Zauggenriedstrasse 1
CH-3312 Fraubrunnen
T +41 31 760 30 30
F +41 31 760 30 39

gemeinde@fraubrunnen.ch
www.fraubrunnen.ch
PC-Konto 30-373-4

FRAUBRUNNEN GEMEINDE

Reglement
über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemeinde Fraubrunnen

Gültig per 01.01.2019

Version Gemeindeversammlung vom 04.12.2018

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	3
Grundsatz	3
Planungsvorteil	3
Bemessung der Mehrwertabgabe	3
Fälligkeiten	4
Verfahren	4
Sicherung	5
Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe	5
Grundstückgewinnsteuer	5
Aufhebung	6
Ausführungsbestimmungen	6
Inkrafttreten	6
Anhang (Kommentar)	7

Die Einwohnergemeinde Fraubrunnen erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 20 lit. b) der Gemeindeordnung vom 1.1.2014 folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

vom 04.12.2018

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Aufgrund von Art. 5 Abs. 1$^{bis\text{-}sexies}$ des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 2

Grundsatz

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

Art. 3

Planungsvorteil

[1] Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone) und, die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen und deren Volumenerhöhung.

[2] Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[3] Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 3 BauG). Bei Umzonungen beträgt die Freigrenze CHF 125'000.-, zudem wird vom Mehrwert ein Freibetrag (abziehbar) von CHF 125'000.- gewährt.

Art. 4

Bemessung der Mehrwertabgabe

[1] Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

[2] Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten vierzehn Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem fünfzehnten Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender

Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.

[3] Bei Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

[4] Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.

Art. 5

Fälligkeiten

[1] Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).

[2] Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.

[3] Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

Art. 6

Verfahren

[1] Der Gemeinderat verfügt die Mehrwertabgaben und schliesst allfällige Verträge nach Absatz 2 ab.

[2] Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag vereinbaren. Die Leistungen kön-

nen nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

[3] Für das Verfahren betreffend die Mehrwertabgabeverfügung gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG. Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Art. 7

Sicherung

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

Art. 8

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

[1] Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

[2] Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter RPG vorgesehenen Zwecke, insbesondere auch für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben, verwendet werden.

[3] Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung beschliesst unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. Verpflichtungen der Gemeinde Fraubrunnen gegenüber der Spezialfinanzierung werden nicht verzinst.

Art. 9

Grundstückgewinnsteuer

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

Art. 10

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung der bisherigen Einwohnergemeinde Grafenried vom 6. Juni 2011 aufgehoben. Die Mittel werden der Spezialfinanzierung der Gemeinde Fraubrunnen zugeführt.

Art. 11

Ausführungsbestimmungen

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 12

Inkrafttreten

Das Reglement tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom

Präsident der Gemeindeversammlung: Gemeindeschreiber:

Peter Brunner Michael Riedo

Auflagezeugnis
Dieses Reglement hat vom 02.11.2018 bis am 04.12.2018 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegen. Die Auflage – und Einsprachefrist wurde im Amtsanzeiger Nr. 44 vom 02.11.2018 und Nr. 47 vom 23.11.2018 publiziert.

Die Inkraftsetzung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wurde im Amtsanzeiger Nr. vom bekannt gemacht.

Der Gemeindeschreiber:

Michael Riedo

Anhang

Kommentar zum Reglement (Fürsprecher Urs Eymann, Bern)

Allgemeines

Gemäss Art. 142 Abs. 3 neues BauG vom 9. Juni 2016 (Inkraftsetzung: 1. April 2017) müssen die Gemeinden dann ein eigenes Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen erlassen, wenn sie bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von mehr aus 20% des Mehrwertes erheben wollen. In einzelnen der bisherigen Fusionsgemeinden von Fraubrunnen wurden schon bisher Mehrwerte abgeschöpft. Im Kanton Bern wurden im Durchschnitt bisher 30% abgeschöpft. Wenn Fraubrunnen mehr als 20% abschöpfen will, muss daher ein eigenes Reglement erlassen werden.

Das vorliegende Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten ist keine Nutzungsplanung im Sinne von Art. 58 ff. BauG, d.h. dieses Reglement ist weder vorprüfungs- noch genehmigungspflichtig. Die Verfahrensvorschriften, welche sonst für ein Baureglement Anwendung finden, wie Mitwirkung, Vorprüfung, Genehmigung etc. gelten hier nicht. Es handelt sich um ein normales Gemeindereglement, wie z.B. das Abwasserentsorgungsreglement.

Das Mehrwertabgabereglement wird gemäss Art. 20 lit. b) Gemeindeordnung vom 1.1.2014 durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen sein; es unterliegt keinem Referendum.

