



Einwohnergemeinde **Bolligen**

B03

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (RAP)

vom 13. Dezember 2016

mit Änderungen vom 5. Juni 2018 und 7. Dezember 2020

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen erlässt gestützt auf Art. 142 Abs. 4 Baugesetz des Kantons Bern (BauG) und Art. 37 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverfassung Bolligen (GEB) vom 3. Juni 2003 (mit seitherigen Revisionen) folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (RAP)

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Aufgrund von Art. 5 Abs. 1 ^{bis-sexies} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 4¹ des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016 bzw. vom 12. September 2019²) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.</p>
Grundsatz	<p>Art. 2 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.</p>
Planungsvorteil	<p>Art. 3 ¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Um³zonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Auf⁴zonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone.</p> <p>² Als Planungsvorteil gilt auch die Gewährung eines Nutzungsbonus⁴ nach Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Bolligen vom 16. Dezember 2008, Anhang IV Abs. 5, im Erlassverfahren einer Überbauungsordnung oder im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>³ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen⁵ weniger als Fr. 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).</p> <p>⁴ Bei Um- und Aufzonungen wird vom Mehrwert ein abziehbarer Freibetrag von 75'000 Franken gewährt.⁶</p>
Bemessung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 4 ¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe einen Drittel des Mehrwerts.</p> <p>³ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Landesindex für Konsumentenpreise⁷ zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.</p>

¹ korrigiert GV 5.6.2018 (Teilrevision)

² korrigiert GR 7.12.2020

³ korrigiert GV 5.6.2018 (Teilrevision)

⁴ korrigiert GV 5.6.2018 (Teilrevision)

⁵ ergänzt GV 5.6.2018 (Teilrevision)

⁶ eingefügt GV 5.6.2018 (Teilrevision)

⁷ korrigiert GR 7.12.2020

Fälligkeiten

Art. 5

¹ Die Fälligkeiten bestimmen sich gemäss Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 [BewD]) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).

² Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.⁸

² 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.

Verfahren

Art. 6

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 Deponiezonen 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 Konsumentenpreise⁹ indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

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

Sicherung

Art. 7

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.

Verteilung und
Verwendung der
Mehrwertabgabe

Art. 8

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

² Die Erträge dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehene Zwecke inkl. für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben verwendet werden.¹⁰

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet. Über Entnahmen beschliesst das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde Bolligen gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen; der Gemeinderat legt den Zinssatz fest.

Grundstückgewinnsteuer

Art. 9

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e StG als abziehbare Aufwendung anerkannt.

⁸ eingefügt GV 5.6.2018 (Teilrevision)

⁹ korrigiert GR 7.12.2020

¹⁰ korrigiert GV 5.6.2018 (Teilrevision)

Inkrafttreten

Art. 10

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Richtlinien des Gemeinderates Bolligen zur Abgeltung von Planungsvorteilen vom 19. Dezember 2005 aufgehoben.

Genehmigung

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2016 das vorliegende Reglement genehmigt.

EINWOHNERGEMEINDE BOLLIGEN

sig.	sig.
Kathrin Zuber	Bernhard Rufer
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen am 13. Dezember 2016 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 11. November bis 13. Dezember 2016 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) öffentlich aufgelegt worden ist. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger vom 11. November 2016 bekannt.

Innerhalb dieser Frist sind keine Beschwerden und es ist auch nach Bekanntgabe des Beschlusses vom 13. Dezember 2016 innert 30 Tagen keine Beschwerde eingegangen und kein Referendum eingereicht worden.

	sig.
Bolligen, 12. Januar 2017	Bernhard Rufer
	Gemeindeschreiber

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 20. März 2017 erfolgt die Inkraftsetzung dieses Reglements auf den 1. April 2017.

	sig.
Bolligen, 20. März 2017	Bernhard Rufer
	Gemeindeschreiber

Genehmigung Teilrevision

Die Gemeindeversammlung hat am 5. Juni 2018 die vorliegende Teilrevision dieses Reglements (Art. 1, Art. 3 Abs. 1 + 3, Art. 3 Abs. 4 [neu], Art. 5 Abs. 2 [neu] und Art. 8 Abs. 2) genehmigt.

EINWOHNERGEMEINDE BOLLIGEN

sig.	sig.
Kathrin Zuber	Bernhard Rufer
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bescheinigt, dass die von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen am 5. Juni 2018 genehmigte Teilrevision dieses Reglements vom 3. Mai bis 4. Juni 2018 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) öffentlich aufgelegt worden ist. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger vom 3. Mai 2018 bekannt. Innerhalb dieser Frist sind keine Beschwerden eingegangen.

Ebenso ist nach Bekanntgabe des Beschlusses im amtlichen Anzeiger am 8. Juni 2018 innert 30 Tagen weder ein Beschwerde noch ein Referendum eingereicht worden.

Bolligen, 9. Juli 2018
sig.
Bernhard Rufer
Gemeindeschreiber

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2018 erfolgt die Inkraftsetzung der Teilrevision dieses Reglements auf den 1. Januar 2019.

Bolligen, 12. November 2018
sig.
Bernhard Rufer
Gemeindeschreiber

Genehmigung der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen

Der Gemeinderat hat unter Anwendung von Art. 52 Abs. 3 Gemeindegesetz (GG) folgende Änderungen beschlossen und anschliessend publiziert:

<i>Betrifft</i>	<i>Beschluss</i>	<i>In Kraft seit</i>
Art. Art. 1 (Rechtsgrundlagen), Art. 4 Abs. 3 (Bemessung der Mehrwertabgabe) und Art. 6 Abs. 2 (Verfahren) Korrekturen in Anpassung an das neue Baugesetz vom 12.9.2019 (Indexierung neu nach Landesindex für Konsumentenpreise anstelle von Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik)	7.12.2020	1.3.2020

Bolligen, 7. Dezember 2020

GEMEINDERAT BOLLIGEN

sig. Kathrin Zuber
Gemeindepräsidentin

sig. Bernhard Rufer
Gemeindeschreiber

Dieses Dokument kann bei der

Gemeindeverwaltung Bolligen
Präsidiales
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

bezogen oder unter

www.bolligen.ch

heruntergeladen werden.