

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Durch die Teilrevision des kantonalen Baugesetzes werden die Gemeinden beauftragt, den Ausgleich von Planungsmehrwerten in einem Reglement zu regeln. Der vorliegende Entwurf basiert auf den neuen gesetzlichen Vorgaben sowie den bisherigen Grundsätzen des Gemeinderates zum Abschluss von Mehrwertausgleichsverträgen.

a. Änderungen beim Umgang mit Planungsmehrwerten auf eidgenössischer und kantonomer Ebene

Mit der vom Volk angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wird der bereits bestehende Auftrag, planerische Mehrwerte auszugleichen, konkretisiert (vgl. Art. 5 RPG, Beilage 3). Die Kantone haben ab Inkrafttreten 5 Jahre Zeit, die Minimalanforderungen des Bundes umzusetzen. Es müssen mindestens 20% der Planungsmehrwerte bei Einzonungen ausgeglichen werden. Hiervon können nur noch Gemeinwesen (Bund, Kantone und Gemeinden) befreit werden. Die Einnahmen sind für die Entschädigung von Auszonungen oder Massnahmen zu Gunsten der Raumplanung einzusetzen (vgl. Art. 3 RPG).

Die Kantone können in ihrer Regelung aber auch weitergehen als die Minimalvorgabe des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und z.B. auch Um- und Aufzonungen erfassen oder einen höheren Ausgleichssatz vorsehen. Das kantonale Baugesetz wurde zwischenzeitlich entsprechend revidiert (vgl. rev.BauG Art. 142 ff., Beilage 2).

Darin werden die Gemeinden beauftragt den Umgang mit Planungsmehrwerten im Rahmen der kantonalen Vorgaben in einem Reglement zu regeln. Der Grosse Rat hat den Entwurf des revidierten Baugesetzes in der Januarsession 2016 in erster Lesung und in der Junisession 2016 in zweiter Lesung beraten und beschlossen. Es ist kein Referendum dagegen ergriffen worden. Der Regierungsrat wird das Inkrafttreten der geänderten Bestimmungen voraussichtlich Anfangs 2017 festlegen.

b. Begriffsklärung Planungsmehrwert

Welchen Wert ein Grundstück hat, bemisst sich in erster Linie nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, das bestimmt in erster Linie die Gemeinde mit ihrer Raumplanung. So steigt beispielsweise der Landwert, wenn Landwirtschaftsland einer Bauzone zugewiesen wird. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks mit und ohne Planänderung (vgl. dazu auch rev.BauG Art. 142b Abs. 1). Kommen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer infolge

einer Planungsmassnahme in den Genuss eines Planungsmehrwertes, haben sie nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

c. Gegenwärtiger Usus in der Gemeinde Köniz

Das bisherige kantonale Baugesetz ermöglicht den Gemeinden auf vertraglicher Ebene einen Ausgleich von Planungsmehrwerten vorzusehen. Gemäss Kanton schliessen ca. 70% der Gemeinden solche Verträge ab. Die Gemeinde Köniz hat hierfür 2008 die wichtigsten Eckpunkte in einem Gemeinderatsbeschluss festgehalten und 2015 präzisiert. Diese bilden den Rahmen für eine einheitliche und rechtsgleiche Praxis des Gemeinderates im Umgang mit Planungsmehrwerten.

Grundsätzlich haben die von Planungsmassnahmen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer davon auszugehen, dass bedeutende Planungsmehrwerte bei Ein-, Auf- und Umzonungen ausgeglichen werden. Folgende Grundsätze des Gemeinderates können aus bestehenden Gemeinderatsbeschlüssen zum Mehrwertausgleich abgeleitet werden:

- Der Ausgleich beträgt bei Planungsmehrwerten ab 150'000 Franken 40% des massgebenden Mehrwertes;
- Der Planungsmehrwert wird mit einem unabhängigen Gutachten bestimmt;
- Der Ausgleich kann monetär oder materiell (z.B. Abgabe von Land oder Nutzfläche, Einräumen eines Kaufrechts, Massnahmen im Projektumfeld usw.) erfolgen;
- Die Ausgleichsleistung wird bei Baubeginn oder Verkauf, also in der Realisierungsphase fällig, die notwendigen Sicherheiten müssen daher vor Inkrafttreten der Planungsmassnahme vorhanden sein.

