

Richtlinie des Gemeinderates zum Ausgleich von Planungsvorteilen

	Art. 1
Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen bilden: – das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG) – das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 BauG)
	Art. 2
Grundsatz	<p>¹ Der Ausgleich eines Planungsmehrwertes setzt voraus, dass der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte durch eine Planungsmassnahme einen wesentlichen Vorteil erhält.</p> <p>² In diesem Fall nimmt der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission rechtzeitig vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.</p> <p>³ Über den Abschluss eines entsprechenden Vertrages entscheidet der Gemeinderat. Vorbehalten bleiben der Abschluss eines Infrastrukturvertrages sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.</p>
	Art. 3
Planungsvorteil	<p>¹ Als Planungsvorteil gelten die Einzonung eines Grundstückes oder der Erlass einer Überbauungsordnung für besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff BauG.</p> <p>² Pro Grundeigentümer sowie seinem Rechtsnachfolger gilt während einem Planungshorizont von 15 Jahren eine Einzonung bis zu einer Landfläche von insgesamt 600 m² nicht als wesentlicher Vorteil.</p>
	Art. 4
Berechnung des Planungsmehrwertes	<p>¹ Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.</p> <p>² Vom so ermittelten Planungsvorteil kann ein Grundeigentümer und sein Rechtsnachfolger während einem Planungshorizont von 15 Jahren bis maximal 600 m² in Abzug bringen, wenn die eingezonte Fläche höchstens 1'000 m² beträgt. Bei einer Einzonung von mehr als 1'000 m² ist die ganze eingezonte Fläche ausgleichspflichtig.</p>

³Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte über die Wertdifferenz nicht einigen, ist diese durch einen unabhängigen Schätzer zu ermitteln.

Art. 5

Festsetzung des Ausgleichs

¹ Von dem nach Artikel 4 berechneten Planungsmehrwert ist ein Drittel auszugleichen.

² Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gelten die Regeln zur Enteignung.

Art. 6

Art der Abgeltung

¹ Die vereinbarte Leistung kann mittels

- Barzahlung,
- Abtretung von Land oder Einräumung eines Kaufrechts, oder
- Beteiligung an anfälligen Infrastruktur- und Bauleistungen, welche die Gemeinde erbringen muss, erfolgen.

² Der Wert der Leistung ist in Franken zu beziffern.

Art. 7

Fälligkeit und Sicherheit

¹ Die Fälligkeit des Planungsausgleichs und die Sicherstellung sind im Vertrag zu regeln.

² In der Regel wird der vertraglich festgesetzte Planungsausgleich wie folgt zur Zahlung fällig:

- 1/3 nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme
- 1/3 nach Inkrafttreten der ersten Baubewilligung spätestens jedoch nach 4 Jahren seit dem Inkrafttreten der Planung
- 1/3 beim Baubeginn (Schnurgerüstabnahme), spätestens jedoch 8 Jahre nach Inkrafttreten der Planung.

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.

⁴ Der vereinbarte Planungsausgleich ist im Vertrag auf geeignete Weise sicherzustellen.

	Art. 8
Besondere Verhältnisse	Der Gemeinderat kann im Rahmen der Vertragsverhandlungen besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter Wahrung der Rechtsgleichheit Rechnung tragen, indem er z.B die Art und Fälligkeit besonders regelt.
	Art. 9
Rechtsnatur des Vertrages	Der Ausgleichsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer/Baurechtsberechtigten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden beurteilt.
	Art. 10
Inhalte des Vertrages	<p>Im Vertrag sind insbesondere zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Ausgangslage und die Planungsmassnahme für die der Vertrag abgeschlossen wird; – die Leistungen, die von den Vertragsparteien erbracht werden – die Berechnung des Mehrwertes; – die Festsetzung des Planungsausgleiches in Prozenten und Franken; – die Art und Weise in der der Ausgleich geleistet wird; – der auf den Einzelfall abgestimmte Zeitpunkt der Fälligkeit und die vereinbarte Sicherheit; – die Bestimmung des Verwendungszweckes; – allfällige besondere Vertragsbestimmungen; – die Vertragsgültigkeit, die Rechtsnachfolge und die Bezahlung der Vertragskosten.
	Art. 11
Vertragsabschluss und Orientierung	<p>¹ Der Vertrag über den Planungsausgleich ist in der Regel vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme vom 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>
	Art. 12
Verwendungszweck	Der vereinbarte Planungsausgleich muss einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und soll wenn möglich in einem sachlichen Zusammenhang mit der durchgeführten Planungsmassnahme stehen.

