

**AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN UND
ERSCHLIESSUNGSABGABEN**



Ausgleich von Planungsvorteilen
und Erschliessungsabgaben

**Richtlinien zu den Infrastruktur-
verträgen**

Verabschiedet durch den Gemein-
derat am **24. Oktober 2011**
Ergänzung vom **16. September
2013**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Ziele	3
Mittel	3
Richtlinien	4

Einleitung

In der Stadt Burgdorf werden bei Änderungen der Nutzungsplanung jeweils Infrastrukturverträge abgeschlossen, in denen die Erschliessungsabgaben und der Ausgleich von Planungsvorteilen vertraglich geregelt werden.

Die Stadt stützt sich dabei auf Artikel 13 im Baureglement aus dem Jahr 2005. Er ermöglicht den Ausgleich von Planungsvorteilen und hält fest, dass der Gemeinderat Richtlinien über die Ausgestaltung der mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen abzuschliessenden Verträge erlässt. Das vorliegende Dokument enthält diese Richtlinien nach Art. 13 BR.

Ziele

Mit den Richtlinien werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Richtlinien schaffen Transparenz in der Anwendung von Art. 13 BR.
- Schaffung von verbindlichen Vorgaben für die Verwaltung und Behörden im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen und den Erschliessungsabgaben.
- Die Richtlinien dienen den Grundeigentümern und der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der Nutzungsplanung.

Mittel

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:

- Der Ausgleich von Planungsvorteilen und die Erschliessungsabgaben werden durch vertragliche Vereinbarungen, die Infrastrukturverträge, im Rahmen der Nutzungsplanung zwischen der Bewilligungsbehörde und den Grundeigentümern geregelt.
- Die Verträge sollen eine einheitliche Struktur aufweisen, damit Transparenz geschaffen wird.

Richtlinien

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Die Rechtsgrundlagen zur Abgeltung von Planungsvorteilen und der Erschliessung sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Bundesgesetz über die Raumplanung von 1979 (Art. 5 Abs. 1 RPG)- Das Baugesetz des Kantons Bern von 1985 (Art. 109 ff und Art. 142 BauG)- Das Baureglement der Stadt Burgdorf von 2005 (Art. 13 BR)
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 2 Die Richtlinien stützen sich auf Art. 13 des Baureglements der Stadt Burgdorf von 2005. Sie sind im Planerlassverfahren verbindlich anzuwenden.</p>
Gegenstand und Vorgehen	<p>Art. 3 ¹ Die zuständige Direktion nimmt im Zusammenhang mit einem Planungsvorhaben Verhandlungen mit dem Grundeigentümer / der Grundeigentümerin über den angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils und die Erschliessungsabgaben auf.</p> <p>² Auf Seiten der Einwohnergemeinde entscheidet der Gemeinderat über den Abschluss eines Vertrags, soweit die mit dem Erschliessungsvertrag eingegangenen finanziellen Verpflichtungen nicht in die Zuständigkeit eines andern Gemeindeorgans fallen. Die Vereinbarung über den Ausgleich des Planungsvorteils und die Erschliessungsabgaben kann im Rahmen eines umfassenden Infrastruktur- oder Planungsvertrags getroffen werden.</p> <p>³ Nicht Gegenstand des Vertrags sind die aufgrund besonderer Reglemente geschuldeten Beiträge und Gebühren.</p>
Planungsvorteil	<p>Art. 4 ¹ Der Ausgleich eines Planungsmehrwerts setzt voraus, dass der Grundeigentümer / Baurechtsberechtigte durch eine Planungsmassnahme einen wesentlichen Vorteil erhält.</p> <p>² Als Planungsvorteil gilt die Um-, Ein- oder Aufzoning eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks oder der Erlass einer Überbauungsordnung für besondere Bauten und Anlagen nach Artikel 19ff BauG, sofern diese Massnahme dem Berechtigten einen wesentlichen Vorteil verschafft.</p> <p>³ Ein Vorteil ist wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme die Mehrnutzung an Bruttogeschossfläche und den Wert des Grundstücks gegenüber den bisher geltenden Vorschriften um mindestens 20 Prozent erhöht.</p>
Berechnung des Planungsvorteils	<p>Art. 5 Der Planungsvorteil wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme.</p>
Angemessener Ausgleich des Planungsvorteils	<p>Art. 6 Als angemessener Ausgleich des Planungsvorteils, welcher der Gemeinde vertraglich zur Verfügung zu stellen ist, gilt ein Anteil von 20-40 Prozent des realisierbaren Vorteils.</p>

Ermittlung des Planungsmehrwerts

Art. 7 ¹ Der Mehrwert wird basierend auf Vergleichspreisen des Landwerts vor und nach der Planungsmassnahme ermittelt.

² Im Zweifelsfalle werden aussenstehende Sachverständige für eine Verkehrswertschätzung beigezogen.

