



Reglement

über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Muri bei Bern erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 23. Mai 2000 folgendes Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten / MWAR:

Art. 1

Rechtsgrundlagen Aufgrund von Art. 5 Abs. 1^{bis-sexies} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Stand 1. März 2020) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. ¹⁾

Art. 2

Grundsatz Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

Art. 3 ¹⁾

Planungsvorteil ¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

² Beträgt der Mehrwert bei einer Einzonung weniger als CHF 20'000.-, wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).

³ Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von CHF 40'000.- übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

¹⁾ Fassung vom 20. Oktober 2020 / Inkraftsetzung per 1. Januar 2021

Art. 4

Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen von überbauten und nicht überbauten Grundstücken während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind. ²⁾

³ Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

⁴ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Landesindex der Konsumentenpreise zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist. ¹⁾

Art. 5 ¹⁾

Fälligkeiten

¹ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

- a) bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog),
- b) bei Um- und Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD).

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

³ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁴ Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

¹⁾ Fassung vom 20. Oktober 2020 / Inkraftsetzung 1. Januar 2021

²⁾ Fassung vom 17. Juni 2025 / Inkraftsetzung per 1. Januar 2026

Art. 6

Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

² Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Landesindex für Konsumentenpreise indiziert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen. ¹⁾

³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Art. 7

Sicherung

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

Art. 8 ¹⁾

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

¹ Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

² Die Erträge sind gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG zu verwenden.

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet.

⁴ Über Entnahmen beschliesst das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde Muri gegenüber der Spezialfinanzierung werden nicht verzinst.

Art. 9

Grundstückgewinnsteuer

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit.3 Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

¹⁾ Fassung vom 20. Oktober 2020 / Inkraftsetzung 1. Januar 2021

Art. 10

Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 19. Juli 2007 aufgehoben.

Art. 11

Inkrafttreten Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements.

Muri bei Bern, 21. Februar 2017

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Walter Thut

Karin Pulfer

Das Reglement tritt per 1. April 2017 in Kraft.

Muri bei Bern, 6. März 2017

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident Die Sekretärin

Thomas Hanke

Karin Pulfer

TEILREVISION VOM 20. Oktober 2020

Muri bei Bern, 20. Oktober 2020

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Die Präsidentin: Die Sekretärin:

Christa Grubwinkler Karin Pulfer

Das Reglement tritt per 01.01.2021 in Kraft.

Muri bei Bern, 26. Oktober 2020

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Thomas Hanke Corina Bühler

TEILREVISION VOM 17. Juni 2025

Muri bei Bern, 17. Juni 2025

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hilmi Gashi Karin Pulfer

Das Reglement tritt per 1. Januar 2026 in Kraft.

Muri bei Bern, 23. Juni 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Jan Köbeli Corina Bühler