



Einwohnergemeinde **Krattigen**

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

vom 25. November 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorteile und Abgabepflicht	3
Einzonungen	
Um- und Aufzonungen	
2. Mehrwertabgabe	3
Bemessung der Mehrwertabgabe	
Höhe der Mehrwertabgabe	
Fälligkeit der Mehrwertabgabe	
Teuerungsausgleich	
Verzug	
Zuständigkeiten	
3. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen	4
Materialabbau- und Deponiezonen	
4. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ und Verwendung der Erträge	4
Zweck	
Einlagen und Verzinsung	
Entnahmen	
5. Weitere Bestimmungen	5
Inkrafttreten	

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)¹ und gestützt auf Art. 4 lit. a des Organisationsreglements², nachfolgendes Reglement. Dieses regelt in Ergänzung zum übergeordneten Recht den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

1. Planungsvorteile und Abgabepflicht

Einzonungen

Art. 1

- 1 Die neue und dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) gilt als Planungsvorteil.
- 2 Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.00 (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG), entfällt die Abgabepflicht.

Um- und Aufzonungen

Art. 2

- 1 Die Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) und die Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) gelten als Planungsvorteil.
- 2 Vom entstehenden Mehrwert wird ein Freibetrag von CHF 40'000.00 abgezogen.
- 3 Bei untergeordneten Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

2. Mehrwertabgabe

Bemessung der Mehrwertabgabe

Art. 3

Die Bemessung des Mehrwerts erfolgt gemäss Art. 142b Abs. 1 BauG.

Höhe der Mehrwertabgabe

Art. 4

- 1 Bei Einzonung gemäss Art. 1 beträgt die Abgabe des planungsbedingten Mehrwerts:
 - 25 % während der ersten 5 Jahre ab Rechtskraft der Einzonung,
 - 40 % ab dem 6. bis 10. Jahr,
 - 50 % ab dem 11. Jahr.
- 2 Ist vor der Überbauung von neu eingezonten Flächen gemäss Art. 1 der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig, wird die Frist zum Anstieg des Abgabesatzes gemäss Abs. 1 ab Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung³ verfügt.

Wird nach Art. 93 Abs. 1 Satz 2 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts.
- 3 Bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 2 beträgt die Abgabe des planungsbedingten Mehrwerts 35%.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² Organisationsreglement vom 29. November 2019

³ Anstelle der Frist der Rechtskraft der Planungsmassnahme (Einzonung)

Fälligkeit der Mehrwertabgabe	<p>Art. 5</p> <p>¹ Bei Einzonungen gemäss Art. 1 wird die Mehrwertabgabe im Umfang des gesamten verfügbaren Betrages fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung⁴ oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes⁵ genannten Vorgänge. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.</p> <p>² Bei Um- und Aufzonungen gemäss Art. 2 wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung⁶ realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.</p>
Teuerungsausgleich	<p>Art. 6</p> <p>Der verfügbare Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).</p>
Verzug	<p>Art. 7</p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen.</p> <p>² Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungseingang (Valuta Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.</p>
Zuständigkeiten	<p>Art. 8</p> <p>Der Gemeinderat regelt die Zuständigkeiten im Verfahren im Organisationsreglement der Gemeinde.</p> <p>3. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponie-zonen</p>
Materialabbau- und Deponie-zonen	<p>Art. 9</p> <p>¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).</p> <p>² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.</p> <p>³ Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.</p> <p>4. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ und Verwendung der Erträge</p>
Zweck	<p>Art. 10</p> <p>Die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ bezweckt, die Erträge der Mehrwertabgabe zur Schonung der Landschaft und zur Ge-</p>

⁴ Schnurgerüstabnahme oder Beginn Bauarbeiten nach Art. 2 Abs. 2 kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), BSG 725.1

⁵ Steuergesetz des Kantons Bern (StG), BSG 661.11

⁶ Schnurgerüstabnahme oder Beginn Bauarbeiten nach Art. 2 Abs. 2 BewD

staltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, nach Massgabe des Bundesrechts⁷, bereitzustellen. Dies umfasst insbesondere auch die Finanzierung von steuerfinanzierten Infrastrukturanlagen sowie Beiträge zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und besonders energieeffizientem Bauen.

Einlagen und
Verzinsung

Art. 11

¹ In die Spezialfinanzierung fliessen die der Gemeinde verbleibende Erträge der Mehrwertabgabe gemäss diesem Reglement sowie Erträge aus Lenkungsabgaben nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Das Kapital der Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

Entnahmen

Art. 12

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

5. Weitere Bestimmungen

Inkrafttreten

Art. 13

Das Reglement tritt auf den 1. Januar 2023 in Kraft.

So beraten und angenommen durch die Gemeindeversammlung am 25. November 2022.

EINWOHNERGEMEINDE KRATTIGEN

Der Präsident Der Gemeindeverwalter

Stephan Luginbühl Philipp Schopfer

Auflagezeugnis

Der Gemeindeverwalter hat das Reglement während 30 Tagen vor der beschlussfassenden Versammlung öffentlich in der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger vom 25. Oktober 2022 und vom 1. November 2022 bekannt. Die Inkraftsetzung per 1. Januar 2022 wurde im amtlichen Anzeiger vom 6. Dezember 2022 publiziert.

Krattigen, 6. Dezember 2022

Der Gemeindeverwalter

Philipp Schopfer

⁷ Art. 5 Abs. 1ter Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700