

Einwohnergemeinde Beatenberg



Verordnung zum Ausgleich von Planungsvorteilen

vom 15. August 2011

Im Hinblick auf das neue Baureglement (GBR), welches voraussichtlich 2012 in Kraft tritt, erlässt der Gemeinderat gestützt auf Art. 5 RPG und Art. 142 BauG die folgende

Verordnung zum Ausgleich von Planungsvorteilen (VAP)

1. Begriff

Entstehung	Art. 1 ¹ Planungsvorteile entstehen dort, wo die baurechtliche Grundordnung durch eine Umzonung, eine Einzonung oder Schaffung einer Zone mit Planungspflicht (Überbauungsordnung) abgeändert wird.
Planungsvorteil	² Planungsvorteile sind gegeben, wenn der wirtschaftliche Wert der Nutzung eines Grundstückes durch Planungsmassnahmen gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung erhöht wird.
Mehrwert	³ Der Planungsvorteil entspricht der Differenz zwischen dem Bodenwert gemäss Grund- bzw. bisherigen Nutzung und demjenigen gemäss massvoller Berechnung der künftigen Nutzung.

2. Berechnungsgrundsätze

Ausgleich	Art. 2 ¹ Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Einwohnergemeinde Beatenberg 40 % des ermittelten Mehrwertes.
Ausnahme	² Der Ausgleich kann ausnahmsweise auch durch unentgeltliche Abtretung an die Einwohnergemeinde bis zu 40 % des neu einzuzonenden bzw. umzuzonenden Landes erfolgen.
Berechnungsbasis	³ Der Ausgleich des Planungsvorteils wird pro m ² eingezonte oder aufgezonte Landfläche ermittelt. Es ist dabei auf die Konjunkturlage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Rücksicht zu nehmen.
Kernzonen	⁴ Bei Erweiterungsnutzung in den Kernzonen gemäss Art. 30 GBR ist eine Pauschale von Fr. 50.- pro realisierten m ² Bruttogeschossfläche (BGF nach Art. 93 BauV) geschuldet. Davon nicht betroffen sind Ausbauten gemäss heutiger Praxis betreffend Ausnahmen im Sinne von Art. 24 ff RPG.
Verwendung	Art. 3 Die Einwohnergemeinde verwendet die erzielten Ausgleichsbeiträge zweckgebunden für die Erhaltung und Erweiterung ihrer Infrastrukturanlagen.
Infrastrukturvertrag	Art. 4 Die Einwohnergemeinde schliesst mit dem Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten einen Vertrag über den Ausgleich des bei einer Um- oder Einzonung entstehenden Mehrwertes ab. Dieser Vertrag ist vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ und vor der vorgesehenen Zonenänderung bzw. vor dem ordentlichen Auflageverfahren abzuschliessen.
Fälligkeit	Art. 5 Die geschuldeten Mehrwertabgaben (Infrastrukturbeiträge) werden wie folgt zur Bezahlung fällig: a) im Zeitpunkt der vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) rechtskräftig genehmigten Ein- oder Aufzonung bzw. der genehmigten Ortsplanungsrevision Beatenberg.

- b) bei Grundstücken in der Kernzone (Art. 30 GBR) im Zeitpunkt der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung.
- c) Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin Ratenzahlungen der Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 5a) innert maximal 3 Jahren bewilligen.

Sicherstellung

Art. 6

¹ Im Infrastrukturvertrag ist die Sicherstellung des geschuldeten Ausgleichsbetrages zu regeln, und zwar in erster Linie mittels grundpfändlicher Sicherstellung, als Ausnahme auch mit unwiderruflicher Bank- und Versicherungsgarantie, bei den Kernzonen durch Vormerkung im Grundbuch als Last.

² Auf Wunsch des Grundeigentümers kann die Einwohnergemeinde die Errichtung von Schuldbriefen bevorschussen. Der Vorschussbetrag ist verzinslich.

Grundstückgewinnsteuer

Art. 7

¹ Art. 148 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Bern (BSG 661.11) legt fest, dass erhaltene Ausgleichsleistungen für planungsbedingte Mehrwerte an die kommunale Grundstückgewinnsteuer anzurechnen sind. Dies führt in der Regel dazu, dass der Gemeinde keine Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen sind.

² Davon nicht betroffen ist der Kantonsanteil der Grundstückgewinnsteuern.

Scheitern der
Vertragsverhandlungen

Art. 8

Kommt kein Vertrag mit den Grundeigentümern zustande, verzichtet der Gemeinderat auf die wertvermehrende Massnahme. Sofern übergeordnete öffentliche Interessen dies als geboten erscheinen lassen, kann ausnahmsweise die planerische Massnahme dennoch getroffen werden.

3. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 9

Die vorliegende Verordnung tritt erst in Kraft, wenn die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde rechtskräftig ist, voraussichtlich im Jahr 2012.

Der Gemeinderat hat diese Verordnung an seiner Sitzung vom 15. August 2011 genehmigt.

NAMENS DES GEMEINDERATES BEATENBERG

Der Präsident

Die Sekretärin

Christian Grossniklaus

Sonja Fuss

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat diese Verordnung vom 25. August 2011 bis 26. September 2011 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Anzeiger Interlaken vom 25. August 2011 und 1. September 2011 bekannt.

Beatenberg, 27. September 2011

Die Gemeindeschreiberin:

Sonja Fuss