



Richtlinien

über die Verwendung von Erträgen aus Planungsmehrwerten und aus Verkäufen von gemeindeeigenen Grundstücken

(Reglement Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung und Landverkäufe [SF MWA-LV])

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kandersteg (Gemeinde) erlässt aufgrund von Artikel 4 Baureglement die folgenden Richtlinien über die Verwendung von Erträgen aus Planungsmehrwerten und Verkäufen von gemeindeeigenen Grundstücken:

A. GRUNDSÄTZLICHES

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zur Abgeltung von Planungsvorteilen bzw. Planungsmehrwerten (= MWA) sind:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung, Artikel 5 Absatz 1 (700, RPG)
- das Baugesetz des Kantons Bern, Artikel 142 (721.0, BauG)
- das Steuergesetz des Kantons Bern, Artikel 148 Absatz 2 (StG, 661.11)
- das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, 155.21)
- das Baureglement der Gemeinde, Artikel 4 (BauRegl).

Art. 2 Zweck

Die vorliegenden Richtlinien regeln die Einzelheiten der MWA sowie der Verwendung von Überschüssen aus dem Verkauf von gemeindeeigenem Land.

Art. 3 Begriff Eigennutzung

¹ Unter dem Begriff „Eigennutzung“ (nach Artikel 4 BauRegl) fallen:

- Grundstücke, die durch Grundeigentümer genutzt werden (unabhängig davon, ob es sich um natürliche oder juristische Personen handelt).
- Nutzungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken soweit damit ein durch den Grundeigentümer genutzter Eigenbedarf abgedeckt wird.

² Nicht unter den Begriff „Eigennutzung“ fallen

- Räumlichkeiten, die zu Wohn- oder Gewerbebezwecken ohne Bezug zum Grundeigentümer fremdvermietet werden.

- Grundstücke, die unabhängig von ihrer zukünftigen Nutzung vom Grundeigentümer im Baurecht zur Überbauung zur Verfügung gestellt werden.

³ Findet eine Nutzungsänderung oder eine Veräusserung eines Grundstückes innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss eines Vertrages statt, welche die Bemessungsgrundlagen der MWA signifikant verändern, kann die Gemeinde den zu diesem Zeitpunkt wegfallenden Anspruch auf den erhöhten Abzug gemäss Artikel 5 Absatz 3 geltend machen.

B. MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Art. 4 Grundsatz

Der Gemeinderat oder ein von ihm bezeichnetes Organ nimmt vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme rechtzeitig mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer respektive der oder dem Bauberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des realisierbaren Mehrwertes auf.

Art. 5 Planungsvorteil bzw. Planungsmehrwert

¹ Als Planungsvorteil bzw. Planungsmehrwert gilt eine wesentliche Wertsteigerung aufgrund der Umzonung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone oder aufgrund einer wertsteigernden Umzonung innerhalb der Bauzonen.

² Eine Wertsteigerung gilt grundsätzlich als wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme gegenüber der bisherigen Grundordnung eine Mehrnutzung auf einer Landfläche von mindestens 200m² ermöglicht.

³ Gemäss Bau Regl Art. 4 werden zur Berechnung des Planungsvorteils / Planungsmehrwertes die ersten 200 m² nicht berücksichtigt; Grundeigentümer oder dessen Familienmitglieder in direkter Linie erhalten bei Eigennutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken eine Freifläche von 600m². Pro Eigentümer kann der Abzug nur einmal beansprucht werden.

⁴ Ausgehend von einer Fläche in der Landwirtschaftszone, für die der Wert Fr. 1.- eingesetzt wird, wird für die Umzonung in Wohnzonen für die Mehrwertberechnung ein Landpreis von Fr. 200.-, in die Wohn-/Gewerbebezonen ein solcher von Fr. 150.-, in den Gewerbebezonen Fr. 100.- und in Zonen für öffentliche Nutzungen Fr. 50.- berechnet. Der Gemeinderat überprüft diese Preise nach jeweils fünf Jahren und kann sie nach der Entwicklung der Landpreise neu festlegen.

⁵ Der Planungsvorteil bzw. Planungsmehrwert wird im übrigen (bei Umzonung von einer Zone tiefer Nutzung in eine solcher höherer Nutzung oder in Fällen, in denen vor der Umzonung auf der Fläche schon Bauten bestehen) bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes (mit allenfalls schon bestehenden Bauten) vor und nach der Planungsmassnahme, wobei die tatsächlichen Baumöglichkeiten berücksichtigt werden.

Art. 6 Angemessener Ausgleich

Als angemessener Ausgleich des Planungsvorteils bzw. Planungsmehrwertes, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung zu stellen ist, gilt ein Anteil von minimal 30%, bzw. maximal 40% des realisierbaren Vorteils (vgl. Art. 12).

C. VERTRAG

Art. 7 Rechtsnatur des Vertrages

¹ Der ausgehandelte Anteil des Planungsvorteils bzw. Planungsmehrwertes wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer oder dem oder der Bauberechtigten festgehalten.

² Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden (vgl. Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, 155.21]) entschieden.

Art. 8 Unterzeichnung und Genehmigung des Vertrages

Der Vertrag über den Planungsausgleich ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer oder durch die Baurechtsberechtigte oder den Baurechtsberechtigten zu unterzeichnen.

Art. 9 Orientierung

Bei der Beschlussfassung zur Zonenänderung ist über den abgeschlossenen Vertrag zu orientieren.

