

Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR)

20. Juni 2017

Die Gemeindeversammlung von Urtenen-Schönbühl, gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700)
- Art. 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1)
- Art. 41 der Gemeindeordnung vom 30. März 2000 (GO)

erlässt folgendes

Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das vorliegende Reglement bezweckt

- a) den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln,
- b) die anwendbaren Abgabesätze festzulegen,
- c) den Vollzug des übergeordneten Rechts zu regeln,
- d) den Gemeinderat zu ermächtigen, den Vollzug des vorliegenden Reglements näher zu konkretisieren.

² Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff BauG sinngemäss.

³ Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn der planungsbedingte Mehrwert die nach kantonalem Recht festgelegte Grenze übersteigt

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Das Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) gilt für das ganze Gemeindegebiet von Urtenen-Schönbühl.

² Das MWAR gilt für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen, die bei einem Grundstück zu einem planungsbedingten Mehrwert führen, insbesondere durch Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen.

³ Das MWAR gilt für alle mehrwertbegründenden Rechtsakte im Sinne von Artikel 1 Absatz 3, die nach dem 1. April 2017 öffentlich aufgelegt werden.

2. Grundsätze

Art. 3 Abgabesätze

¹ Die Abgabesätze betragen bei

- a) Einzonungen
 - 35 Prozent während der ersten zwölf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung,
 - 45 Prozent ab dem dreizehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung,
- b) Um- und Aufzonungen 30 Prozent.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt nach zwölf Jahren ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen

- a) zwölf Jahre ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts,
- b) zwölf Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindex.

Art. 4 Materialabbau- und Deponiezonen

Vor der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

3. Verfahren, Fälligkeit und Verwendung

Art. 5 Verfahren

Das Verfahren richtet sich bei Ein-, Um- und Aufzonungen nach kantonalem Recht.

Art. 6 Fälligkeit und Verwendung (Spezialfinanzierung)

¹ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142c BauG.

² Der Bau gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme oder einer anderen gestützt auf die Baubewilligung vorgenommenen baubewilligungspflichtigen Arbeit.

³ Der kommunale Anteil der Erträge aus der Mehrwertabgabe fällt in die zu diesem Zweck geführte Spezialfinanzierung nach Art. 86 ff. Gemeindeverordnung «Mehrwertabgabe» und ist nach Massgabe des Bundesrechts zu verwenden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG).

⁴ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁵ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

4. Schlussbestimmungen

Art. 7 Ausführungsbestimmungen

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 8 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements durch Beschluss.

Art. 9 Aufhebung von Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Reglements wird die Richtlinie zum Ausgleich von Planungsvorteilen des Gemeinderats vom 5. März 2007 aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2017

Namens der Einwohnergemeinde

Präsidentin:

Sekretär:

sig. Monika Bernhard

sig. Hansjörg Lanz

Auflagebescheinigung

Das vorliegende Reglement wurde vom 12. Mai während 30 Tagen vor der beschlussfassenden Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt (Art. 37 Kant. Gemeindeverordnung). Die Auflage wurde im Fraubrunner Anzeiger Ausgaben Nrn. 19 ff. publiziert.

Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt auf den 1. August 2017 in Kraft (Beschluss Gemeinderat Nr. 94 vom 26. Juni 2017). Die Bekanntmachung des Inkrafttretens wurde im Fraubrunner Anzeiger Nr. 29 vom 21. Juli 2017 publiziert.

Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Urtenen-Schönbühl, 21. Juli 2017

Gemeindeschreiber:

sig. Hansjörg Lanz