In den letzten Jahren wurden auf der Basis der Gemeinderatsbeschlüssen 2008 resp. 2015 bei folgenden Planungen Mehrwertausgleichsverträge abgeschlossen werden:

2010	Areal Löwen Niederwangen
2012	Areal Buchseeweg Köniz
2014	Kiesabbau Oberwangenhubel
2014	Bike-Park Oberried
2015	Holz schnitzel Schlatt
2015	Areal Thomasweg / Stationsstrasse
2016	Areal Zentrum Köniz Nord

Die Erfahrung beim Abschluss von Verträgen über den Mehrwertausgleich zeigt, dass die Akzeptanz bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für die Bezahlung des Mehrwertausgleichs steigt, wenn die Mittel direkt ins unmittelbare Umfeld fliessen und zur Qualitätssteigerung des eigenen Projekts beitragen.

2. Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 142 Abs. 3 BauG des revidierten Baugesetzes haben die Gemeinden den Auftrag, den Ausgleich von Planungsvorteilen im Rahmen der kantonalen Vorgaben (vgl. Beilage 2) in einem Reglement zu regeln und die Zweckbindung der Mittel mit einer Spezialfinanzierung zu sichern. Liegt kein Reglement vor, gelten die kantonalen Minimalvorgaben. Der Mehrwertausgleich wird neu nicht mehr vertraglich vereinbart sondern gestützt auf das revidierte Baugesetz und auf Basis des Reglements pro Grundeigentümerschaft resp. Parzelle verfügt. Der Entwurf der Verfügung muss bis zur öffentlichen Planaufgabe vorliegen.

Der Gemeinderat will, dass die künftigen Verfügungen möglichst nahe an die Bedingungen in den bereits vereinbarten Mehrwertausgleichsverträgen herankommen.

Einerseits, weil man dabei gute Erfahrungen im gegenseitigen Einvernehmen gemacht hat und andererseits, weil damit eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer vor- und nach revidiertem Baugesetz vermieden werden soll. Anpassungen wurden dort vorgenommen, wo sie durch die Vorgaben des Kantons gefordert sind.

Das dem Parlament zum Beschluss vorgelegte Reglement basiert auf den verbindlichen Rahmenbedingungen aus dem revidierten Baugesetz und den Erfahrungen, welche die Gemeinde aus den bisherigen Mehrwertverträgen, insbesondere zu den Aufzonungen am Thomasweg/ Stationsstrasse und im Zentrum Köniz Nord (mit rund 30 Grundeigentümerschaften), sammeln konnte.

Ziel des Gemeinderats ist, dass das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vor der öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision beschlossen wird, damit die Mehrwerte in der laufenden Revision per Verfügung ausgeglichen werden können und inhaltlich die bisherige Praxis weitergeführt werden kann, was ohne Reglement nicht möglich wäre. Durch die Verfügungslösung kann eine rechtsgleiche Behandlung aller Grundeigentümer erreicht werden, welche durch die Ortsplanungsrevision in den Genuss eines (erheblichen) Planungsmehrwertes kommen. Das Aushandeln von Mehrwertausgleichsverträgen mit der grossen Anzahl Grundeigentümerschaften wäre kaum praktikabel und in der notwendigen Zeit nicht erreichbar.

Da die neuen kantonalen Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen beschlossen sind und dagegen kein Referendum ergriffen worden ist, kann die Gemeinde das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen bereits beschliessen, auch wenn die revidierten Baugesetzbestimmungen noch nicht in Kraft getreten sind. Allerdings ist das Inkrafttreten des Könizer Reglements auf das Inkrafttreten der revidierten Baugesetzbestimmungen abzustimmen.

3. Inhalt

Die einzelnen Artikel sind im Reglementsentwurf (vgl. Beilage 1) genauer erklärt. Aus diesem Grund sind an dieser Stelle nur kurz die wichtigsten Punkte aufgelistet.

