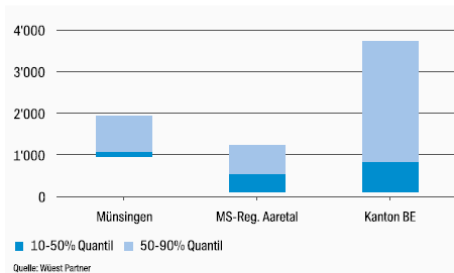


	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
2018/2	950	1'060	1'160
2019/1	1'050	1'160	1'280
2019/2	970	1'050	1'230
2020/1	1'030	1'120	1'320
2020/2	1'080	1'200	1'480
2021/1	1'120	1'300	1'700
2021/2	1'110	1'360	1'830
2022/1	1'140	1'410	1'900
2022/2	1'120	1'390	1'860
2023/1	1'120	1'380	1'830

	Veränderungen zum Vorhalbjahr (HOH) und zum Vorjahr (YOY)		
	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
HOH	0.0%	-0.7%	-1.6%
YOY	-1.8%	-2.1%	-3.7%

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

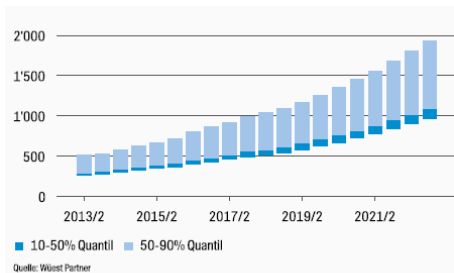
Mehrfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Münsingen	MS-Reg. Aaretal	Kanton BE
90% Quantil	1'930	1'230	3'730
50% Quantil	1'090	560	850
10% Quantil	970	110	110

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Mehrfamilienhäuser: halbjährliche Entwicklung der Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²), Münsingen



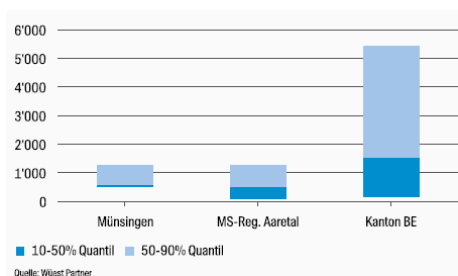
	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
2018/2	520	580	1'040
2019/1	540	610	1'090
2019/2	580	660	1'170
2020/1	630	710	1'260
2020/2	670	760	1'350
2021/1	730	820	1'460
2021/2	780	880	1'560
2022/1	840	950	1'680
2022/2	900	1'020	1'810
2023/1	970	1'090	1'930

	Veränderungen zum Vorhalbjahr (HOH) und zum Vorjahr (YOY)		
	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
HOH	7.8%	6.9%	6.6%
YOY	15.5%	14.7%	14.9%

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Baulandpreise Gewerbe (Abfragedatum 01.11.2023)

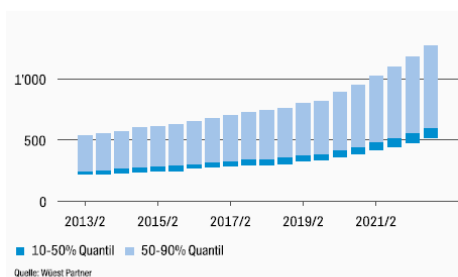
Geschäft: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Büro- und Verkaufsflächen (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Münsingen	MS-Reg. Aaretal	Kanton BE
90% Quantil	1'270	1'270	5'430
50% Quantil	600	520	1'540
10% Quantil	520	100	180

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Geschäft: halbjährliche Entwicklung der Preisspektren für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Büro- und Verkaufsflächen (Kaufpreis in CHF pro m²), Münsingen



	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
2018/2	300	350	740
2019/1	310	360	760
2019/2	330	380	800
2020/1	340	390	820
2020/2	360	420	890
2021/1	390	450	950
2021/2	420	490	1'020
2022/1	450	520	1'100
2022/2	480	560	1'180
2023/1	520	600	1'270

	Veränderungen zum Vorhalbjahr (HOH) und zum Vorjahr (YOY)		
	10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
HOH	8.3%	7.1%	7.6%
YOY	15.6%	15.4%	15.5%

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise