

## Gemeinderätliche Richtlinien zum Ausgleich von Planungsvorteilen

Kommentar

Rechtsgrundlagen	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Diese Richtlinien stützen sich insbesondere auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG) vom 22. Juni 1979</li> <li>– das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 BauG) vom 9. Juni 1985</li> <li>– das Baureglement der Gemeinde Spiez (Art. 103)<sup>1</sup></li> </ul>	<p><i>Die übergeordneten Vorschriften sind im Anhang wiedergegeben.</i></p>
Grundsatz	<p><b>Art. 2</b></p> <p><sup>1</sup> Der Ausgleich eines Planungsvorteils setzt voraus, dass der Grundeigentümer oder der Baurechtsberechtigte durch eine Planungsmassnahme einen wesentlichen Vorteil erhält.</p> <p><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 dem Baurechtsberechtigten Verhandlungen auf.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über einen Vertragsabschluss.</p> <p><sup>4</sup> Vorbehalten bleiben der Abschluss eines Infrastrukturvertrages sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.</p>	<p><i>Die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen ist von der Abschöpfung des Planungsvorteils zu unterscheiden.</i></p> <p><i>Die Abgeltung eines Planungsvorteils und die Finanzierung der Infrastrukturanlagen können, wenn sauber getrennt, im gleichen Vertrag geregelt werden, soweit eine vertragliche Regelung der Erschliessungskosten angezeigt ist.</i></p> <p><i>Es ist jedoch möglich, dass eine Planungsmassnahme Erschliessungsanlagen erfordert, ohne dass dadurch für den Grundeigentümer gleichzeitig ein relevanter Planungsvorteil entsteht.</i></p>
Planungsvorteil	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Als Planungsvorteil gelten die Einzonung eines Grundstücks oder der Erlass einer Überbauungsordnung für besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff BauG.</p> <p><sup>2</sup> Als Planungsvorteile in Sinne von Art. 2 Abs. 1 gelten auch Umzonungen, die zu einem wesentlichen Planungsmehrwert führen, wie insbesondere</p>	<p><i>Durch die Umzonung einer Zone für öffentliche Nutzungen oder Zone für Sport und Freizeit in eine ordentliche</i></p>

<sup>1</sup> Nach neuem Baureglement in der Fassung der öffentlichen Auflage, resp. Art. 5 des aktuell gültigen Baureglementes

- Die Umzonung von einer Zone für öffentliche Nutzungen oder für Zonen für Sport und Freizeitanlagen zu einer ordentlichen Bauzone z.B. für Wohnen, gemischte Nutzungen.

*Bauzone (Wohnzone oder gemischte Zone) kann ein wesentlicher Mehrwert entstehen. Massgebend für die Berechnung ist die ursprüngliche Zonenordnung vor der Einzonung in eine Zone für öffentliche Nutzungen oder Zone für Sport und Freizeit.*

Berechnung des  
Planungsmehr-  
wertes

#### Art. 4

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstücks unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme.

*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.*

<sup>2</sup> Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer/Baurechtsberechtigte über die Wertdifferenz nicht einigen, ist diese durch einen unabhängigen Schätzer zu ermitteln.

Festsetzung des Aus-  
gleichs

#### Art. 5

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert ist mit einem Drittel (1/3) des nach Artikel 4 berechneten Planungsmehrwertes auszugleichen.

<sup>2</sup> Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gelten die Bestimmungen über die Enteignung.

*Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gilt die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Enteignung. Für die Gemeinde besteht in diesem Fall kein Regelungsbedarf.*

Art der Abgeltung

#### Art. 6

Die vereinbarte Leistung ist in CHF zu beziffern und kann mittels

- Barzahlung,
- Abtretung von Land oder Einräumung eines

*In welcher Form der Planungsmehrwert auszugleichen ist, muss im Vertrag geregelt werden. Es ist auch denkbar, dass verschiedene Varianten miteinander kombiniert werden.*

- Kaufrechts, oder
- Beteiligung an Infrastruktur- und Bauleistungen, welche die Gemeinde erbringen muss, abgegolten werden.

*Die Kosten für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen sind von Gesetzes wegen von den Grundeigentümern zu tragen. Die Kosten für Detailerschliessungsstrassen können somit nicht als Mehrwertausgleichsleistung angerechnet werden.*

#### Art. 7

Fälligkeit und  
Sicherheit

<sup>1</sup> Die Fälligkeit der Abgeltung und die Sicherstellung sind im Vertrag zu regeln.

*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 oder bebaut.*

<sup>2</sup> In der Regel wird die vertraglich festgesetzte Planungsausgleichssumme wie folgt zur Zahlung fällig:

- bei einem Verkauf des Grundstückes oder
- bei der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung auf dem Grundstück oder
- in jedem Fall zu 50% nach 4 Jahren und die weiteren 50% nach 8 Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung

*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.*

<sup>3</sup> Bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf der eingezonten Landfläche wird der auf die verkaufte Fläche entfallende Planungsausgleich sofort zur Zahlung fällig. Einem Verkauf gleichgestellt sind die Begründung eines Baurechts, das Einbringen in eine Gesellschaft sowie andere, wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommende Rechtsgeschäfte.

<sup>4</sup> Im Vertrag ist eine geeignete Sicherstellung der vereinbarten Planungsausgleichssumme zu vereinbaren.

*Als Sicherheit bieten sich verschiedene Möglichkeiten (Kaufrecht, Grundpfandrecht, Einzahlung auf ein Sperrkonto etc.) an. Soweit möglich soll dabei den besonderen Verhältnissen des Grundeigentümers Rechnung getragen werden.*

#### Art. 8

Einzelfall

Der Gemeinderat kann unter Wahrung der Rechtsgleichheit im Rahmen der Vertragsverhandlungen besonderen Umständen im Einzelfall Rechnung tragen, indem er z.B. die Art und Fälligkeit besonders

	regelt.	
	<b>Art. 9</b>	
Rechtsnatur des Vertrages	Der aufgrund dieser Richtlinien abgeschlossene Vertrag ist öffentlichrechtlicher Natur. Streitigkeiten entscheiden die Verwaltungsjustizbehörden.	<i>Massgebend ist das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.</i>
	<b>Art. 10</b>	
Inhalt des Vertrages	Im Vertrag sind insbesondere zu regeln: <ul style="list-style-type: none"><li>– die Ausgangslage und die vorgesehene Planungsmassnahme für die der Vertrag abgeschlossen wird;</li><li>– der Stand der Erschliessung des Grundstücks oder der Grundstücke, die dem Vertrag zugrunde liegen;</li><li>– die Leistungen (inklusive allfällige Leistungen im Zusammenhang mit allenfalls noch notwendigen Erschliessungsanlagen), die von den Vertragsparteien erbracht werden;</li><li>– die Berechnung des Planungsmehrwertes;</li><li>– die Festsetzung des Planungsausgleiches in Prozenten und der Ausgleichssumme in Franken;</li><li>– die Art und Weise, wie 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>	<i>Der Verwendungszweck richtet sich nach dem Reglement.</i>
	<b>Art. 11</b>	
Vertragsabschluss und Orientierung	<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 der Planung durch das zuständige Organ der Gemeinde vom Gemeinderat zu genehmigen.	<i>Da der Vertragsabschluss nicht gegen den Willen des Grundeigentümers erzwungen werden kann, muss er vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme erfolgen.</i>
		<i>Zuständig zum Abschluss des Vertrages ist der Gemeinderat.</i>
	<sup>2</sup> Bedarf die Planungsmassnahme der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten oder des Grossen Gemeinderates, ist gleichzeitig über das Zustandekommen des Vertrages zu orientieren.	<i>Die Stimmberechtigten sind gemäss Art. 60 a BauG beim Beschluss über die Einzonung über die finanziellen Konsequenzen der Planung zu orientieren.</i>

Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.