Art. 10 Inhalt des Vertrages

Der Vertrag muss beinhalten:

- Inhalt und Umfang der Planungsmassnahme (Änderung der Zonenbestimmungen)
- Mass der möglichen Mehrnutzung
- Der zu leistende Planungsausgleich in % (mit allfälliger Aufstufung)
- Wert der Leistung
- Art der Abgeltung (in der Regel ist finanzielle Abgeltung vorzusehen)
- Fälligkeit der Leistung
- Sicherheit (Grundpfandverschreibung/Eigentümerschuldbrief 1. Rang/Bankgarantie etc.)
- Bestimmung des öffentlichen Zweckes für die Verwendung des Planungsausgleiches
- allfällige Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung
- Gültigkeitsvorbehalte.

D. Leistungen

Art. 11 Arten der Leistung

Die vereinbarte Leistung erfolgt in der Regel durch eine finanzielle Abgeltung und kann in speziellen Fällen auch erfolgen durch:

- Abgabe von Land
- Übernahme ausserordentlicher Planungskosten (z.B. Wettbewerb zur Bestimmung der Überbauungsart)
- Einräumen von Dienstbarkeiten
- Übernahme von Infrastrukturkosten
- Abtreten von Bruttogeschossfläche oder Bauvolumen
- Abtreten von fertig erstellten Bauten oder Bauteilen
- Abtreten von Parkplätzen
- Abtreten von Land für Loipen.

Art. 12 Fälligkeit

¹ Die Realisierung des Mehrwertes erfolgt durch Veräusserung oder eigenständige Überbauung.

² Die Fälligkeit der Leistungen wird im Vertrag geregelt. In der Regel gilt:

- bis 4 Jahre nach Inkrafttreten der Planung bei Baubeginn: 30% des Mehrwertes;
- bis 7 Jahre nach Inkrafttreten der Planung bei Baubeginn: 35% des Mehrwertes;
- spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten der Planung: 40% des Mehrwertes.

³ Bei einem Landverkauf wird der Mehrwert entsprechend obiger Fristen sofort fällig. Dabei gelten die Fristen für den Käufer weiter, sofern beim Kauf noch nicht der maximale Anteil des Mehrwertes geleistet wurde.

⁴ Der Freiflächenabzug von 200m² bzw 600m² wird auch nach Ablauf der Frist von 10 Jahren gewährleistet. Parzellen, die nach 10 Jahren noch nicht überbaut sind, werden nicht zurückgezont.

Art. 13 Grundstückgewinnsteuer

Die Gemeinde rechnet die erbrachte Leistung der Planungsausgleichsabgabe, in Anwendung von Artikel 148 Absatz 2 Steuergesetz (StG, 661.11), an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung an.

Art. 14 Erlöschen des Vertrages

Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende wertvermehrende Planungsmassnahme nicht in Kraft, so wird die Vereinbarung gegenstandslos. In diesem Falle erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht.

Art. 15 Scheitern der Vertragsverhandlungen

Können sich die Gemeinde und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer respektive die oder der Bauberechtigte über den Abschluss eines Vertrages nicht einigen, so verzichtet der Gemeinderat - unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen - auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.

E. Überschüsse aus Landverkäufen

Art. 16 Entstehung

¹ Beim Verkauf von gemeindeeigenem Land soll ein Überschuss zugunsten der Gemeinde realisiert werden.

² Zum bezahlten Landpreis sind alle Kosten dazu zu zählen, die der Gemeinde bis zum Landverkauf erwachsen (z.B. für Rückbauten, Erschliessungsmassnahmen, Abparzellierung, Vermessung, Gebühren, Rechts- und Verschreibungskosten, Projektplanung usw.).

³ Der Überschuss aus den Landverkäufen soll in der Regel zehn Prozent des Verkaufspreises betragen; er wird in die SF MWA-LV einbezahlt.

G. Mittelverwendung

Art. 17 Verwendung der Einlagen aus MWA und Landverkäufen

Die entrichteten Zahlungen sind für folgende Aufgaben der Gemeinde zu verwenden:

- Einwohnergemeindeanteile für die Erstellung von Erschliessungsanlagen in Zusammenhang mit der Überbauung des abgabepflichtigen Grundstückes
- Allgemeine Erschliessungsaufwendungen
- Ortsbild- und Landschaftsschutzmassnahmen
- Andere der Öffentlichkeit dienende Infrastrukturaufgaben
- Kostenanteile für Wettbewerbe, Gesamtplanungen und Überbauungsordnungen, soweit damit öffentliche Interessen verfolgt werden.

G. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 18 Änderung der Richtlinien

Der Gemeinderat entscheidet über Änderungen an den vorliegenden Richtlinien.

Art. 19 Detailregelungen

Der Gemeinderat regelt die weiteren Einzelheiten der Umsetzung der SF-MWA-LV.

Art. 20 Schlussbestimmungen

Die vorliegenden Richtlinien

- ersetzen alle ihnen widersprechenden Regelungen zur MWA, insbesondere die Richtlinien des Gemeinderates zur Abgeltung von Planungsvorteilen bzw. des Planungsmehrwertes vom 12.08.2009 (mit Ergänzung vom 29.04.2012).
- wurden vom Gemeinderat am 09.01.2013 verabschiedet.
- treten mit Inkrafttreten des Reglements über die Verwendung von Erträgen aus Planungsmehrwerten und aus Verkäufen von gemeindeeigenen Grundstücken in Kraft.

Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 09.10.2013 wurde der Art. 5 Abs. 3 revidiert und im Art. 12 wurde ein neuer Absatz 4 eingefügt.

Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.02.2017 wurde der Art. 5 Abs. 4 geändert.

Kandersteg, 24. Februar 2017

Namens des Gemeinderates



Urs Weibel
Gemeinderatspräsident



Anita Allenbach
Sekretärin