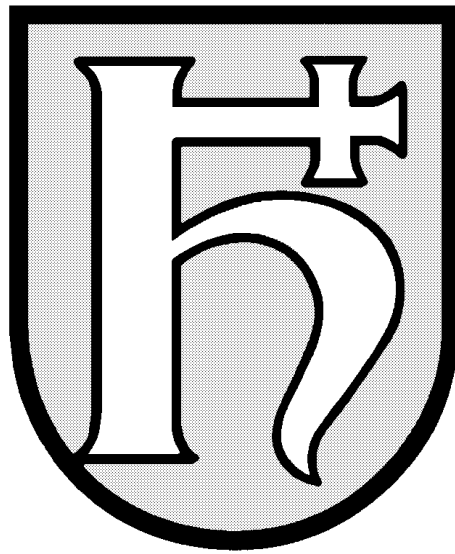


Einwohnergemeinde Reutigen



Verordnung über die Abschöpfung von Planungsmehrwerten

27. Juni 2016

Der Gemeinderat Reutigen erlässt, gestützt auf Art. 36 des Baureglements der Gemeinde Reutigen, folgende Verordnung über die Abschöpfung von Planungsmehrwerten (Mehrwertabschöpfung):

- Grundsatz**
- Art. 1** ¹ Wird bei einer Ortsplanungsrevision ein Grundstück von der Landwirtschaftszone/Grünzone/Bauernhofzone in eine Bau- oder Abbauzone gemäss Baureglement eingezont, schöpft die Gemeinde einen Anteil des dadurch entstandenen Mehrwertes ab.
- ² Bei der Einzonung von Landwirtschaftsland in die Arbeits-/Mischzone wird auf die Abschöpfung von Planungsmehrwerten verzichtet.
- Mehrwert**
- Art. 2** ¹ Der Mehrwert berechnet sich vom Landwert nach der Zonenplanänderung abzüglich des Landwerts vor der Zonenplanänderung. Der Gemeinderat setzt den Landwert jährlich fest und kann diesen der Markt- und Preisentwicklung anpassen. Bis auf weiteres wird der Landwert wie folgt festgesetzt:
- | | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| - Land in der Bauzone | Fr. 100.00 pro m ² |
| - Land in der LWZ/Grünzone/Bauernhofzone | Fr. -15.00 pro m ² |
| - Mehrwert | Fr. 85.00 pro m ² |
- Abschöpfung**
- Art. 3** ¹ Vom Mehrwert gemäss Artikel 2 werden 40 Prozent abgeschöpft.
- ² Für den Abbau von Steinen im Steinbruch Schwandwald werden Fr. 0.30 pro m³ abgebauter Steine abgeschöpft.
- Reduktion bei Eigennutzung**
- Art. 4** ¹ Falls ein Grundeigentümer eigenes Bauland oder einen Teil davon selber überbaut, erhält er auf der entsprechenden Fläche folgende Reduktion der Abschöpfung gemäss Artikel 3, Absatz 1:
- | | |
|----------------------------------------|------------|
| - Gebäude mit einer Wohnung | 10 Prozent |
| - Gebäude mit zwei Wohnungen | 20 Prozent |
| - Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen | 30 Prozent |
- ² Als Wohnungen gelten Einheiten mit mindestens drei Zimmern. Im Baurecht abgegebenes Land gilt nicht als Eigennutzung.
- Bestehende Gebäude**
- Art. 5** ¹ Falls Grundstücke mit bestehenden Gebäuden von der Landwirtschafts-/Grün-/Bauernhofzone in die Bauzone eingezont werden, wird keine Mehrwertabschöpfung auf dem betreffenden Landanteil (Gebäudegrundriss) abgeschöpft.
- Vertrag/Fälligkeit**
- Art. 6** ¹ Schuldner der Mehrwertabschöpfung ist der Grundeigentümer. Der Gemeinderat schliesst vor dem Einzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung mit dem Grundeigentümer einen Vertrag

ab, in dem die Mehrwertabschöpfung festgesetzt wird und der Grundeigentümer sich zur Zahlung verpflichtet. Die Mehrwertabschöpfung wird innert 30 Tagen wie folgt fällig:

² Einzonung von Landwirtschaftsland (inkl. Grünzone/Bauernhofzone) in die Dorf- oder Wohnzone:

a) Wenn die eingezonte Fläche innert 5 Jahren nach der Einzonung (Datum Gemeindeversammlungsbeschluss ist massgebend) überbaut wird:

- 100 % bei Verkauf oder Abgabe im Baurecht der eingezonten Fläche (Datum Nutzen und Schaden ist massgebend).

- 100 % bei Überbauung der eingezonten Fläche (Datum Baubewilligung ist massgebend).

b) Wenn die eingezonte Fläche 5 Jahre nach der Einzonung (Datum Gemeindeversammlungsbeschluss ist massgebend) noch nicht überbaut ist:

- 25 % des Mehrwertes der gesamten Fläche 5 Jahre nach der Einzonung (Datum Gemeindeversammlungsbeschluss ist massgebend).

- Weitere 25 % des Mehrwertes der gesamten Fläche 10 Jahre nach der Einzonung (Datum Gemeindeversammlungsbeschluss ist massgebend).

- Die restlichen 50 % des Mehrwertes der gesamten Fläche bei Überbauung (Datum Baubewilligung ist massgebend), Verkauf oder Abgabe im Baurecht (Datum Nutzen und Schaden ist massgebend) der eingezonten Fläche, jedoch spätestens 15 Jahre nach der Einzonung (Datum Gemeindeversammlungsbeschluss ist massgebend).

³ Einzonung Steinbruch Schwandwald:

a) Innert 30 Tagen (Datum Baubewilligung massgebend).

Mittelverwendung

Art. 7 ¹ Die Einnahmen durch Abschöpfung von Planungsmehrwerten werden vollständig einem öffentlichen Zweck zugeführt.

Rechtspflege

Art. 8 ¹ Können Streitigkeiten zwischen Grundeigentümer und Gemeinderat im Zusammenhang mit dieser Verordnung nicht gütlich bereinigt werden, richtet sich das Verfahren nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG).

Inkraftsetzung

Der Gemeinderat hat diese Verordnung an seiner Sitzung vom 27. Juni 2016 genehmigt und deren Inkrafttreten rückwirkend auf den 01.01.2016 beschlossen.

Das Inkrafttreten wird nach den Vertragsverhandlungen im Thuner Amtsanzeiger Nr. 27 vom 7. Juli 2016 und Nr. 28 vom 14. Juli 2016 publiziert.

Reutigen, 27. Juni 2016

Namens des Gemeinderates:

sig. Beat Wenger
Präsident

sig Marc Zeller
Sekretär