Der Kanton macht für das Reglement insbesondere folgende Vorgaben:

- Grundsatz des Mehrwertausgleiches / Verständnis / Begrifflichkeit u.a.
- Einzonungen: Minimalsatz von 20%, Freigrenze: Fr. 20'000
- Mehrwert: wird über Verfügung ausgeglichen
- Zweckbindung der Mittel: entsprechend Bundesrecht
- Fälligkeit: aufgrund effektiver (Teil-)Realisierung resp. Überbauung / Veräusserung
- Aufteilung Erträge aus dem Mehrwertausgleich Kanton – Gemeinde: 10% zu 90%

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird gemäss vorgelegtem Entwurf beschlossen.

Köniz, 14. Dezember 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Entwurf Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
- 2) Auszug revidiertes kant. Baugesetz vom 9.6.2016 (Artikel 142 ff., Ausgleich von Planungsvorteilen)
- 3) Auszug eidg. Raumplanungsgesetz (Artikel 5, Ausgleich und Entschädigung; Artikel 3, Planungsgrundsätze/Mittelverwendung)

ENTWURF: Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Entwurf

Erläuterungen für das Parlament

Das Parlament beschliesst gestützt auf Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)¹ und Artikel 44 der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 (GO)² folgendes

Durch die Revision des kantonalen Baugesetzes wird die Gemeinde beauftragt den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement zu regeln (Art. 142 Abs. 3 rev.BauG).

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

I. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand

Dieses Reglement regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonen in Ergänzung zum übergeordneten Recht.

Das Eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und das revidierte kantonale Baugesetz (rev.BauG) machen verschiedene Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen.

¹ BSG 721.0

² 101.1

Das rev.BauG regelt, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Mehrwertabgabe zu entrichten haben (Art. 142 Abs. 1 rev.BauG).

Der Kanton regelt auch abschliessend, welche Grundeigentümer von der Mehrwertabgabe befreit sind:

Art. 142 Abs. 1a rev.BauG

Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

Das rev.BauG äussert sich folgendermassen zu den Rechtsnachfolgern:

Art. 142 Abs. 2 rev.BauG

Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

Art. 2 Abgabepflichtige Tatbestände

1 Bei Einzonungen³, Um- und Aufzonungen⁴ wird unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 eine Mehrwertabgabe erhoben.

Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 142a Abs. 1 rev.BauG). Die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Einzonungen ist für die Gemeinde zwingend und bereits im RPG vorgeschrieben.

Die Gemeinden können darüber hinaus bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Die Gemeinde Köniz hat bisher auch bei Um- und Aufzonungen Mehrwertausgleichsverträge abgeschlossen. Deshalb soll bei Um- und Aufzonungen auch künftig eine Mehrwertabgabe erhoben werden.

Als Umzonung gilt die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Art. 142a Abs. 2 rev.BauG), z.B. die Umzonung von Land in einer Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF in eine Zone mit Planungspflicht ZPP.

Als Aufzonung gilt die Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Art. 142a Abs. 2 rev.BauG). In der Gemeinde Köniz werden darunter auch Bauklassenerhöhungen durch Mutationen im Nutzungsplan verstanden.

³ Art. 142a Abs. 1 BauG

⁴ Art. 142a Abs. 2 BauG

2 Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Bei Anpassungen an Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Somit fallen Anpassungen im Baureglement wie z.B. der Wegfall der Attikaregelung, die Veränderung von Wohn- oder Arbeitsaktivitätsanteilen in einer Bauzonenart, die Ermöglichung der geschlossenen Bauweise oder die Anpassung von Vorschriften einer Bauklasse, nicht in den Anwendungsbereich.

Wird hingegen ein Grundstück (oder werden mehrere Grundstücke) einer höheren Bauklasse im Nutzungsplan konkret zugeordnet, fällt es in den Anwendungsbereich der Mehrwertabgabe. Auch Anpassungen in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (wie ZPP-, ZBV- und ZÖN-Vorschriften) fallen in den Anwendungsbereich der Mehrwertabgabe.

3 Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20 000 Franken, bei Um- und Aufzonungen weniger als 150 000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Das RPG spricht vom Ausgleich für „erhebliche Vor- und Nachteile“. Das kantonale Recht hat diese Schwelle nun bei 20 000 Franken angesetzt (Art. 142a Abs. 4 rev.BauG). Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen mehr als 20 000 Franken, ist die Mehrwertabgabe auf dem ganzen Mehrwert geschuldet (Freigrenze und nicht Freibetrag).

