

Einwohnergemeinde Konolfingen

Richtlinien des Gemeinderates zur Abgeltung des Planungsausgleichs

*gemäss Beschluss vom 13. Oktober 2004
ergänzt mit Beschluss vom 17. Januar 2007*

Art. 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen zur Abgeltung von Planungsvorteilen sind:
- das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG)
- das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 BauG)

Art. 2 GRUNDSATZ

Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichneter Ausschuss nimmt vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme frühzeitig mit dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Vorteils auf.

Art. 3 PLANUNGSMEHRWERT

Als Planungsmehrwert gilt die Auf- oder Umzonung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks sowie die durch die Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahme von der Grundordnung, sofern diese Massnahme dem Berechtigten einen wesentlichen Vorteil verschafft.

In Fortführung der Praxis gemäss Ortsplanung 1993 gilt auch als Planungsmehrwert die Nutzungserhöhung in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP), insoweit als die in der Überbauungsordnung gestattete Ausnützung über dem reglementarischen Minimum liegt.*

Grundsätzlich gilt ein Vorteil als wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme gegenüber der Grundordnung eine Mehrnutzung von mehr als 250 m² Bruttogeschossfläche ermöglicht. Zur Berechnung des Planungsmehrwertes werden die ersten 250 m² Bruttogeschossfläche Mehrnutzung nicht berücksichtigt. Pro Eigentümer kann der Abzug nur einmal beansprucht werden.

Art. 4 BERECHNUNG DES MEHRWERTES

Der Mehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.

Art. 5 ANGEMESSENER AUSGLEICH

Als angemessener Ausgleich des Mehrwertes, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung gestellt werden kann, gilt in der Regel ein Anteil von 30% des realisierbaren Vorteils.

* Ergänzung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 17. Januar 2007

Art. 6 EINZELFALL

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.

Art. 7 VERTRAGSFREIHEIT

Der Grundeigentümer oder Bauberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.

Art. 8 RECHTSNATUR DES VERTRAGES

Der ausgehandelte Anteil des Planungsmehrwertes wird in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer oder Bauberechtigten festgehalten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden entschieden.

Art. 9 UNTERZEICHNUNG UND GENEHMIGUNG DES VERTRAGES

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.

Art. 10 ORIENTIERUNG

Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung oder die Stimmberechtigten an der Urne, so sind diese gleichzeitig über den Inhalt des Vertrages zu orientieren. Der Vertrag ist jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.

Art. 11 INHALT DES VERTRAGES

Der Vertrag muss beinhalten:

- Inhalt und Umfang der Planungsmassnahme (Auf-, Ein- oder Umzonung, Ausnahmegewilligung)
- Mass der möglichen Mehrnutzung
- Der zu leistende Planungsausgleich in %
- Art der Abgeltung
- Wert und Fälligkeit der Leistung
- Sicherheit (Grundpfandverschreibung / Eigentümerschuldbrief 1. Rang / Bankgarantie)
- Bestimmung des öffentlichen Zweckes für die Verwendung des Planungsausgleiches
- Allfällige Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung
- Gültigkeitsvorbehalte

Art. 12 GEBUNDENE LEISTUNG

Die vereinbarte Leistung muss einem öffentlichen Zweck dienen und womöglich in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.

Art. 13 ARTEN DER LEISTUNG

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.

Art. 14 FÄLLIGKEIT

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

1/3 nach Inkrafttreten der Planung;

1/3 nach Gültigkeit der Baubewilligung, spätestens aber 5 Jahre nach Inkrafttreten der Planung;

1/3 nach Baubeginn, spätestens aber 10 Jahre nach Inkrafttreten der Planung.

Bei Landverkauf wird die Mehrwertabgabe sofort fällig.

Art. 15 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

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

Art. 16 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. 17 SCHEITERN DER VERTRAGSVERHANDLUNGEN

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.

GEMEINDERAT KONOLFINGEN

Der Präsident

Der Gemeindevorsteher

Peter Moser

Hans Regez