Zu den einzelnen Artikeln

Art. 3 Abs. 1:

Die Einzonung unterliegt obligatorisch einer Mehrwertabgabe. Der Kanton hat es den Gemeinden im Sinne eines fakultativen Bereichs überlassen zu entscheiden, ob sie auch die Aufzonung (z.B. erhöhte Ausnützung) und auch die Umzonung (Umwandlung von Arbeitszone zu Wohnzone) als mehrwertausgleichspflichtig behandeln wollen. Zukünftig wird die innere Verdichtung für alle Gemeinden im Vordergrund stehen, während Einzonungen immer schwieriger werden dürften. Bisherige Gemeinden um Bern mit Reglement nach neuem Baugesetz (Muri, Bolligen, Vechigen, Köniz, Moosseedorf, Ostermundigen, Münchenbuchsee, u.a.m.) stufen auch die Um- und Aufzonung als mehrwertabgabepflichtig ein. Der Gemeinderat beschloss aufgrund der Mitwirkungseingaben, in Fraubrunnen lediglich die Umzonungen als mehrwertausgleichspflichtig zu bezeichnen. Aufzonungen sollen dagegen ohne Mehrwertabgaben durchgeführt werden können.

Für die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen führt der Kanton Bern die Möglichkeit einer vertraglichen Mehrwertabgabe weiter (vgl. Art. 142a Abs. 3 BauG). Lediglich der Klarheit halber wird auch dieser Vorgang der Einzonung, aber auch jene der Volumenerhöhung, als Planungsvorteil erwähnt.

Art. 3 Abs. 2:

Neu wird hier klargestellt, dass für Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, keine Mehrwertabgabe erhoben werden soll. Gedacht wird hier an die Übernahme der BMBV-Vorschriften oder die Umbenennung von bisherigen Bauzonen in eine einheitliche Zone (als Folge der Zusammenlegung der früheren 8 Gemeinden). In der jeweiligen Ortsplanungsrevision soll die Gemeinde im Erläuterungsbericht klarstellen, was von vorneherein als nicht mehrwertabgabepflichtige Änderungsmassnahme eingestuft wird. Die Gemeinde kann so vielfache Schätzungen vermeiden. Sie hat aber dem Aspekt der Rechtsgleichheit Rechnung zu tragen.

Art. 3 Abs. 3:

Als Freigrenze hat der Kanton Bern bei Einzonungen einen Mehrwert von Fr. 20'000.-- bestimmt (Art. 142a Abs. 4 BauG). Diese Höhe kann die Gemeinde nicht verändern. Es handelt sich zudem nicht um einen abziehbaren Betrag, d.h. also um keinen Freibetrag. Bei einem Einzonungsmehrwert von Fr. 21'000.-- muss daher künftig auf Fr. 21'000.-- die Abgabe entrichtet werden.

Dagegen ist es zulässig, bei Auf- und Umzonungen (fakultativer Bereich) eine höhere Freigrenze zu definieren. Diese höhere Grenze verhindert, dass schon kleinste Veränderungen der Ortsplanung zu einem abgabepflichtigen Mehrwert führen. Fraubrunnen kann sich damit auch die erheblichen Planungsgewinne beschränken. Ich schlage Fraubrunnen eine Freigrenze von Fr. 125'000.- vor, als Mittelweg zwischen Fr. 100'000.- und der bekannten Höchstgrenze von Köniz (Fr. 150'000.-). Zusätzlich empfiehlt es sich, auch einen (abziehbaren) Freibetrag in gleicher Höhe zu gewähren. Die Mehrwertberechnung sieht dann bei Um- und Aufzonungen zum Beispiel so aus: Der geschätzte Mehrwert beträgt Fr. 126'000.-, davon werden als Freibetrag Fr. 125'000.- abgezogen. Abgabepflichtig verbleiben somit Fr. 1'000.-. Als Abgabe sind davon 30%, somit also Fr. 300.- an die Gemeinde zu leisten. Schliesslich gehen Fr. 270.- definitiv an Gemeinde, 30.- an den Kanton.

Art. 4:

Die Bestimmung des Mehrwertes wird bis anhin auf Grund einer Schätzung des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung erfolgen. Für den Landwert ist im Normalfall die maximal realisierungsfähige Geschossfläche/GF (früher Bruttogeschossfläche) entscheidend.

Art. 4 Abs. 2:

Bei dieser Vorschrift handelt es sich um diejenige Bestimmung, bei welcher die grössten Freiheiten bei der Gemeinde bestehen.

Der gesetzliche Rahmen beträgt nach Art. 142b Abs. 3 BauG 20-50%. In diesem Rahmen kann sich die Gemeinde bewegen.

Aktenkundig ist, dass in der alten Gemeinde Grafenried bisher schon 35% abgeschöpft wurden. Die alte Gemeinde Fraubrunnen hat pauschal Fr. 50.- / m2 Bauland verlangt. Der Gemeinde Fraubrunnen schlage ich einen Abgabesatz von 40% vor, der ansteigend ist, je länger der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin den Mehrwert nicht realisiert. Mit diesem ansteigenden Abgabesatz von 40% für das 1. bis 14. Jahr, dann ab 15. Jahr 50%, soll der Baulandhortung entgegen gewirkt werden.