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben, ist jedoch vom kantonalen Recht nicht dazu verpflichtet. Dieser Handlungsspielraum wird dazu genutzt, die bisherige Praxis weiterzuführen, wonach bei Um- und Aufzonungen erst ab einem Mehrwert von 150 000 Franken ein

Mehrwert ausgeglichen wird. Diese Unterscheidung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Realisierung des bedeutenden Mehrwertes bei Um- und Aufzonen in der Regel aufwändiger, kostenintensiver und komplexer ist, da bereits ein Gebäude besteht.

II. Mehrwertabgabe

Art. 3 Berechnung des Mehrwertes

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden bestimmt.

Die Definition des Mehrwertes ist im rev.BauG abschliessend geregelt:

Art. 142b Abs.1 rev.BauG

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Wie dieser Mehrwert bestimmt wird, ist hingegen relativ offen formuliert („nach anerkannten Methoden“). Die Gemeinde beabsichtigt, wie bisher den Mehrwert jeweils durch ein unabhängiges Gutachten bestimmen zu lassen.

Die Eidgenössischen Räte sind den Landwirten in Bezug auf die Erstellung neuer Bauten als Folge von Neueinzonungen entgegengekommen (Art. 5. Abs. 1^{quater} RPG). So wird bei der Einzonung von Landwirtschaftsland errechnete Planungsvorteile um

den Betrag gekürzt, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute für die Selbstbewirtschaftung erforderlich ist. Der Kanton hat die angemessene Frist nun definiert.

Art. 142b Abs. 2 rev.BauG

Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Art. 4 Höhe der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde kann die Höhe des Abgabesatzes im Rahmen der kantonalen Vorgaben frei festlegen.

Einzonungen:

mind. 20 %, max. 50 % (Art. 142b Abs. 3 rev.BauG)

Um- und Aufzonungen (fakultativ):

mind. 20 %, max. 40 % (Art. 142b Abs. 4 rev.BauG)

Die Gemeinde ist verpflichtet, bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Bei Um- und Aufzonungen ist die Mehrwertabgabe seitens des Kantons nicht vorgeschrieben. Es entspricht jedoch der bisherigen Köntzer Praxis, auch Um- und Aufzonungen zu erfassen, wobei der Anwendungsbereich eingeschränkt wird (vgl. Art. 2).

1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen

- a) 40 Prozent des Mehrwertes, falls sie innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
- b) 45 Prozent des Mehrwertes, falls sie zwischen 5 und 10 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
- c) 50 Prozent des Mehrwertes, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt fällig wird.

Der Abgabesatz von 40 Prozent entspricht dem bisherigen Prozentsatz in den Mehrwertausgleichsverträgen.

Bei Einzonungen besteht ein grosses Interesse, dass diese Fläche möglichst bald der Überbauung zugeführt wird. Diese Förderung der Verfügbarkeit von Land ist eine wichtige Forderung aus dem RPG (Art. 15a RPG) und die Sicherstellung der Verfügbarkeit eine Bedingung für die Einzonung (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG). Die Gemeinden sind zudem aus dem rev.BauG verpflichtet, Massnahmen zur Baulandverflüssigung zu treffen (Art. 126a Abs. 1 rev.BauG). Der Ausgleich von Planungsmehrwerten gilt als solche Massnahme (Art. 126a Abs. 2 Bst. e rev.BauG).

Wie im ursprünglichen Entwurf des Regierungsrates zur Revision des BauG soll sich der Abgabesatz deshalb mit der Zeit erhöhen, damit die Mobilisierung gewährleistet wird und das neue Bauland voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren auch effektiv überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG). Der Kanton wird in seinen Arbeitshilfen den Gemeinden ebenfalls eine Staffelung empfehlen.

2 Anstelle der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist in Absatz 1 der Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung oder im Fall von Artikel 93 Absatz 1 Satz 2 BauG das Datum des Verzichts massgebend, falls für die Überbauung vorgängig der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig ist.

