

Reglement über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR)

(Stadtratsbeschluss Nr. 41 vom 5. Juli 2018)

Der Stadtrat von Thun,

gestützt auf Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)¹, Art. 87 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV)² und Art. 38 lit. a der Stadtverfassung vom 23. September 2001 (StV)³,

beschliesst:

1. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt in Ergänzung von Art. 5 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)⁴ und Art. 142 ff. Baugesetz den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten und die Verwendung der entsprechenden Erträge.

Art. 2

Grundsatz und
Fälligkeit

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten der Gemeinde nach Massgabe des Baugesetzes und der nachfolgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

² Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)⁵ oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)⁶ genannten Vorgänge.

³ Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

¹ BSG 721.0

² BSG 170.111

³ SSG 101.1

⁴ SR 700

⁵ BSG 725.1

⁶ BSG 661.11

2. Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 3

Einzonung

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 40 Prozent des Mehrwertes bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung).

² Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

Art. 4

Um- und
Aufzonungen

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 35 Prozent des 100'000 Franken übersteigenden Mehrwerts (Freibetrag).

² Beträgt der Mehrwert nach Abzug des Freibetrages gemäss Abs. 1 weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze).

Art. 5

Teuerung

¹ Der verfügte Ausgleichsbetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise.

² Als Ausgangswert gilt der Indexstand im Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung.

3. Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 6

Vereinbarung

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angemessene Geld- oder Sachleistungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

² Als angemessen gilt ein Anteil von 30 bis 40 Prozent des realisierbaren Vorteils.

Art. 7

Inhalte

In den Vereinbarungen regeln die Parteien insbesondere
a die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen und
b den Wert allfälliger Sachleistungen.

4. Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“

Art. 8

Spezialfinanzierung

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

³ Der Kapitalbestand wird nicht verzinst.

Art. 9

Äufnung

Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch

- a sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus dem Mehrwertausgleich, die der Gemeinde zufallen und
- b Erträge aus Lenkungsabgaben gemäss Art. 126d Abs. 4 Baugesetz.

Art. 10

Zweckbindung

Entnahmen aus der Spezialfinanzierung dürfen für sämtliche der in Art. 5 Abs. 1^{ter} Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Art. 11

Entnahmen

Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 12

Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement, er ist insbesondere zuständig für

- a den Erlass der gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und
- b den Abschluss von Verträgen gemäss Art. 6, wobei im Fall von Ausgaben die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten bleibt.

Art. 13

Verfahren

¹ Der Gemeinderat legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

² Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt der Gemeinderat die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

Art. 14

Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Thun, 5. Juli 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident: *Kübli*

Der Vizestadtschreiber: *Stalder*

*GRB Nr. 508/2018 vom 22. August 2018:
Inkraftsetzung per 1. September 2018*