	Art. 13
Grundstückgewinnsteuer	Die Gemeinde anerkennt, den erbrachten Planungsausgleich in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuer anzurechnen.
	Art. 14
Scheitern der Vertragsverhandlungen	¹ Der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet. ² Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrags einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen – auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.
	Art. 15
Erlöschen des Vertrages	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.
	Art. 16
Kostentragung	Die Übernahme der Vertragskosten regeln die Parteien im Vertrag.

Beschlossen vom Gemeinderat am 5. März 2007

Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Hansueli Kummer sig. Hansjörg Lanz

Anhang: Kommentar zu einzelnen Artikeln

Zu Artikel 1

Die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes finden sich in Anhang 2. 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.

In der Regel werden die Abgeltung eines Planungsmehrwertes und die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen im gleichen Vertrag geregelt. Es ist jedoch möglich, dass eine Planungsmassnahme Erschliessungsanlagen erfordert, ohne dass dadurch für den Grundeigentümer gleichzeitig ein relevanter Planungsvorteil entsteht.

Zu Artikel 3

Als Einzonung gilt die Zuweisung eines Grundstückes von der Landwirtschaftszone oder einer ähnlichen Zone in der nach den bisherigen Festlegungen keine oder nur beschränkt Bauten zulässig sind (wie eine Zone für öffentliche Nutzungen für militärische Anlagen, eine Bauernhofzone) zu einer ordentlichen Bauzone. Selbstverständlich gilt die Umzonung der Hofparzelle einer Bauernhofzone zu einer Bauzone nicht als Einzonung im Sinne von Artikel 3, weil die Hofparzelle bereits überbaut ist.

Besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff. BauG sind Bauten, die erheblich von der durchschnittlichen Bauweise abweichen oder erhebliche Auswirkungen auf die Erschliessung oder das Siedlungskonzept einer Gemeinde haben können, wie Hochhäuser, Einkaufszentren, grosse Industriehallen oder Terrassenhäuser.

Zu Artikel 4

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.

Bei kleineren Einzonungen bis höchstens 1'000 m² kann ein Grundeigentümer während eines Planungshorizontes (von einer Gesamtrevision der Ortsplanung bis zur nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung, i.d.R. 15 Jahre) maximal 600 m² in Abzug bringen. Einzonungen von mehr als 1'000 m² sind in jedem Fall voll ausgleichspflichtig.

Zu Artikel 5

Der Ausgleich soll im öffentlichen Interesse liegen und «angemessen» sein. Aus diesem Grund soll der Anteil des Ausgleichs nur einen Drittel betragen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes wäre auch ein höherer Anteil zulässig.

Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gilt die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Enteignung. Für die Gemeinde besteht in diesem Fall kein Regelungsbedarf.

Zu Artikel 6

In welcher Form der Planungsmehrwert auszugleichen ist, muss im Vertrag geregelt werden. Es ist auch denkbar, dass verschiedene Varianten miteinander kombiniert werden.

Der Wert soll in jedem Fall in Franken beziffert werden.

Wird der Planungsausgleich durch eine Landabtretung geleistet richtet sich der Wert nach der der Mehrwertausgleichsberechnung zu Grunde gelegten Verkehrswertschätzung.

Zu Artikel 7

Ein Mehrwert soll in der Regel in Etappen ausgeglichen werden. Die Leistung des Mehrwertausgleichs soll zudem einen gewissen Druck ausüben, das Grundstück auch tatsächlich zu überbauen. In der Regel soll deshalb der Ausgleich in drei 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 8

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 selbstständig 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 9

Artikel 9 hat erklärenden Charakter, massgebend ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.

Zu Artikel 10

Je nach Situation sind auch andere Inhalte festzulegen. Art. 10 bietet eine Checkliste an welche Punkte insbesondere zu denken ist. Es können im Einzelfall aber auch andere Inhalte nötig sein.

Zu Artikel 11

Da der Vertragsabschluss nicht gegen den Willen des Grundeigentümers erzwungen werden kann, muss er vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme erfolgen.

Zuständig zum Abschluss des Vertrages ist der Gemeinderat.

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

Zu Artikel 12

Gemäss Art. 142 BauG ist der abgeschöpfte Planungsmehrwert für einen bestimmten öffentlichen Zweck zur Verfügung zu stellen.

Welchem Zweck die Leistung im konkreten Fall zu gute kommen soll, ist im Vertrag näher zu regeln.

In Frage kommen z.B.

