

Traktandum 2

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR); Genehmigung

Referent: Andreas Meister

Ausgangslage

Schon bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde in der Gemeinde Lützelflüh bei Neueinzonungen mittels Verträgen eine Mehrwertabschöpfung von 35% vereinbart. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz auf eidgenössischer Ebene und dem neuen kantonalen Baugesetz wurde die Mehrwertabschöpfung neu geregelt. Künftig gibt es klare Vorgaben und die Mehrwertabschöpfung ist zwingend vorzunehmen. Vertragliche Lösungen gibt es nur noch bei Materialabbau- und

Deponiezonen. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung hat der Gemeinderat ein Reglement ausgearbeitet. Folgende Vorgaben lagen vor:

Keinen Spielraum bei der Ausarbeitung des Reglements hat die Gemeinde bei:

- Abschöpfung bei Einzonung (mind. 20% bis max. 50%)
- Form Abschöpfung = Geldleistung (Ausnahme: Materialabbau- und Deponiezonen)
- Handlungsform = Verfügung (Ausnahme: Vertrag bei Materialabbau- und Deponiezonen)
- Fälligkeit und Verfahren
- Freigrenze Abschöpfung CHF 20'000.–

Ein Spielraum für die Gemeinde besteht bei:

- Abschöpfung Um- und Aufzonung/ Materialabbau und Deponiezonen
- zeitliche Staffelung Abgabesätze (Baulandverflüssigung)
- Geld- oder Sachleistung Materialabbau und Deponiezone

Momentan befasst sich der Gemeinderat mit der Frage, ob in naher Zukunft eine ordentliche Ortsplanungsrevision vollzogen werden soll. Sollte dabei neues Bauland eingezont werden, soll folgendes Reglement zur Anwendung kommen:

Neues Reglement

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe

Art. 1

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a) bei Einzonungen, also der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone,
- b) bei Umzonungen, in denen bisher keine Wohnnutzung oder nur eine Wohnnutzung für betriebsnotwendige an den Standort gebunden Personen zulässig war, in Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung,
- c) bei Auf- und Umzonungen innerhalb von Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

² Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000.– Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 des Baugesetzes).

Bemessung der Abgabe

Art. 2

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervoor und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 35% des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 40% des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 45% des Mehrwerts,
- b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervoor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 25% des Mehrwerts,

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets¹), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

⁴ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

Art. 3

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c-142e des Baugesetzes.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

³ Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

II. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponieazonen

Materialabbau- und Deponieazonen

Art. 4

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 des Baugesetzes).

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

III. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge

Art. 5

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Spezialfinanzierung

Art. 6

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe die der Gemeinde zufallen;

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug

Art. 7

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

² Der Gemeinderat schliesst allfällige Verträge nach Art. 4 ab. Im Fall von Ausgaben bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten.

Inkrafttreten

Art. 8

Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.

Das Reglement soll auf den 1.1.2019 in Kraft gesetzt werden.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das vorliegende Reglement zu genehmigen.