Die Staffelung des Abgabesatzes wird in Absatz 1 an die Rechtskraft der Planungsmassnahme geknüpft. Ist in einer Zone mit Planungspflicht ZPP vor der Überbauung der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig (Regelfall, vgl. Art. 93 Abs. 1 1. Satz BauG), ist für die Staffelung des Abgabesatzes nicht auf den

Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme (Erläss oder Änderung der ZPP) abzustellen sondern auf den Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung. Wird im Einzelfall auf den vorgängigen Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet (Art. 93 Abs.1 2. Satz BauG, Einzelvorhaben, Ergebnisprojekt-wettbewerb oder Gesamtvorhaben), ist das Datum des Verzichts massgebend.

3 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwertes.

4 Die Mehrwertabgabe passt sich an den letzten veröffentlichten Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise an. Als Ausgangswert gilt der Indexstand bei Erlass der Verfügung.

Die Höhe der Abgabe von 40 Prozent des Mehrwertes entspricht dem bisher in den Verträgen vereinbarten Abgabesatz.

Art der Leistung

In der Vergangenheit wurde bei Mehrwertausgleichsverträgen manchmal eine Sachleistung statt einer Geldleistung vereinbart. Sachleistungen sind jedoch schwieriger zu handhaben (Bewertung, Sicherstellung, Verzug). Zudem erhält der Kanton 10 Prozent des Ertrages der Mehrwertabgabe und wird diese in Geldform verlangen.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde bei strategisch interessanten Grundstücken mit Grundeigentümern ausserhalb des Mehrwertausgleichs einen Kaufvertrag oder einen Kaufrechtsvertrag abschliesst.

Art. 5 Fälligkeit

1 Die Fälligkeit richtet sich nach dem kantonalen Recht.

Die Fälligkeit wird durch das kantonale Recht bestimmt und setzt dabei die bundesrechtliche Vorgabe um (Fälligkeit bei Überbauung oder Veräusserung).

Das rev.BauG regelt die Fälligkeit in Art. 142c:

- 1 Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.
- 2 Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.
- 3 Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Für die Überbauung wird auf den Baubeginn abgestellt:

Art. 2 Abs. 2 des kantonalen Baubewilligungsdekret (BewD; BSG 725.1)

Baubeginn

2 Ein Bauvorhaben gilt als begonnen

- a) mit der Schnurgerüstabnahme,
- b) wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Für die Veräusserung wird sinngemäss auf das kantonale Steuergesetz abgestellt:

Art. 130 des kantonalen Steuergesetzes (StG, BSG Veräusserung

1 Als Veräusserung gelten insbesondere Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn.

2 Der Veräusserung gleichgestellt sind

- a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, wie die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechtes an einem

Grundstück,

- b) die Belastung von Grundstücken oder Wasserkräften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern sie auf unbeschränkte Dauer eingeräumt werden.

Da der Realisationszeitpunkt des Mehrwertes für die Fälligkeit massgebend sein soll, lösen unentgeltliche Veräusserungen, wie beispielsweise Erbgänge, die Fälligkeit nicht aus.

2 Bei Veräusserungen gilt als Fälligkeitszeitpunkt der Tagebucheintrag im Grundbuch oder, wenn kein solcher erforderlich ist, der Eintritt der neuen Rechtslage.

Hier erfolgt eine Präzisierung des kantonalen Rechts.

Art. 6 Verzug

1 Die Zahlungsfrist beträgt 180 Tage ab Fälligkeit.

Da es sich um grössere Beträge handelt, wird bewusst eine längere Zahlungsfrist verankert.

2 Der letzte Tag der Zahlungsfrist ist Verfalltag und löst Verzug aus.

3 Ab dem Verfalltag sind Verzugszinsen von 5 Prozent pro Jahr geschuldet.

Da es sich bei der Mehrwertabgabe nicht um eine Gebühr handelt, kann nicht auf das Reglement über die Erhebung von Gebühren zurückgegriffen werden sondern es muss eine eigene Grundlage für den Verzugszins geschaffen werden.

Die Sicherstellung der Mehrwertabgabe ist durch ein gesetzliches Grundpfandrecht in Art. 142e rev.BauG geregelt.

