

## Richtlinien des Gemeinderates zum Ausgleich von Planungsvorteilen

### Rechtsgrundlagen

#### Art. 1

Rechtsgrundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen bilden:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG)

- das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 BauG)

#### *Kommentar*

*Nicht Bestandteil der Vorschriften, nur Erläuterung*

#### **Art. 5 Abs. 1 RPG**

##### **Ausgleich und Entschädigung**

<sup>1</sup> *Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.*

#### **Art. 142**

##### **Ausgleich von Planungsvorteilen**

*Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.*

*Eine Regelung im Baureglement ist nicht notwendig.*

### Grundsatz

#### Art. 2

<sup>1</sup> Der Ausgleich eines Planungsmehrwertes setzt voraus, dass der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte durch eine Planungsmassnahme einen wesentlichen Vorteil erhält.

<sup>2</sup> In diesem Fall nimmt der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission rechtzeitig vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.

<sup>3</sup> Über den Abschluss eines entsprechenden Vertrages entscheidet der Gemeinderat. Vorbehalten bleiben der Abschluss eines Infrastrukturvertrages sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.

*Von der Abschöpfung eines Planungsvorteils zu unterscheiden ist die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen mittels Vertrag oder durch Beiträge und Gebühren.*

*In der Regel werden die Abgeltung eines Planungsmehrwertes und die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen im gleichen Vertrag geregelt. Es ist jedoch möglich, dass eine Planungsmassnahme Erschliessungsanlagen erfordert, ohne dass dadurch für den Grundeigentümer gleichzeitig ein relevanter Planungsvorteil entsteht.*

#### Art. 3

#### Planungsvorteil

<sup>1</sup> Als Planungsvorteil gelten die Einzonung eines Grundstückes oder der Erlass einer Überbauungsordnung für besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff BauG.

*Um- resp. Aufzonungen von einer Wohnzone W2 in eine Dorfzone DZ schaffen dem Grundeigentümer in der Regel keinen relevanten Vorteil. Bei der Einzonung von bebauten Grundstücken ist im konkreten Fall aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Bausubstanz zu beurteilen, ob ein relevanter Planungsvorteil entsteht. Durch den Erlass einer Überbauungsordnung entsteht nur dann ein relevanter Planungsvorteil, wenn diese gleichzeitig mit einer Einzonung oder wesentlichen Nutzungserhöhung verbunden ist. Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht verschaffen dem Grundeigentümer keinen relevanten Vorteil.*

<sup>2</sup> Einzonungen bis zu einer Landfläche von 500 m<sup>2</sup> gelten nicht als wesentlicher Vorteil.

*Die blosse Arrondierung einer Parzelle sowie die Neueinzonung für ein Einfamilienhaus sollen nicht ausgeglichen werden müssen.*

Berechnung des Planungsmehrwertes	<p>Art. 4</p> <p><sup>1</sup> Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.</p> <p><sup>2</sup> Vom so ermittelten Planungsvorteil kann in jedem Fall eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> in Abzug gebracht werden. Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte über die Wertdifferenz nicht einigen, ist diese durch einen unabhängigen Schätzer zu ermitteln.</p>	<p><i>Die Festsetzung des Planungsmehrwertes erfolgt in der Regel im Einzelfall. Massgebend ist der geschätzte (Verkehrs-)Wert der Landfläche vor und nach der Planungsmassnahme. Dabei sind die konkreten Verhältnisse (Lage, Erschliessungsgrad, Ausnützung, bestehende Bausubstanz etc.) angemessen zu berücksichtigen, wobei in der Regel nicht der maximal erzielbare, sondern eher ein Mindestpreis zu ermitteln ist. Im Rahmen einer OP-Revision kann dieser Preis auch pauschaliert werden.</i></p> <p><i>Abzugelten ist nur die Fläche, die die «Freigrenze» von 500 m<sup>2</sup> übersteigt. In der Regel wird dieser Abzug bei jedem eingezonten Grundstück gewährt. Liegen mehrere Grundstücke des gleichen Grundeigentümers in einem zusammenhängenden Einzonungsgebiet, wird der Abzug nur einmal gewährt.</i></p>
Festsetzung des Ausgleichs	<p>Art. 5</p> <p><sup>1</sup> Bei der Einzonung in eine Wohnzone oder eine Dorfzone sind 30% des ermittelten Mehrwertes auszugleichen.</p> <p><sup>2</sup> Bei der Einzonung in eine Arbeits- oder Gartenbauzone wird auf einen Mehrwertausgleich verzichtet.</p> <p><sup>3</sup> Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gelten die Regeln zur Enteignung.</p>	<p><i>Der Ausgleich soll im öffentlichen Interesse liegen und «angemessen» sein.</i></p> <p><i>Die Einzonung von Bauland für die Erhaltung oder Schaffung neuer Arbeitsplätze liegt im öffentlichen Interesse und rechtfertigt deshalb, in diesen Fällen auf einen Ausgleich des Planungsmehrwertes zu verzichten.</i></p> <p><i>Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gilt die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Enteignung. Für die Gemeinde besteht in diesem Fall kein Regelungsbedarf.</i></p>

