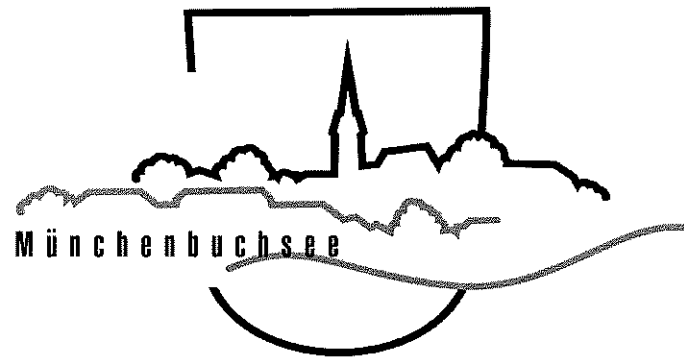


Einwohnergemeinde Münchenbuchsee



Richtlinien des Gemeinderates zur Abgeltung des Planungsausgleichs

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Rechtsgrundlagen zur Abgeltung von Planungsvorteilen sind: - das Bundesgesetz über die Raumplanung von 1980 (Art. 5 Abs. 1 RPG) - das Baugesetz des Kantons Bern von 1985 (Art. 142 BauG)</p>
Grundsatz	<p>Art. 2 Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission nimmt vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme frühzeitig mit dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Vorteils auf.</p>
Planungsmehrwert	<p>Art. 3 ¹ Sofern diese Massnahme dem Berechtigten einen wesentlichen Vorteil (siehe Absatz 2) verschafft, gilt als Planungsmehrwert: a) die Aufzonung oder b) die Umzonung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks c) sowie die durch die Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahme von der reglementarischen Ausnützung.</p> <p>² Bei einzelfallweisen Um- und Aufzonungen sowie bei Ausnahmeerteilungen im Baubewilligungsverfahren ist der gesamte Planungsmehrwert auszugleichen. Grossräumige geringfügige Planungsmehrwerte im Rahmen einer Teilrevision (bis 200 m² Bruttogeschossfläche), die einer Vielzahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zukommen, sind nicht ausgleichspflichtig.</p> <p>³ Mehrwerte, die sich durch Beanspruchung eines Energiebonus oder eines anderen Anreizsystems ergeben, sind nicht auszugleichen.</p>
Berechnung des Mehrwertes	<p>Art. 4 Der Mehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme. Die Parteien können bei Nichteinigung vereinbaren, dass die Gültsschätzungskommission ausseramtlich den Mehrwert schätzt.</p>
Angemessener Ausgleich	<p>Art. 5 Als angemessener Ausgleich des Mehrwertes, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung gestellt werden kann, gilt ein Anteil von 35% des realisierbaren Vorteils.</p>
Einzelfall	<p>Art. 6 Bei der Festsetzung der Angemessenheit und Art der Abgeltung von Planungsvorteilen sowie des weiteren Vertragsinhaltes muss der Gemeinderat - unter Wahrung der Rechtsgleichheit - jeweils die Umstände des Einzelfalles, z.B. soziale Belange, Fälligkeit des Planungsausgleichs, berücksichtigen.</p>
Vertragsfreiheit	<p>Art. 7 Der Grundeigentümer oder Bauberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.</p>

Rechtsnatur des Vertrages	<p>Art. 8</p> <p>Der ausgehandelte Anteil des Planungsmehrwertes wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten festgehalten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden entschieden.</p>
Unterzeichnung und Genehmigung des Vertrages	<p>Art. 9</p> <p>Der Vertrag über den Planungsausgleich ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch den Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten zu unterzeichnen. Vor dem Beschluss der zuständigen Gemeindeorgane ist der Vertrag vom Gemeinderat zu genehmigen.</p>
Orientierung	<p>Art. 10</p> <p>Bedarf die Planungsmassnahme der Genehmigung durch die Stimmberechtigten oder eine anderes Gemeindeorgan, so ist diese gleichzeitig über den Inhalt des Vertrages zu orientieren. Der Vertrag ist jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.</p>
Inhalt des Vertrages	<p>Art. 11</p> <p>Der Vertrag muss beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inhalt und Umfang der Planungsmassnahme (Auf-, Ein- oder Umzonung, Ausnahmebewilligung) - Mass der möglichen Mehrnutzung - Der zu leistende Planungsausgleich in % - Den Wert des Planungsausgleichs in Franken - Art der Abgeltung - Fälligkeit der Leistung - Sicherheit (Grundpfandverschreibung / Eigentümerschuldbrief 1. Rang / Bankgarantie etc.) - Bestimmung des öffentlichen Zweckes für die Verwendung des Planungsausgleiches - Vorbehalt der reglementarischen Gebühren - Allfällige vom Eigentümer zu tragende Planungskosten - Kostentragung der Vertragskosten - Gültigkeitsvorbehalte - weitere Inhalte nach Bedarf
Gebundene Leistung	<p>Art. 12</p> <p>Die vereinbarte Leistung muss einem öffentlichen Zweck dienen und womöglich in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.</p>
Arten der Leistung	<p>Art. 13</p> <p>Die vereinbarte Leistung kann bar, durch Abgabe von Land oder Bauvolumen, durch Einräumen eines Kaufrechts etc. erfolgen. Der Wert der Leistung wird in Franken beziffert.</p>

Fälligkeit

Art. 14

Die Fälligkeit der Leistungen wird im Vertrag geregelt. In der Regel wird die Leistung wie folgt fällig:

- a) Bei Planungsmassnahmen:
1/3 nach Inkrafttreten der Planung,
1/3 nach Gültigkeit der Baubewilligung,
1/3 nach Baubeginn.
Bei Landverkauf wird der Mehrwert sofort fällig.
- b) Bei Baubewilligungen mit Ausnahmen von der reglementarischen Ausnützung:
100% bei Erteilung der Baubewilligung

Grundstückgewinnsteuer

Art. 15

Die Gemeinde anerkennt, die erbrachte Leistung der Planungsausgleichsabgabe in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung anzurechnen.

Erlöschen des Vertrages

Art. 16

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

Scheitern der Vertragsverhandlungen

Art. 17

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

Genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 9. Mai 2005.

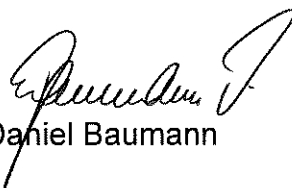
GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Präsident

Sekretär



Walter Bandi



Daniel Baumann