

Merkblatt Mehrwertausgleich





An wen kann ich mich wenden?

Zu Fragen rund um das Thema Mehrwertausgleich geben die Mitarbeitenden der Planungsabteilung gerne Auskunft.

Gemeinde Köniz
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Tel: 031 970 93 91
Mail: plak@koeniz.ch

Webseite: koeniz.ch → Verwaltung → Direktion
Planung und Verkehr → Planungsabteilung

Das Wichtigste in Kürze

Der Mehrwert...

...entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung (BauG Art. 142b).

Der Mehrwertausgleich...

...betrifft Grundigentümerschaften bei erhöhten Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Planänderungen.

...führt einen Teil der Gewinne aus den Planungen von den Grundeigentümerschaften zur öffentlichen Hand.

...ermöglicht die Finanzierung von Massnahmen, die der Allgemeinheit zugute kommen.

	Einzonung	Auf- / Umzonung
Abgabesatz	50 %	
Schwellenwert	CHF 20'000.- (Freigrenze)	
Auslösung / Fälligkeit	Veräusserung / Überbauung	Überbauung
Rechnungsstellung	180 Tage Zahlungsfrist	
Verwendung	Entschädigungen bei Rückzonungen und für raumplanerische Massnahmen im Sinne der Innenentwicklung	

Was ist der Mehrwertausgleich?

Als zuständige Behörde für die Ortsplanung regelt die Gemeinde die (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken des Gemeindegebiets. Sie werden in der baurechtlichen Grundordnung festgehalten. Im Rahmen von Anpassungen können sich die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken ändern.

Diese Änderung kann auf drei unterschiedliche Arten geschehen:

Einzonung

Bei einer Einzonung wird Land neu einer Bauzone zugewiesen. Durch die Zuweisung bspw. einer Landwirtschaftszone in eine Wohnzone entstehen weitgehende bauliche Möglichkeiten.

Aufzonung

Bei einer Aufzonung wird die Grundnutzung zwar nicht verändert, es bestehen baulich aber mehr Möglichkeiten. Bspw. wird die Anzahl der zulässigen Geschosse oder die Geschossflächenziffer erhöht.

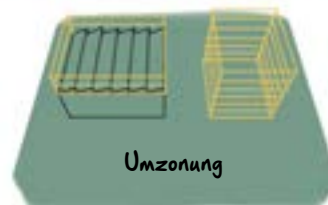
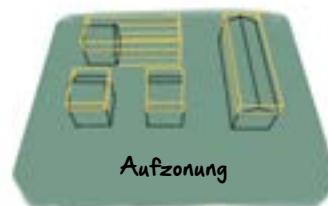
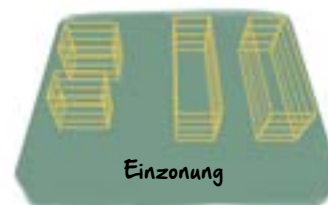
Umzonung

Bei einer Umzonung wird die Nutzungsart geändert, beispielsweise indem eine Arbeitszone in eine Wohnzone umgezont wird. Damit verschiebt sich die zulässige Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen.

Wenn ein Grundstück von einer dieser drei Planungsmassnahmen betroffen ist und sich dadurch die baulichen Möglichkeiten verbessern, steigt der Wert des Landes. Die Differenz zwischen dem neuen und dem alten Landwert wird als Mehrwert bezeichnet.

Die Eigentümerschaft erlangt damit einen Vorteil, da sich die neuen baulichen Möglichkeiten in einem höheren Landwert niederschlagen. Die neuen Nutzungsmöglichkeiten können jedoch für die öffentliche Hand zu erhöhten Belastungen oder zusätzlichen Aufwendungen führen. Denn Ein-, Auf- oder Umzonungen kosten. Die Planungsmassnahme an sich kostet bereits, aber auch die Ausnützung der zusätzlichen baulichen Möglichkeiten können Kosten zur Folge haben: z.B. für die Verbesserung von Fuss- und Velowegen, neuen Spielplätzen, Grünanlagen oder ökologischen Ausgleichsflächen.

An dieser Stelle kommt nun der Mehrwertausgleich ins Spiel. Ziel ist es, mit einer Abgabe auf den privaten Zusatznutzen – den Mehrwert – die entstandenen Belastungen für die öffentliche Hand auszugleichen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) schreibt den Planungsbehörden explizit vor, einen Teil des Mehrwerts auszugleichen.



Wie ist der Mehrwertausgleich geregelt?

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Kantons können die Gemeinden selber regeln, wie sie den Ausgleich handhaben. Die Gemeinde Koeniz hat dazu 2017 ein Reglement erlassen.