Art der Abgeltung	<p>Art. 6</p> <p><sup>1</sup> Die vereinbarte Leistung kann mittels</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Barzahlung,</li><li>– Abtretung von Land oder Einräumung eines Kaufrechts oder</li><li>– Beteiligung an anfälligen Infrastruktur- und Bauleistungen, welche die Gemeinde erbringen muss, erfolgen</li></ul> <p><sup>2</sup> Der Wert der Leistung ist in Fr. zu beziffern.</p>	<p><i>In welcher Form der Planungsmehrwert auszugleichen ist, muss im Vertrag geregelt werden. Es ist auch denkbar, dass verschiedene Varianten miteinander kombiniert werden.</i></p> <p><i>Der Wert soll in jedem Fall in Fr. beziffert werden.</i></p>
Fälligkeit und Sicherheit	<p>Art. 7</p> <p><sup>1</sup> Die Fälligkeit des Planungsausgleichs und die Sicherstellung sind im Vertrag zu regeln.</p> <p><sup>2</sup> In der Regel wird der vertraglich festgesetzte Planungsausgleich wie folgt zur Zahlung fällig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 1/3 innert 3 Jahren nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme</li><li>– 1/3 nach Inkrafttreten der Baubewilligung spätestens jedoch nach 6 Jahren seit dem Inkrafttreten der Planung</li><li>– 1/3 beim Baubeginn, spätestens jedoch 9 Jahre nach Inkrafttreten der Planung.</li></ul> <p><sup>3</sup> Bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf der eingezonten Landfläche wird der entsprechende Planungsausgleich sofort zur Zahlung fällig. Einem Verkauf gleichgestellt, sind die Begründung einer Baurechts, das Einbringen in eine Gesellschaft sowie andere, wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommende Rechtsgeschäfte.</p> <p><sup>4</sup> Der vereinbarte Planungsausgleich ist im Vertrag auf geeignete Weise sicherzustellen.</p>	<p><i>Ein Mehrwert soll in der Regel erst dann ausgeglichen werden müssen, wenn er vom Grundeigentümer tatsächlich realisiert wurde. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Grundeigentümer das Grundstück verkauft.</i></p> <p><i>Auf der anderen Seite soll mit der Fälligkeit des Planungsausgleiches auch bewirkt werden, dass der Grundeigentümer sein Grundstück tatsächlich auf den Markt bringt. Mit der gewählten Regelung werden diese beiden Zielsetzungen kombiniert.</i></p> <p><i>Als Sicherheit bieten sich verschiedene Möglichkeiten (Grundpfandrecht, Bankgarantie etc.) an. Soweit möglich soll dabei den besonderen Verhältnissen des Grundeigentümers Rechnung getragen werden.</i></p>

Einzelfall	<p>Art. 8</p> <p>Der Gemeinderat kann im Rahmen der Vertragsverhandlungen besonderen Umständen im Einzelfall unter Wahrung der Rechtsgleichheit Rechnung tragen, indem er den Planungsausgleich angemessen reduziert oder die Art und Fälligkeit besonders regelt.</p>	<p><i>Bei einer Rückführung von einer Hofstattzone in eine Bauzone W2 oder D2 können die besonderen Umstände zu einer Reduktion oder allenfalls sogar zu einem Verzicht auf einen Planungsausgleich führen. Das Gleiche gilt z.B. auch, wenn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>– der eingezonte Parzellenteil aufgrund der ungünstigen Form oder wegen bestehender Bauabstände (Strassenbaulinie, Gewässerabstand etc.) nicht selbstständig überbaubar ist</i></li><li><i>– das neu eingezone Grundstück bereits weitgehend überbaut ist oder</i></li><li><i>– auf dem Grundstück Dienstbarkeiten lasten, welche eine Überbauung dauerhaft einschränken.</i></li></ul> <p><i>Besondere Umstände, die eine andere Regelung der Fälligkeit gebieten können, liegen z.B. vor, wenn ein Grundeigentümer selber nicht in der Lage ist, die Baureife eines Grundstückes herbeizuführen, weil er auf die Mitwirkung von benachbarten Grundeigentümern oder der Gemeinde angewiesen ist.</i></p> <p><i>Finanzielle und/oder persönliche Gründe rechtfertigen in der Regel keine besondere Regelung.</i></p>
Rechtsnatur des Vertrages	<p>Art. 9</p> <p>Bei einem Ausgleich eines Planungsmehrwertes handelt es sich um einen öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer/Baurechtsberechtigten. Allfällige Streitigkeiten werden von den Verwaltungsjustizbehörden beurteilt.</p>	<p><i>Massgebend ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.</i></p>