Art. 142e rev.BauG

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen

Aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Art. 7 Mitwirkungs- und Informationspflichten

1 Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet,

- a) der Gemeinde alle für die Bestimmung des Mehrwertes nötigen Informationen zu liefern,
- b) Mitarbeitende und von ihr beauftragte Dritte auf Voranmeldung für die Bestimmung des Mehrwertes das Grundstück betreten zu lassen,
- c) die Gemeinde umgehend über fälligkeitsauslösende Sachverhalte zu informieren und ihr die nötigen Informationen zu liefern.

2 Informationen gestützt auf Absatz 1 sind in der Regel bei der Grundeigentümerschaft einzuholen. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, ist die Gemeinde befugt, bei den Grundbuchämtern, den Handelsregisterämtern sowie bei den Steuerbehörden Informationen einzuholen, welche für die Bestimmung und Erhebung der Mehrwertabgabe relevant sind.

Da die Grundeigentümerschaft über Informationen verfügt, welche der Gemeinde nicht ohne weiteres bekannt sind, wird eine explizite Mitwirkungspflicht verankert, damit die Gemeinde zeitgerecht über die nötigen Informationen verfügt, um die Mehrwertabgabeverfügungen korrekt erlassen zu können. (Die Mitwirkungspflicht hat trotz der Begriffssähnlichkeit nichts mit dem planungsrechtlichen Mitwirkungsverfahren zu tun).

Die Gemeinde ist sowohl für die korrekte Bestimmung des Mehrwertes und der abgabepflichtigen Personen als auch für die Bestimmung des Fälligkeitszeitpunktes und das Controlling auf Informationen der Grundbuchämter, der Handelsregisterämter und der Steuerbehörden angewiesen, falls sie diese nicht von der Grundeigentümerschaft erhält.

III. Zuständigkeit und Rechtswittelweg

Art. 8 Zuständigkeit

Die Direktion Planung und Verkehr erstellt den Entwurf der Abgabeverfügung und erlässt die zum Vollzug dieses Reglements erforderlichen Verfügungen.

Dies entspricht der allgemeinen Verfügungskompetenz (Art. 5 der Könizer Verwaltungsorganisationsverordnung, 152.011).

Art. 9 Rechtswittelweg

Das gemeindeinterne Beschwerdeverfahren nach Artikel 79 GO ist ausgeschlossen.

Es gibt im rev.BauG keine Regelung zum Rechtswittelweg im Bereich der Mehrwertabgabeverfügungen. Somit kommt der normale Instanzenzug nach VRPG zur Anwendung (Gemeinde, Regierungstatthalteramt, Verwaltungsgericht).

Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren soll hier jedoch nicht zum Zug kommen, da ausser der Bestimmung des Mehrwertes nur wenig Spielraum vorhanden ist und für die Bestimmung des Mehrwertes zurzeit geplant ist, ein unabhängiges Gutachten einzuholen.

IV. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“

Der Kanton gibt vor, dass die Erträge der Mehrwertabgabe nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden sind, und verpflichtet die Gemeinden entsprechende Spezialfinanzierungen zu schaffen (Art. 142f Abs. 3 rev.BauG).

Spezialfinanzierungen sind zweckgebundene Mittel zur Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe. Verpflichtungen und Vorschüsse sind zu verzinsen. Die Gemeinde kann davon abweichende Regelungen erlassen, soweit nicht besondere Bestimmungen des übergeordneten Rechts etwas anderes vorsehen (Art. 86 der kantonalen Gemeindeverordnung; GV, BSG 170.111).

Im Reglement ist der Zweck der Spezialfinanzierung und die Zuständigkeit zur Bestimmung von Einlagen und Entnahmen festzulegen (Art. 87 Abs. 2 GV).

Art. 10 Zweck

Die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ bezweckt Mittel, insbesondere die Erträge der Mehrwertabgabe und Lenkungsabgaben gemäss Artikel 126d Absatz 4 BauG, für Massnahmen des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) bereitzustellen.

Der Verwendungszweck ist durch das kantonale Recht vorgegeben (Art. 142f Abs. 2 rev.BauG) und auf Massnahmen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) beschränkt.

Durch die Revision des BauG ist es zudem neu auch möglich, dass eine Bauverpflichtung angeordnet wird. Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung nicht innert der angeordneten Frist aus Gründen, für die die Grundeigentümerschaft verantwortlich ist, wird eine jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe geschuldet (Art. 126d Abs. 4 rev.BauG). Der Ertrag aus dieser Lenkungsabgabe

käme vollumfänglich der Gemeinde zu und ist in die gleiche Spezialfinanzierung einzulegen, wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe (Art. 126d Abs. 5 rev.BauG).