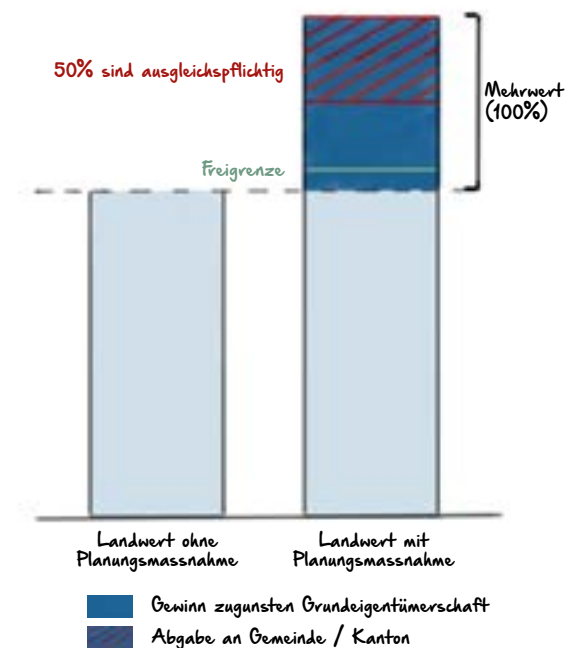
koeniz.ch → Verwaltung → Reglemente und Verordnungen → 721.5 Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Gemäss diesem Reglement werden bei Ein- Um- und Aufzonen 50 % des Mehrwerts ausgeglichen. Wenn der Mehrwert weniger als 20'000 Franken beträgt, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Absatz 4 und 5 des kantonalen Baugesetzes). Bei Einzonen wird der Ausgleich fällig, wenn das Grundstück verkauft oder überbaut wird. Bei Auf- und Umzonen wird die Fälligkeit durch Überbauung ausgelöst.

Rechnungsbeispiel:

Landwert vorher = 40'000.-
Landwert nachher = 500'000.-
Mehrwert = 460'000.-

Mehrwertabgabe:
 $50\% * 460'000.- = 230'000.-$



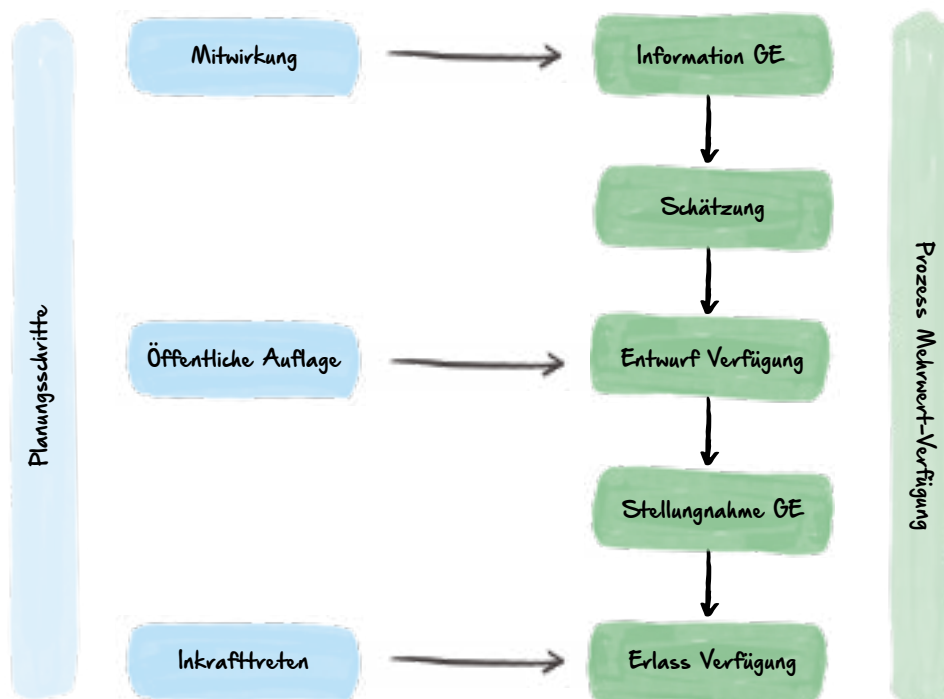
Wie läuft das Verfahren zum Mehrwertausgleich ab?

Parallel zur Änderung des Nutzungsplanes startet die Gemeinde das Verfahren der Mehrwertausgleichs-Verfügung (vgl. Schema unten). Aus diesem Verfahren resultiert eine Grundbuch-Anmerkung in Form eines gesetzlichen Grundpfandrechtes zulasten des Grundstücks.

Nach Informierung der Grundeigentümerschaften (GE) beauftragt die Gemeinde unabhängige Sachverständige mit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanänderung stellt die Gemeinde der Grundeigentümerschaft die Schätzung des Mehrwerts auf ihrem Grundstück und ein Entwurf der Mehrwertabgabe-Verfügung zu (Gewährung rechtliches Gehör). Anschliessend hat diese die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Verfügungsentwurf einzureichen. Wenn die Planung in Kraft ist, beantwortet die Gemeinde

die Stellungnahme und erlässt die definitive Verfügung. Gegen die Verfügung kann innert 30 Tagen beim Kanton Beschwerde geführt werden.

Sobald eine Verfügung erlassen und die Fälligkeit durch Überbauung oder Veräusserung ausgelöst wurde, stellt die Gemeinde Rechnung. Diese ist innerhalb von 180 Tagen zu begleichen. Die Rechnung wird nur anteilmässig gestellt, wenn der Mehrwert nur anteilmässig realisiert wird (bei teilweiser Nutzung oder anteilmässigem Verkauf der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten).



Was passiert mit den Einnahmen?

90 % der Einnahmen stehen der Gemeinde zur Verfügung, 10 % gehen an den Kanton. Die Mittelverwendung ist von Gesetzes wegen zweckgebunden und muss für raumplanerische Massnahmen eingesetzt werden (vgl. [RPG Art. 5 Abs. 1ter](#)). Zu den Massnahmen gehören Entschädigungen bei Rückzonungen und Massnahmen, die zur Erfüllung der Planungsgrundsätze gemäss dem Raumplanungsgesetz dienen ([RPG Art. 3](#)).

Damit die Zweckgebundenheit sichergestellt ist, hat die Gemeinde eine Spezialfinanzierung geschaffen. Entnahmen werden vom Gemeinderat beschlossen.