Inhalte des Vertrages	<p>Art. 10</p> <p>Im Vertrag sind insbesondere zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Ausgangslage und die Planungsmassnahme für die der Vertrag abgeschlossen wird</li><li>– die Leistungen, die von den Vertragsparteien erbracht werden</li><li>– die Berechnung des Mehrwertes</li><li>– die Festsetzung des Planungsausgleiches in % und Fr.</li><li>– die Art und Weise in der der Ausgleich geleistet wird</li><li>– der auf den Einzelfall abgestimmte Zeitpunkt der Fälligkeit und die vereinbarte Sicherheit</li><li>– die Bestimmung des Verwendungszweckes</li><li>– allfällige besondere Vertragsbestimmungen</li><li>– die Vertragsgültigkeit, die Rechtsnachfolge und die Bezahlung der Vertragskosten</li></ul>	<p><i>vgl. Mustervertrag</i></p>
Vertragsabschluss und Orientierung	<p>Art. 11</p> <p><sup>1</sup> Der Vertrag über den Planungsausgleich ist in der Regel vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme vom Grundeigentümer/Baurechtsberechtigten zu unterzeichnen und spätestens vor dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan vom Gemeinderat zu genehmigen.</p> <p><sup>2</sup> Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten, so sind diese gleichzeitig über das Zustandekommen des Vertrages zu orientieren. Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.</p>	<p><i>Da der Vertragsabschluss nicht gegen den Willen des Grundeigentümers erzwungen werden kann, muss er vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme erfolgen.</i></p> <p><i>Zuständig zum Abschluss des Vertrages ist der Gemeinderat.</i></p> <p><i>Die Gemeindeversammlung ist gemäss Art. 60 a BauG beim Beschluss über die Einzonung über die finanziellen Konsequenzen der Planung zu orientieren. Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und kann auch nicht angefochten werden.</i></p>
Verwendungszweck	<p>Art. 12</p> <p>Der vereinbarte Planungsausgleich muss einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und soll wenn möglich in einem sachlichen Zusammenhang mit der durchgeführten Planungsmassnahme stehen.</p>	<p><i>Gemäss Art. 142 BauG ist der abgeschöpfte Planungsmehrwert für einen bestimmten öffentlichen Zweck zur Verfügung zu stellen.</i></p> <p><i>Nach Möglichkeit ist der Zweck dem die Leistung im konkreten Fall zu gute kommen soll, im Vertrag näher zu regeln.</i></p>

*Mögliche Verwendungszwecke sind:*

- die Abgeltung von besonderen Planungsleistungen (Wettbewerb, Gutachten etc.)*
- die Finanzierung von besonderen Infrastrukturanlagen und Einrichtungen, die dem Grundstück direkt oder indirekt dienen*
- die Finanzierung von ökologischen Aufwertungs- und Ausgleichsmassnahmen*
- etc.*

Grundstückgewinn-  
steuer

**Art. 13**

*Die Gemeinde anerkennt, den erbrachten Planungsausgleich in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuer anzurechnen.*

*Diese Bestimmung hat lediglich deklaratorischen Charakter. Massgebend ist Art. 148 Steuergesetz.*

**Art. 148 StG**

*Planungsbedingte Mehrwerte*

*1 Der Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte erfolgt mit der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer.*

*2 Hat eine Gemeinde Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte an einem Grundstück erhalten, so werden diese Leistungen an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet, soweit sie nicht bereits als Aufwendungen im Sinne von Art. 142 berücksichtigt worden sind.*


*3 Hat der Kanton solche Leistungen erhalten, so werden sie an seine Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet.*

*Als Aufwendungen gemäss Art. 42 Steuergesetz gelten insbesondere Beiträge an Erschliessungsanlagen etc.*

Scheitern der Vertragsverhandlungen	<p>Art. 14</p> <p><sup>1</sup> Der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.</p> <p><sup>2</sup> Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrags einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen – auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.</p>	<p><i>Es ist möglich, dass eine Einzonung auch dann durchgeführt werden muss, wenn kein Vertrag zustande kommt, weil das Grundstück von Gesetzes wegen zur Bauzone gehört.</i></p>
Erlöschen des Vertrages	<p>Art. 15</p> <p>Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende wertvermehrende Planungsmassnahme nicht in Kraft, wird die Vereinbarung über den Ausgleich des Planungsmehrwertes gegenstandslos. In diesem Fall erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht.</p>	<p><i>Das Inkrafttreten des Vertrages steht in jedem Fall unter dem Vorbehalt, dass die dem Vertrag zugrunde liegende Planungsmassnahme vom zuständigen Organ beschlossen und vom Kanton genehmigt wird.</i></p>
Kostentragung	<p>Art. 16</p> <p>Die Übernahme der Vertragskosten regeln die Parteien im Vertrag.</p>	<p><i>In der Regel trägt die Kosten für die Ausarbeitung des Vertrages die Gemeinde. Das gilt insbesondere dann, wenn die dem Vertrag zugrundeliegende Planungsmassnahme vom zuständigen Gemeindeorgan abgelehnt wird, weil in diesem Fall gar kein Planungsvorteil entsteht. Bei kombinierten Verträgen über den Ausgleich eines Planungsvorteils und die Finanzierung von Infrastrukturkosten rechtfertigt sich in der Regel eine entsprechende Kostenteilung.</i></p>

Beschlossen an der Gemeinderatsitzung vom 9. Juli 2007

Gemeinderat Grossaffoltern

Die Präsidentin  
  
Elisabeth Ryser

Die Sekretärin  
  
Franziska Däppen