Art. 11 Einlagen

In die Spezialfinanzierung fliessen

- a) der Gemeinde verbleibenden Erträge der Mehrwertabgabe;
- b) Erträge aus Lenkungsabgaben nach Artikel 126d Absatz 4 BauG;
- c) Erträge aus vertraglichen Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone;
- d) Erträge aus bestehenden Mehrwertausgleichsverträgen, soweit sie nach Inkrafttreten dieses Reglements anfallen.

Der Kanton erhält 10 Prozent der Erträge aus der Mehrwertabgabe (Art. 142f Abs. 1 rev.BauG).

Bst. b)

Durch die Revision des BauG ist es neu möglich, dass eine Bauverpflichtung angeordnet wird. Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung nicht innert der angeordneten Frist aus Gründen, für die die Grundeigentümerschaft verantwortlich ist, wird eine jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe geschuldet (Art. 126d Abs. 4 rev.BauG). Der Ertrag aus dieser Lenkungsabgabe käme vollumfänglich der Gemeinde zu und ist in die gleiche Spezialfinanzierung einzulegen wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe (Art. 126d Abs. 5 rev.BauG).

Bst. c)

Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone sieht das rev.BauG weiterhin eine vertragliche Lösung vor (Art. 142a Abs. 3 rev.BauG). Diese Erträge fliessen ebenfalls in die Spezialfinanzierung.

Art. 12 Verzinsung

Das Kapital der Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

Art. 13 Entnahmen

1 Entnahmen werden durch den Gemeinderat auf Antrag der Direktionen beschlossen.

Die Zuständigkeit zur Entnahme aus der Spezialfinanzierung hat keine Abänderung der Ausgabenzuständigkeit zur Folge. Für das entsprechende Projekt ist zusätzlich ein Beschluss des finanzkompetenten Organs nötig.

2 Entnahmen zu Lasten der Spezialfinanzierung können für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG erfolgen.

Unter die Verwendung der Mittel für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG fallen Massnahmen der Raumplanung wie attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, gemeinschaftliche Infrastrukturanlagen, die bessere Fuss- und Velovernetzung des Quartiers, die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erwerb strategisch bedeutender Grundstücke und die Förderung von ökologischen Aufwertungen und Vernetzungsprojekten.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gemeinderat regelt das Inkrafttreten.

Das Inkrafttreten des Reglements ist auf die Inkraftsetzung der BauG-Revision abzustimmen, welche voraussichtlich anfangs 2017 bestimmt wird. Das Reglement soll jedoch vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision in Kraft treten, da mit den betroffenen Grundeigentümern bisher keine Vertragsverhandlungen geführt wurden.

Köniz, XX. XXXX XXXX

Im Namen des Parlamentes

Der Präsident

Die Sekretärin

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben sind wenn immer möglich zu gewährleisten.

² Das für den Planerlass zuständige Organ kann die Bauverpflichtung im Nutzungsplanverfahren anordnen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Der Gemeinderat kann die Bauverpflichtung nachträglich anordnen, wenn bereits rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt wird. Er lässt die Bauverpflichtung im Grundbuch anmerken.

⁴ Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet er oder sie eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe wird ab dem ersten Jahr nach Ablauf der angeordneten Frist erhoben und beträgt im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrswerts, im dritten Jahr drei Prozent des Verkehrswerts, im vierten Jahr vier Prozent des Verkehrswerts und ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts.

⁵ Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe nach Absatz 4 kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung nach Artikel 142f Absatz 3 einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung von Massnahmen nach Artikel 142f Absatz 2 zu verwenden.

6. (neu) **Ausgleich von Planungsvorteilen**

Grundsatz

Art. 142 ¹Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

^{1a} Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

² Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

³ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.

Gegenstand

Art. 142a (neu) ¹Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Bemessung der Mehrwertabgabe

Art. 142b (neu) ¹Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Fälligkeit

Art. 142c (neu) ¹Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) ¹⁾ genannten Vorgänge.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

¹⁾ BSG 661.11

Verfahren

Art. 142d (neu) ¹Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 142e (neu) Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe *e* EG ZGB.

