



# Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten

Jegenstorf



**1. Juli 2019**

***Alle Personenbezeichnungen gelten in gleicher Weise für weibliche und männliche Personen. Zugunsten der Lesbarkeit wurde auf die Aufnahme beider Formen verzichtet.***

Die Gemeindeversammlung von Jegenstorf, 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. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung vom 28. November 2008 (GO)
- beschliesst nachfolgendes

## **Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten**

### **Allgemeine Bestimmungen**

**Zweck**

#### **Art. 1**

<sup>1</sup>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.

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

<sup>3</sup>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 Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>4</sup>Es wird keine Mehrwertabgabe erhoben, wenn die Nutzungsvorschriften im Sinne der inneren Verdichtung im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung für alle Zonen des gleichen Typs angepasst werden (z. B. reduzierte Grenzabstände, grössere Gebäudelänge, leicht grössere Gebäudehöhe).

**Geltungsbereich**

#### **Art. 2**

<sup>1</sup>Das Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten gilt für das ganze Gemeindegebiet von Jegenstorf.

<sup>2</sup>Das Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten gilt für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen, die bei einem Grundstück zu einem planungsbedingten Mehrwert führen, insbesondere durch Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen.

<sup>3</sup>Das Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten gilt für alle mehrwertbegründenden Rechtsakte im Sinne von Artikel 1 Absatz 3, die nach dem 21. Juni 2019 öffentlich aufgelegt werden.

## Grundsätze

### Abgabesätze

#### Art. 3

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung 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 Übergabe der Erschliessungsanlagen für die allgemeine Benutzung (Einbau Tragschicht) (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

<sup>3</sup>Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindex.

### Materialabbau- und Deponiezonen

#### Art. 4

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

## Verfahren, Fälligkeit und Verwendung

### Verfahren

#### Art. 5

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

### Fälligkeit und Verwendung (Spezialfinanzierung)

#### Art. 6

<sup>1</sup>Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142c BauG.

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

<sup>3</sup>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. 1ter RPG).

<sup>4</sup>Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>5</sup>Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

### Schlussbestimmungen

Ausführungs-  
bestimmungen

#### Art. 7

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Inkrafttreten

#### Art. 8

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

Aufhebung von  
Vorschriften

#### Art. 9

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Reglements werden die Richtlinien des Gemeinderates zum Ausgleich von Planungsvorteilen des Gemeinderats vom 25. Oktober 2010 aufgehoben.

Das Reglement über die Abgabe von Planungswerten wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2019 beraten und angenommen.

### Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



M. Zünd

Der Gemeindegeschreiber:



R. Holzäpfel

### Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindegeschreiber bescheinigt, dass das vorliegende Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten während 30 Tagen vor der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2019 öffentlich aufgelegt ist. Die Auflage wurde unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit ordnungsgemäss im Fraubrunner Anzeiger publiziert. Beschwerden sind innert Frist keine eingelangt.

Jegenstorf, 28. Juni 2019

Der Gemeindegeschreiber:



R. Holzäpfel

Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung dieses Reglementes per 1. Juli 2019 beschlossen.  
GRB 1. Juli 2019