Erschliessung

Art. 8 ¹ Der Gemeinderat kann nach Art. 109 ff BauG den Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen übertragen.

² Die Kostentragung richtet sich dabei nach den Vorgaben von Art. 111ff BauG.

³ Die Regelungen zur Erschliessung werden unabhängig vom Ausgleich des Planungsmehrwerts getroffen.

Besondere Verhältnisse / Einzelfall

Art. 9 ¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Vertragsverhandlungen besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung, etwa bei der Festlegung des Abschöpfungssatzes gemäss Art. 6, mit besonderen Regeln über die Art oder die Fälligkeit der Abgabe oder in anderer Weise Rechnung tragen.

² Der Gemeinderat kann aus überwiegend öffentlichen Interessen einen tieferen Mehrwertabgabesatz festlegen oder einen Grundeigentümer von der Mehrwertabgabe im Rahmen des Vertrags befreien. Bei Nichterfüllen des Vertrags muss die komplette Mehrwertabgabe nachträglich bezahlt werden.

Rechtsnatur des Vertrags

Art. 10 Der Anteil des Planungsvorteils und die Erschliessung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern oder Bauberechtigten festgehalten. Allfällige Streitigkeiten aus dem Vertrag werden von den Verwaltungsjustizbehörden entschieden.

Inhalt des Vertrags

Art. 11 Im Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Inhalt und Umfang der Planungsmassnahme (Ein-, Auf- oder Umzonung),
- Mass der möglichen Mehrnutzung,
- der zu leistende Anteil des Planungsvorteils als Prozentsatz des Planungsmehrwerts und als konkreter Betrag in Franken,
- die Erschliessung (zur Ausführung gelangende öffentliche Erschliessungsanlagen, Kostenübernahme, Dienstbarkeiten, Ver- und Entsorgung, etc.),
- Art des Ausgleichs,
- Fälligkeit des Ausgleichs des Planungsvorteils resp. Erschliessungsabgaben,
- Sicherheit (Grundpfandverschreibung, Eigentümerschuldbrief, Bankgarantie, etc.),
- Umschreibung der Mehrwertabgabe,
- Gültigkeitsvorbehalte.

Art der Leistung	<p>Art. 12 ¹ Die vereinbarten Leistungen können mittels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beteiligung an allfälligen Infrastruktur- und Bauleistungen, welche die Gemeinde erbringen muss, - Abtretung von Land oder Einräumung eines Kaufrechts, - Barzahlung <p>erfolgen.</p> <p>² Der Wert der Leistung ist nach Möglichkeit in Franken zu beziffern.</p>
Verwendungszweck	<p>Art. 13 ¹ Der vereinbarte Planungsausgleich muss für die Finanzierung der städtischen Infrastruktur (Unterhalt und Ausbau) verwendet werden (Art. 13 Abs. 3 BR). Er soll wenn möglich in einem sachlichen Zusammenhang mit der durchgeführten Planungsmassnahme stehen.</p> <p>² Die Erschliessungsabgaben sind nach den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung zu verwenden.</p>
Fälligkeit und Sicherheit	<p>Art. 14 ¹ Die Fälligkeit des Planungsausgleichs und der Erschliessungsabgaben sowie die Sicherstellung sind im Vertrag zu regeln. Dies ist spätestens mit dem Beginn der baulichen Nutzung der Fall.</p> <p>² In der Regel wird der vertraglich festgesetzte Planungsausgleich wie folgt zur Zahlung fällig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme - 40% nach Inkrafttreten der ersten Baubewilligung spätestens jedoch nach fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Planung - 40% nach Baubeginn, spätestens jedoch acht Jahre nach Inkrafttreten der Planung. <p>³ Bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf der eingezonten Landfläche wird der entsprechende Planungsausgleich sofort zur Zahlung fällig. Einem Verkauf gleichgestellt sind die Begründung eines Baurechts, das Einbringen in eine Gesellschaft sowie andere, wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommende Rechtsgeschäfte.</p> <p>⁴ Der vereinbarte Planungsausgleich ist im Vertrag auf geeignete Weise sicherzustellen.</p>
Scheitern der Vertragsverhandlungen	<p>Art. 15 Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer / Baurechtsberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrags einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen – auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.</p>
Erlöschen des Vertrages	<p>Art. 16 Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende Planungsmassnahme nicht in Kraft, wird die Vereinbarung über den Ausgleich des Planungsmehrwerts und die Erschliessungsabgaben gegenstandslos.</p>

Kostentragung

Art. 17 Die Übernahme der Vertragskosten regeln die Parteien im Vertrag.

Beschluss

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich seiner Sitzung vom **24. Oktober 2011** genehmigt und am **16. September 2013** eine Ergänzung beschlossen.

IM NAMEN DES GEMEINDERATS, BURGDORF

DIE STADTPRÄSIDENTIN



Elisabeth Zäch

DIE VIZE-STADTSCHREIBERIN



Sibylle Zwahlen