



## Gemeinde Oberdiessbach

Gestützt auf

- Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG);
  - Artikel 142 des Bernischen Baugesetzes (BauG);
- erlässt der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberdiessbach die

# Richtlinien über die Abgeltung des Planungsausgleichs

## Art. 1 Grundsatz

Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, sind verpflichtet, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwerts für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

## Art. 2 Planungsmehrwert

<sup>1</sup> Als Planungsmehrwert gilt die Neu- oder Umzonung eines unüberbauten oder überbauten Grundstücks sowie die durch die Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahme von der Grundordnung, sofern diese Massnahme dem Berechtigten einen wesentlichen Vorteil verschafft.

<sup>2</sup> Grundsätzlich gilt ein Vorteil als wesentlich, wenn die vorgesehene Massnahme gegenüber der Grundordnung eine Mehrnutzung von mehr als 250 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ermöglicht. Zur Berechnung des Planungsmehrwerts werden die ersten 250 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Mehrnutzung nicht berücksichtigt. Pro Eigentümer kann dieser Abzug nur einmal geltend gemacht werden.

## Art. 3 Höhe des Planungsausgleichs

<sup>1</sup> In der Gemeinde Oberdiessbach ist der Mehrwert der Bodenwertsteigerung der ein- oder umgezonten Grundstücke zu **30 %** (dreissig Prozent) auszugleichen.

<sup>2</sup> Bei Umzonungen können die bisherigen Verhältnisse des entsprechenden Grundstückes (geschichtliche Vergangenheit, bisherige Nutzung, Verbesserung der Situation für die Anliegergrundstücke etc.) zu einer angemessenen Reduktion des Ausgleichs gemäss Absatz 1 führen. Es gilt der Grundsatz der Rechtsgleichheit.

<sup>3</sup> Für diejenige Landfläche, welche für öffentliche Erschliessungs- oder Infrastrukturanlagen nötig ist, wird kein Planungsausgleich geltend gemacht.

## Art. 4 Berechnungsgrundlage

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert berechnet sich nach der Wertdifferenz des Landes vor und nach der Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Vor der Planungsmassnahme werden die beiden Werte als Grundlage für den Vertrag gemäss Artikel 5 durch die Parteien festgelegt.

<sup>3</sup> Die definitive Berechnung des effektiven Mehrwerts erfolgt aufgrund des realisierten Verkaufspreises oder einer unabhängigen Verkehrswertschätzung. Diese Verkehrswertschätzung ist in jenen Fällen nötig, wo ein Verkaufspreis fehlt oder wo dieser unter dem amtlichen Wert zum Zeitpunkt des Verkaufes (Beginn von Nutzen und Schaden) liegt.

## **Art. 5 Vertragliche Regelung**

<sup>1</sup> Mit der Grundeigentümerschaft ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über den Planungsausgleich abzuschliessen. Der Vertrag ist spätestens vor Beginn der öffentlichen Auflage der baurechtlichen Grundordnung von der Grundeigentümerschaft und vom Gemeinderat zu unterschreiben.

<sup>2</sup> Die Vertragsparteien müssen das Schätzungsverfahren gemäss Artikel 4 Abs. 3 vertraglich anerkennen.

## **Art. 6 Zeitpunkt des Planungsausgleichs**

<sup>1</sup> Die Zahlungstermine für die Ausgleichsbeiträge werden vertraglich festgelegt.

<sup>2</sup> Die Zahlungsmodalitäten dienen als Steuerungsinstrument im Sinne einer Erschliessungsplanung.

## **Art. 7 Grundstückgewinnsteuer**

Die Gemeinde anerkennt, die erbrachte Leistung der Planungsausgleichsabgabe in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 Steuergesetz an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung anzurechnen.

## **Art. 8 Erlöschen des Vertrages**

Tritt die dem Vertrag zugrunde liegende wertvermehrende Planungsmassnahme nicht in Kraft, so wird die Vereinbarung gegenstandslos. In diesem Fall erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht.

## **Art. 9 Änderungen der Richtlinien**

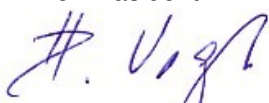
Änderungen dieser Richtlinien durch den Gemeinderat können jederzeit vorgenommen werden, die abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Verträge sind jedoch von diesen Änderungen nicht betroffen.

Oberdiessbach, 29. Juni 2005

### **Gemeinderat Oberdiessbach**

Der Präsident

Der Sekretär

  
Hans Rudolf Vogt

  
Oliver Zbinden