

**muri**  
b e r n

## **Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten**

Der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Muri bei Bern erlässt, gestützt auf das Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 23. Mai 2000 folgendes

# Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

## Art. 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG) sind die Gemeinden zur angemessenen Abgeltung von Planungsmehrwerten mittels Verträgen befugt.

## Art. 2 GRUNDSATZ

Der Gemeinderat nimmt vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme frühzeitig mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer respektive der oder dem Bauberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Planungsmehrwerts auf.

## Art. 3 PLANUNGSMEHRWERT

<sup>1</sup> Als Planungsmehrwert gilt die Ein-, Auf- oder Umzonung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks sowie die durch die Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahme von der baurechtlichen Grundordnung, sofern diese Massnahme der oder dem Berechtigten einen wesentlichen Vorteil verschafft.

<sup>2</sup> Ein Vorteil gilt als wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme gegenüber der Grundordnung eine Mehrnutzung über mehr als 500 m<sup>2</sup> Landfläche oder von mehr als 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ermöglicht.

## Art. 4 BERECHNUNG DES MEHRWERTES

Der Mehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme. Zur Berechnung des Planungsmehrwertes werden die ersten 500 m<sup>2</sup> Landfläche oder 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Mehrnutzung nicht berücksichtigt. Pro Eigentümerin oder Eigentümer kann der Abzug nur einmal beansprucht werden.

## Art. 5 ANGEMESSENER AUSGLEICH

Als angemessener Ausgleich des Planungsmehrwertes, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung zu stellen ist, gilt ein Anteil von 30% des realisierbaren Vorteils.

**Art. 6 EINZELFALL**

Bei der Festsetzung der Art der Abgeltung von Planungsmehrwerten sowie des weiteren Vertragsinhaltes muss der Gemeinderat - unter Wahrung der Rechtsgleichheit - jeweils die Umstände des Einzelfalles berücksichtigen.

**Art. 7 VERTRAGSFREIHEIT**

Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer respektive die oder der Bauberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.

**Art. 8 RECHTSNATUR DES VERTRAGES**

Das Ergebnis der Verhandlungen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern oder Bauberechtigten festgehalten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden entschieden.

**Art. 9 UNTERZEICHNUNG UND GENEHMIGUNG DES VERTRAGES**

Der Vertrag über den Planungsmehrwertausgleich ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch die Grundeigentümer oder Bauberechtigten zu unterzeichnen. Vor dem Beschluss der zuständigen Gemeindeorgane ist der Vertrag vom Gemeinderat in abschliessender Kompetenz zu genehmigen.

**Art. 10 ORIENTIERUNG**

Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch 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, Ausnahmebewilligung)
- Mass der möglichen Mehrnutzung
- Der zu leistende Planungsmehrwertausgleich in %
- Wert des Planungsmehrwertausgleichs in Franken
- Art der Abgeltung
- Fälligkeit des Planungsmehrwertausgleichs
- Indexierungsklausel
- Sicherheit
- Bestimmung des öffentlichen Zweckes für die Verwendung des Planungsmehrwertausgleichs
- Gültigkeitsvorbehalte

## **Art. 12 ZWECKBINDUNG**

<sup>1</sup> Der vereinbarte Planungsmehrwertausgleich muss einem öffentlichen Zweck in der Gemeinde dienen. Im Vordergrund steht die Erstellung, Erneuerung und der Unterhalt von steuerfinanzierten Infrastrukturanlagen.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet. Über Entnahmen beschliesst das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber der Spezialfinanzierung werden nicht verzinst.

## **Art. 13 ARTEN DER LEISTUNG**

Der vereinbarte Planungsmehrwertausgleich ist grundsätzlich in bar zu leisten. In besonderen Fällen können andere gleichwertige Arten des Ausgleichs vereinbart werden.

## **Art. 14 FÄLLIGKEIT**

Die Fälligkeit des Planungsmehrwertausgleichs wird im Vertrag geregelt. In der Regel wird der Ausgleich wie folgt fällig:

- a) Bei Planungsmassnahmen:
  - 20 % nach Inkrafttreten der Planung;
  - 40 % bei Rechtskraft der Baubewilligung, spätestens aber 5 Jahre nach Inkrafttreten der Planung;
  - 40 % bei Baubeginn, spätestens aber 8 Jahre nach Inkrafttreten der Planung.
- Bei Landverkauf wird der gesamte Ausgleich sofort fällig.
- b) Bei Baubewilligungen mit Ausnahmen vom reglementarisch möglichen Nutzungsmass:
  - 100% bei Erteilung der Baubewilligung.

## **Art. 15 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER**

Die Gemeinde anerkennt, den erbrachten Planungsmehrwertausgleich 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 der Vertrag gegenstandslos. In diesem Falle erwächst der Gemeinde keine Schadensersatzpflicht.

## **Art. 17 SCHEITERN DER VERTRAGSVERHANDLUNGEN**

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

**Art. 18 INKRAFTTRETEN**

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Muri bei Bern, den 19. Juni 2007

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Die Präsidentin: Die Sekretärin:

Barbara Künzi-Egli

Karin Pulfer