

ENTWURF

Einwohnergemeinde Ins

**Mehrwertausgleich**

---

---

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

13. November 2017

## Inhalt

<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	4
<b>2. Grundsätze</b>	<b>4</b>
Art. 3 Abgabesätze	4
Art. 4 Materialabbau- und Deponiezonen	4
<b>3. Verfahren, Fälligkeit und Verwendung</b>	<b>5</b>
Art. 5 Verfahren	5
Art. 6 Fälligkeit und Verwendung (Spezialfinanzierung)	5
<b>4. Schlussbestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 7 Ausführungsbestimmungen	6
Art. 8 Inkrafttreten	6
Art. 9 Aufhebung von Vorschriften	6
Genehmigungsvermerke	7
Bescheinigung	7

Die Gemeinde Ins,  
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. 44 der Gemeindeordnung vom 7. Dezember 2001 (GO)

erlässt folgendes

## **Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR)**

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

<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 Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

#### **Kommentar:**

Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG.

Das BauG regelt z.B. verbindlich:

- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung); Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG,
- der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen (dabei wird z.B. berücksichtigt, dass ein Grundstück bereits ganz oder teilweise überbaut ist),
- keine Abgabe erhoben wird, wenn der Mehrwert weniger als CHF 20'000 beträgt (Art 142a Abs. 4 BauG),
- die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
- den Verwendungszweck.

## **Art. 2 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Das Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) gilt für das ganze Gemeindegebiet von Ins.

<sup>2</sup> Das MWAR 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 MWAR gilt für alle mehrwertbegründenden Rechtsakte im Sinne von Artikel 1 Absatz 3, die nach dem 1. April 2017 öffentlich aufgelegt werden.

## **2. Grundsätze**

### **Art. 3 Abgabesätze**

- |  |   |
|--|---|
| a) Einzonungen Erhaltungszonen:<br>- 20%   | Der reduzierte Ansatz bei Erhaltungszonen berücksichtigt die gegenüber anderen Bauzonen eher eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten. |
| b) Einzonungen alle übrigen Bauzonen:<br>- 35 Prozent während der ersten sechs Jahre ab Rechtskraft der Einzonung,<br>- 40 Prozent ab dem sechsten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung,<br>- 45 Prozent ab dem zwölften Jahr ab Rechtskraft der Einzonung, |   |
| c) Um- und Aufzonungen<br>- 35 Prozent   |   |

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 Bst. b vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung festzulegen.

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

### **Art. 4 Materialabbau- und Deponiezonen**

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

### **3. Verfahren, Fälligkeit und Verwendung**

#### **Art. 5 Verfahren**

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

Art. 142d BauG

Die Abgabe wird von der Gemeinde verfügt. Im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung, legt die Gemeinde dem abgabepflichtigen Grundeigentümer den Verfügungsentwurf vor. Wenn die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung.

#### **Art. 6 Fälligkeit und Verwendung (Spezialfinanzierung)**

<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.

Die rechtskräftig verfügte Mehrwertabgabe wird fällig, wenn das Grundstück überbaut oder veräussert wird, bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Als Veräusserung gelten sinngemäss: Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB in Verbindung mit Art. 28 bis 35 BGG) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn. Der Veräusserung werden weitere Vorfälle gleichgestellt (Art. 130 Abs. 2 StG).

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

Nach Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG für:

- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
  - Erhalt von Kulturland
  - Verfügbarkeit des Baulands fördern
  - naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben

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

Die Zuständigkeit für den Kreditbeschluss verbleibt bei dem nach der Gemeindeordnung zuständigen Organ.

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

## **4. Schlussbestimmungen**

### **Art. 7 Ausführungsbestimmungen**

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

### **Art. 8 Inkrafttreten**

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

### **Art. 9 Aufhebung von Vorschriften**

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Reglements werden die Richtlinien zum Ausgleich von Planungsvorteilen des Gemeinderats vom 27. Februar 2014 aufgehoben.

### **Genehmigungsvermerke**

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....  
Gemeindepräsident Sekretär

Kurt Stucki

Martin Boss

### **Bescheinigung**

Beschluss und Inkraftsetzung dieses Reglements sind  
im Anzeiger Region Erlach vom .....2017 mit  
Hinweis auf die Referendumsmöglichkeit (Art. 35 Ge-  
meindeordnung Ins) öffentlich bekannt gemacht wor-  
den.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Ins, ..... 2017 Gemeindeschreiber

Martin Boss