- die Abgeltung eines Anteils an den Planungskosten (Ortsplanung),
- die Finanzierung von Infrastrukturanlagen, die den Vertragsparteien zu Gute kommen,
- die Finanzierung anderer Einrichtungen, die den Grundstücken Vorteile bringen können,
- die Finanzierung anderer Einrichtungen und Anlagen, die der Öffentlichkeit zu Gute kommen,
- Renaturierungsmassnahmen sowie Massnahmen des Landschafts- und Gewässerschutzes (z.B. für Bepflanzungen, andere ökologische Aufwertungsmassnahmen sowie deren Abgeltungen infolge Ertragsausfällen und Bewirtschaftungseinschränkungen).
- eine aktive Bodenpolitik sowie
- die Gewährung finanzieller Beiträge an Bauten, die nach Minergiestandard erstellt werden. Vorgesehen ist ein Beitrag in Ergänzung zu den Leistungen des Kantons. Nach Möglichkeit wird dabei der vom Kanton geleistete Beitrag verdoppelt.

Zu Artikel 13

Vgl. den Wortlaut von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz im Anhang.

Zu Artikel 14

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 15

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 16

In der Regel trägt die Kosten für die Ausarbeitung des Vertrages die Gemeinde. Das gilt insbesondere dann, wenn die dem Vertrag zugrundeliegende Planungsmassnahme vom zuständigen Gemeindeorgan abgelehnt wird, weil in diesem Fall gar kein Planungsvorteil entsteht. Bei kombinierten Verträgen über den Ausgleich eines Planungsvorteils und die Finanzierung von Infrastrukturkosten rechtfertigt sich in der Regel eine entsprechende Kostenteilung.

Anhang: Übergeordnetes Recht

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

	Art. 5
Ausgleich und Entschädigung	<p>¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.</p> <p>² Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.</p> <p>³ Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Enteignungsentuschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.</p>

Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

	Art. 142
Ausgleich von Planungsvorteilen	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)

	Art. 142
Planungsbedingte Mehrwerte	<p>¹ Der Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte erfolgt mit der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer.</p> <p>² Hat eine Gemeinde Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte an einem Grundstück erhalten, so werden diese Leistungen an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet, soweit sie nicht bereits als Aufwendungen im Sinne von Art. 142 berücksichtigt worden sind¹⁾.</p> <p>³ Hat der Kanton solche Leistungen erhalten, so werden sie an seine Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet.</p>

¹⁾ Als Aufwendungen gemäss Art. 42 Steuergesetz gelten insbesondere Beiträge an Erschliessungsanlagen etc.

Anhang: Berechnungsversionen

Ein Grundstück wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont.
Alle Landwerte sind Schätzungen.

Beispiel 1

Einzonung von 800 m² (Variante erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>erschlossen</i>	CHF	375.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	370.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		800 m ²
Abziehbare Fläche ¹		600 m ²
Anrechenbare Fläche		200 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	74'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 74'000.00	CHF	24'666.00

Beispiel 2

Einzonung von 800 m² (Variante nicht erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>nicht erschlossen</i>	CHF	305.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	300.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		800 m ²
Befreite Fläche		600 m ²
Anrechenbare Fläche ¹		200 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	60'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 60'000.00	CHF	20'000.00

¹ Ein Abzug ist, während einem Planungshorizont, d.h. von einer Ortsplanungsrevision bis zur nächsten (i.d.R. während 15 Jahren), für einen Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger nur bis maximal 600 m² einmal möglich. Bei mehreren Einzonungen von unter 600 m² werden die einzelnen Abzüge für denselben Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger zusammengezählt. Erreichen die gesamten Abzüge 600 m² werden die eingezonten Flächen die darüber liegen voll ausgleichspflichtig.

Beispiel 3

Einzonung von 1'200 m² (Variante erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>erschlossen</i>	CHF	375.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	370.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		1'200 m ²
Abziehbare Fläche		Kein Abzug
Anrechenbare Fläche		1'200 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	444'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 444'000.00	CHF	148'000.00

Beispiel 4

Einzonung von 1'200 m² (Variante nicht erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>nicht erschlossen</i>	CHF	305.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	300.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		1'200 m ²
Befreite Fläche		Kein Abzug
Anrechenbare Fläche		1'200 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	360'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 360'000.00	CHF	120'000.00

Beispiel 5

Einzonung von 10'000 m² (Variante erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>erschlossen</i>	CHF	375.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	370.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		10'000 m ²
Abziehbare Fläche		Kein Abzug
Anrechenbare Fläche		10'000 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	3'700'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 3'700'000.00	CHF	1'233'333.00

Einzonung von 10'000 m² (Variante nicht erschlossen)

Wert LWZ pro m ²	CHF	5.00
Wert Wohnzone W2 <i>nicht erschlossen</i>	CHF	305.00
Planungsmehrwert pro m ²	CHF	300.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		10'000 m ²
Befreite Fläche		Kein Abzug
Anrechenbare Fläche		10'000 m ²
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m ² multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	3'000'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 3'000'000.00	CHF	1'000'000.00