

# **EINWOHNERGEMEINDE FREIMETTIGEN**



## **Richtlinien über die Abgeltung des Planungsausgleichs (Mehrwertabschöpfung)**

**vom 16. August 2007  
Änderung vom 21. März 2013**

## **Art. 1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen zur Abgeltung von Planungsmehrwerten sind:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 RPG)
- das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 BauG)

## **Art. 2 Grundsatz**

Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, sind verpflichtet, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

## **Art. 3 Planungsmehrwert**

Als Planungsmehrwert gilt die Neueinzonung 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.

Grundsätzlich gilt ein Vorteil aus Umnutzung oder Ausnahmebewilligung als wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme gegenüber der Grundordnung eine Mehrnutzung von mehr als 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ermöglicht. Zur Berechnung des Planungsmehrwertes werden die ersten 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Mehrnutzung nicht berücksichtigt. Pro Eigentümer kann dieser Abzug nur einmal geltend gemacht werden.

Bei Neueinzonungen findet Art. 3, Abs. 2 keine Anwendung. Landflächen gemäss Art. 4, Abs. 2 werden angerechnet.

Wird Landwirtschaftsland einer Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen, wird kein Planungsausgleich abgegolten.\*\*

## **Art. 4 Höhe des Planungsausgleichs**

In der Gemeinde Freimettigen ist der Mehrwert der Bodenwertsteigerung der ein- oder umgezonten Grundstücke bzw. die Mehrnutzung von über 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu 30 % (dreissig Prozent) auszugleichen.

Für diejenige Landfläche, welche für öffentliche Erschliessungs- oder Infrastrukturanlagen nötig ist, wird kein Planungsausgleich geltend gemacht.

## **Art. 5 Berechnungsgrundlage**

Der Planungsmehrwert berechnet sich nach der Wertdifferenz des Grundstückes vor und nach der Planungsmassnahme.

Vor der Planungsmassnahme werden die beiden Werte als Grundlage für den Vertrag gemäss Artikel 6 durch die Parteien festgelegt.

\*\* Änderung vom 21.03.2013

Die definitive Berechnung des effektiven Mehrwerts erfolgt aufgrund des realisierten Verkaufspreises oder einer unabhängigen Verkehrswertschätzung. Diese Verkehrswertschätzung ist in jenen Fällen nötig, wo ein Verkaufspreis fehlt, dieser unter dem amtlichen Wert zum Zeitpunkt des Verkaufes (Beginn von Nutzen und Schaden) liegt oder wenn zwischen den Parteien Uneinigkeit besteht.

#### **Art. 6 Vertragliche Regelung**

Mit der Grundeigentümerschaft ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über den Planungsausgleich abzuschliessen. Es kann auch eine Frist betreffend Überbauungsverpflichtung festgesetzt werden. Der Vertrag ist spätestens vor Beginn der öffentlichen Auflage der baurechtlichen Grundordnung von der Grundeigentümerschaft und vom Gemeinderat zu unterschreiben.

Die Vertragsparteien müssen das Schätzungsverfahren nach Art. 5, Abs. 3 vertraglich anerkennen.

#### **Art. 7 Zeitpunkt des Planungsausgleichs**

In der Regel werden die Ausgleichsbeiträge für die Gesamtfläche mit Erteilung der ersten Baubewilligung fällig. Die Zahlungstermine werden vertraglich festgelegt.

#### **Art. 8 Grundstücksgewinnsteuer**

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

#### **Art. 9 Erlöschen des Vertrages**

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

#### **Art. 10 Änderung der Richtlinien**

Änderungen dieser Richtlinien durch den Gemeinderat können jederzeit vorgenommen werden, die abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Verträge sind jedoch von diesen Änderungen nicht betroffen.

Freimettigen, 16. August 2007 (21.03.2013)

NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Präsident                      Die Sekretärin

Arthur Vifian                      Irene Locher