Einwohnergemeinde Bremgarten

Reglement über die Mehrwertabgabe

vom 11. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Mehrwertabgabe 1
2. Verwendung der Erträge 3
3. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen 3

Die **Einwohnergemeinde Bremgarten** erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern und gestützt auf Art. 4 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Bremgarten vom 24. November 2016, folgendes Reglement:

1. Mehrwertabgabe

Art. 1

Zweck

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

Art. 2

Gegenstand der Abgabe

1 Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

a. Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
b. bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) unter Vorbehalt von Absatz 2,
c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) unter Vorbehalt von Absatz 3.

2 Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten oder bei Anpassungen im Rahmen einer Ortsplanungsrevision wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Art. 3

Bemessung der Abgabe

1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

a. Bei Einzonungen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
   - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 20% des planungsbedingten Mehrwerts,
   - ab dem sechsten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 30% des planungsbedingten Mehrwerts,
b. bei Umzonungen (Art. 2 Abs. 1 Bst. b) 20% des planungsbedingten Mehrwertes.
c. bei Aufzonungen (Art. 2 Abs. 1 Bst. c) 20% des planungsbedingten Mehrwertes.
d. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert gemäss Abs. 1 Bst. a weniger als 20‘000 Franken bzw. bei Abs. 1 Bst. b und c weniger als 40'000

Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

2 Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

a. ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;

b. ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets[1]), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

3 Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 BauV.

4 Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

5 Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

Art. 4

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

1 Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach den Art. 142d und 142e BauG.

2 Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

c. bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog),

d. bei Um- und Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD).

3 Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

4 Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe von 5% geschuldet.

5 Die Kosten für die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts beim Grundbuchamt zur Sicherung der Mehrwertabgabe und Verzugszinsen trägt die Grundeigentümerschaft, beziehungsweise dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger.

---

[1] Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44)

2. Verwendung der Erträge

Art. 5

Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Art. 6

Spezialfinanzierung

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

2 Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

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

4 Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

Art. 7

Verzinsung

Das Kapital der Spezialfinanzierung wird verzinst.

3. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 8

Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

Art. 9

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2024 in Kraft.

***

Das vorliegende Reglement über die Mehrwertabgabe liegt vom 10. November bis 11. Dezember 2023 öffentlich auf.