Verteilung und Verwendung der Erträge

Art. 142f (neu) ¹Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Art. 144 ¹Unverändert.

² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere *a* bis *l* unverändert;

m die Einzelheiten zum Baubewilligungsverfahren in elektronischer Form.

³ Unverändert.

II.

Folgende Erlasse werden geändert:

1. Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB)¹⁾:

Art. 109a Zu Gunsten der Gemeinden besteht ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung

¹⁾ BSG 211.1

Ausgaben unter Ausschluss der Ausgabenbefugnisse des Grossen Rates und der fakultativen Volksabstimmung. Ein Voranschlagskredit ist dafür nicht zwingend erforderlich.

⁵⁻⁷Unverändert.

4. Gesetz vom 16. Juni 1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (VBWG)¹⁾:

Art. 1 ¹Unverändert.

² «Artikel 1 Absatz 3 Buchstabe *b aa* des Baugesetzes vom 9. Juni 1985» wird ersetzt durch «Artikel 5 Buchstabe *b* des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)».

^{3 und 4}Unverändert.

III.

Übergangsbestimmungen

1. Innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung passt die zuständige Stelle der Erziehungsdirektion das Bauinventar gemäss Artikel 10d Absatz 2a BauG an.
2. Die Artikel 142 bis 142f BauG über den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Einzonungen und bei Auf- und Umzonungen sind anwendbar, wenn die öffentliche Auflage der Planung, die zu einem Mehrwert führt, nach dem Inkrafttreten dieser Änderung beginnt. In diesem Fall sind allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bei Einzonungen, Auf- und Umzonungen nichtig. In allen anderen Fällen behalten solche Verträge ihre Gültigkeit und für die geleisteten Zahlungen gilt Artikel 148 StG weiterhin. Vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen behalten ihre Gültigkeit.

Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Bern, 9. Juni 2016

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident: *Reinhard*

Der Generalsekretär: *Trees*

¹⁾ BSG 913.1

Fakultatives Gesetzesreferendum

Gegen dieses Gesetz, welches am 9. Juni 2016 vom Grossen Rat beschlossen worden ist, kann die Volksabstimmung (Referendum) verlangt werden (Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe *a* der Kantonsverfassung).

Dazu kann zu dieser Vorlage auch ein Volksvorschlag eingereicht werden (Artikel 63 Absatz 3 der Kantonsverfassung, Artikel 133 ff. des Gesetzes vom 5. Juni 2012 über die politischen Rechte).

Für das Sammeln und Einreichen von Unterschriften (mindestens 10 000 in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigte Personen) sind Artikel 123–132 des Gesetzes vom 5. Juni 2012 über die politischen Rechte massgebend.

Beginn der Referendumsfrist	29. Juni 2016
Ablauf der Referendumsfrist (Unterschriften zur Beglaubigung deponiert)	29. September 2016
Abgabe der beglaubigten Unterschriften bei der Staatskanzlei	31. Oktober 2016

Der Gesetzestext ist im Internet unter www.be.ch/referenden publiziert. Er kann auch bei der Staatskanzlei oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

- b^{bis,8} die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
 - d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
 - e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Art. 2 Planungspflicht

¹ Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab.

² Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit.

³ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

Art. 3 Planungsgrundsätze

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a.⁹ der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a.¹⁰ Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

⁸ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).

⁹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).

- a^{bis}.¹¹ Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Art. 4 Information und Mitwirkung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

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

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.¹²

¹¹ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹² Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

^{1ter} Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe abis, verwendet.¹³

^{1quater} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.¹⁴

^{1quinquies} Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.¹⁵

^{1sexies} Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.¹⁶

² Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

³ Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

2. Titel: Massnahmen der Raumplanung

1. Kapitel: Richtpläne der Kantone

Art. 6 Grundlagen

¹ ...¹⁷

² Für die Erstellung ihrer Richtpläne erarbeiten die Kantone Grundlagen, in denen sie feststellen, welche Gebiete:¹⁸

- a. sich für die Landwirtschaft eignen;
- b. besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind;
- c. durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

¹³ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹⁵ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹⁶ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹⁷ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, mit Wirkung seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

¹⁸ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).