Reglement
über die Mehrwertabgabe

der

Einwohnergemeinde
Rapperswil BE

Die **Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Rapperswil** erlassen gestützt auf
- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
- Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1)
- Art. 5 Bst. a des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Rapperswil vom 5. Dezember 2011

folgendes

Reglement über die Mehrwertabgabe

I. Mehrwertabgabe bei Ein- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe

Art. 1

[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 Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);

[2] Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung, die für das ganze Gemeindegebiet oder für eine bestimmte Bauzone gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[3] Sind im Zuge einer Gemeindefusion und der notwendigen Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen Anpassungen am Zonenplan Siedlung und/oder Baureglement notwendig, welche sich ausschliesslich aufgrund der Systematik der baurechtlichen Grundordnung ergeben, so wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[4] Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20‘000.00, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[5] Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff BauG sinngemäss.

Bemessung der Abgabe

Art. 2

[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:
a) Bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
   - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40% des Mehrwerts;
   - ab dem sechsten bis und mit zehntem Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: 45 % des Mehrwerts und
   - ab dem elften Jahr 50 % des planungsbedingten Mehrwerts.
   - Ausgenommen von der Erhöhung des Abgabesatzes gemäss Lemme 2 und 3 sind Einzonungen von bereits überbauten Flächen.

b) Bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b und Art. 142a Abs. 2 BauG):
   - bei Fälligkeit der Abgabe ab Rechtskraft der Umzonung 20% des Mehrwerts.

[2] Die in Absatz 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 GBD[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 der Bauverordnung (BauV).

[4] Die Gemeinde bestimmt den Schätzer und übernimmt die Kosten für die erstmalige Bestimmung des Planungsmehrwerts.

[5] Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise (LiK).

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

Art. 3

[1] Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c bis 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen

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

[3] Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie zum Zeitpunkt des Verzugs auf den Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

[4] Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht im Sinne von Art. 109a Bst. d EG ZGB[2] ein gesetzliches Grundpfandrecht.

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen

Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 4

[1] Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).

[2] Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

[3] Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

[4] Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

---

[1] Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; BSG 732.123.44.
[2] Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911; BSG 211.1.

III. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge	**Art. 5**	Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter Raumplanungsgesetz vorgesehenen Zwecke verwendet werden.
Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben	**Art. 6**	[1] Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung[3]. [2] Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe. [3] Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. [4] Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen	**Art. 7**	Verträge betreffend den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten für Planungen, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden, behalten ihre Gültigkeit.
Vollzug	**Art. 8**	Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen. Er schliesst allfällige Verträge nach Art. 4 dieses Reglements ab.
Inkrafttreten	**Art. 9**	[1] Das Reglement tritt auf den 1. August 2023 in Kraft. [2] Mit dem Inkrafttreten werden alle im Widerspruch stehenden früheren Vorschriften, insbesondere die vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien vom 4. November 2002 und 14. November 2011 aufgehoben.

Genehmigung

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE RAPPERSWIL BE

Die Präsidentin	Die Sekretärin
Jolanda Streun	Sandra Guggisberg

[3] Gemeindeverordnung; BSG 170.111.

Auflagezeugnis

Das Reglement wurde gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverordnung (BSG 170.111) öffentlich aufgelegt. Beschwerden wurden keine erhoben.

3255 Rapperswil BE, 13. Juli 2023

Die Gemeindeverwalterin

Sandra Guggisberg