*tieren. Der Vertrag bildet jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und kann nicht angefochten werden.*

#### Art. 12

Verwendungszweck

<sup>1</sup> Der vereinbarte Planungsausgleich ist einem öffentlichen Zweck, nach Art. 103 BR<sup>2</sup> zuzuführen und soll wenn möglich in einem sachlichen Zusammenhang mit der durchgeführten Planungsmassnahme stehen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde verwendet den Planungsausgleich im Übrigen zum Ausgleich von Planungsnachteilen.

#### Art. 13

Grundstückgewinnsteuer

Die Gemeinde rechnet den erbrachten Planungsausgleich in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung an.

*Vgl. den Wortlaut von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz im Anhang.*

#### Art. 14

Scheitern der Vertragsverhandlungen

<sup>1</sup> Der Grundeigentümer oder der Baurechtsberechtigte ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.

*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.*

<sup>2</sup> Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrags einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen – auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.

#### Art. 15

Erlöschen des Vertrages

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.

*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.*

<sup>2</sup> Nach neuem Baureglement in der Fassung der öffentlichen Auflage, resp. Art. 76 des aktuell gültigen Baureglementes

**Art. 16**

Kostentragung

Die Übernahme der Vertragskosten regeln die Parteien im Vertrag.

*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.*

**Genehmigungsvermerke**

Diese Richtlinien werden auf den 1. April 2013 in Kraft gesetzt.

Beschlossen an der Gemeinderatssitzung vom 11. März 2013

Names des Gemeinderats

Der Präsident:

Franz Arnold

Der Sekretär:

Konrad Sigrist

## Anhang: Übergeordnetes Recht

### Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700)

#### Art. 5

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.

<sup>2</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

<sup>3</sup> Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Enteignungsentschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind.

### Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

#### 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.

### Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)

#### Art. 148

Planungsbedingte Mehrwerte

<sup>1</sup> Der Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte erfolgt mit der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer.

<sup>2</sup> Hat eine Gemeinde Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte an einem Grundstück erhalten, so werden diese Leistungen an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet, soweit sie nicht bereits als Aufwendun-

*Als Aufwendungen gemäss Art. 142 Steuergesetz gelten insbesondere Beiträge an Erschliessungsanlagen etc.*

gen im Sinne von Art. 142 berücksichtigt worden sind.

<sup>3</sup> Hat der Kanton solche Leistungen erhalten, so werden sie an seine Grundstückgewinnsteuerforderung angerechnet.

## Anhang: Berechnungsbeispiel

Ein Grundstück wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig (W2) eingezont. Das Grundstück ist *noch nicht erschlossen* und weist eine Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> auf.

### Variante 1 Unbebautes Grundstück

Wert LWZ pro m <sup>2</sup>	CHF	10.00
Wert Wohnzone W2 <i>erschlossen</i>	CHF	525.00
Planungsmehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF	515.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		2'000 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Fläche		2'000 m <sup>2</sup>
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m <sup>2</sup> multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	1'030'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 1'030'000.00	CHF	343'333.00

### Variante 2

Wert LWZ pro m <sup>2</sup>	CHF	10.00
Wert Wohnzone W2 <i>nicht erschlossen</i>	CHF	455.00
Planungsmehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF	445.00
Berechnung des zu leistenden Planungsausgleichs		
Fläche Grundstück		2'000 m <sup>2</sup>
Bereits bebaute Fläche		1'000 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Fläche	1'000 m <sup>2</sup>	
Total Planungsmehrwert (Planungsmehrwert pro m <sup>2</sup> multipliziert mit der anrechenbaren Fläche)	CHF	445'000.00
Ausgleichsleistung 1/3 von CHF 445'000.00	CHF	148'333.00