Ein fixes Zahldatum für die Mehrwertabgabe kann von der Gemeinde nicht mehr festgesetzt werden. In den bisherigen vertraglichen Lösungen war dies Standard. Als Fälligkeitspunkte gelten nur die bereits im Art. 5 Abs. 1ter RPG festgesetzten Fälligkeitszeitpunkte der Überbauung und der Veräusserung. Mit dem ansteigenden Abgabesatz kann jedoch eine ähnliche Wirkung gegen die Baulandhortung wie mit einem fixen Zahldatum erzielt werden. Zusätzlich wird die Gemeinde bei Einzonungen oder andern raumplanerischen Massnahmen neu ohnehin weitere Massnahmen für die Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulandes treffen müssen (vgl. die Möglichkeiten nach Art. 126a BauG).

Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes soll jedoch dort noch nicht zu laufen beginnen, wo eine Überbauung rechtlich noch gar nicht möglich ist, oder wo eine Erschliessung fehlt. Ebenso sollen unverschuldete Bauverzögerungen (z.Bsp. durch ein Beschwerdeverfahren) nicht zulasten des Pflichtigen gehen.

Art. 4 Abs. 3:

Der Abgabesatz bei Umzonungen soll bei fix 30% liegen. Ein ansteigender Abgabesatz würde unnötigen Druck auf die innere Verdichtung erzeugen. Die innere Verdichtung wird in der planerischen Umsetzung ohnehin schwierig zu realisieren sein. Hier ist ja auch kaum von einer Baulandhortungsgefahr auszugehen, da die Grundstücke meist schon überbaut sind.

Art. 4 Abs. 4:

Der Mehrwert wird im Rahmen der öffentlichen Auflage einer neuen Nutzungsplanung geschätzt und die Mehrwertabgabe im Entwurf dem Grundeigentümer eröffnet. Insofern wird auch das rechtliche Gehör gewahrt. Die eigentliche Abgabeverfügung erfolgt erst nachdem die Planung rechtskräftig geworden ist. Zwischen Überbauung und Veräusserung einerseits und der Rechtskraft der Planungsmassnahme anderseits können mehrere Jahre bis Jahrzehnte verstreichen. Daher scheint es zwingend zu sein, dass der Mehrwertabgabebetrag einem Index unterworfen wird. In Fortführung der bisherigen Praxis in den vertraglichen Mehrwertabgaben schlage ich Fraubrunnen vor, als Index den Baupreis für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik anzuwenden.

Die Mehrwertabgabe geht grundsätzlich nur auf Geld. Unter Umständen kann es jedoch für die Gemeinde sinnvoller sein, dass anstelle einer Geldleistung eine Sachleistung (Bau von zusätzlichen Infrastrukturen, wie Kindergarten öffentlicher Raum, Parks etc.) erbracht wird. Es ist daher zulässig, den Mehr-

wert auf Franken und Rappen zu beziffern, aber für den ganzen Betrag oder einen Teil davon eine gleichwertige Sachleistung zu verlangen. Dies ist sicher dann möglich, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Sachleistung einverstanden ist. Dann könnte diese Verfügung punkto Sachleistung auch nicht mehr angefochten werden.

Art. 5 Abs. 1:

Die Fälligkeiten sind durch den Kanton respektive bereits durch Art. 5 Abs. 1ter RPG definiert. Bei der Überbauung ist die Abnahme des Schnurgerüstes massgebend, bei der Veräusserung die Veräusserungstatbestände gemäss Steuergesetz. Als Veräusserung gelten: Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft auf Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstückgewinn. Der Veräusserung werden weitere Fälle gleichgestellt (Art. 130 Abs. 2 StG).

Art. 5 Abs. 2:

Die Gemeinde will hier klarstellen, dass bei einem unentgeltlichen Eigentümerwechsel, wo kein Geld fliesst, dieser Vorgang nicht als "Veräusserung" in Anlehnung an Art. 131 StG behandelt wird. Die Mehrwertabgabe muss in diesen Fällen noch nicht bezahlt werden, sondern sie wird bis zur nächsten normalen Veräusserung oder Überbauung aufgeschoben.

Art. 5 Abs. 3:

Hier wird die Zahlfrist nach Fälligkeit festgesetzt. 30 Tage sind eine übliche Zahlfrist für Rechnungen. Analog zu Steuerveranlagungen soll nach dem 30. Tag ein Verzugszins gelten, wenn der Betrag immer noch nicht bezahlt wird. Der Verzugszins wird von der bernischen Steuerverwaltung übernommen (2017 beträgt dieser 3%).

Art. 6 Abs. 1:

In diesem Artikel wird geregelt, wer zukünftig solche Mehrwertabgaben verfügt oder die Verträge bei Materialabbau- und Deponiezonen abschliesst. Von der Sache und Funktion her ist der Gemeinderat wohl die geeignetste Behörde für diese Kompetenzen. Die Vorbereitung wird der Bauverwaltung obliegen.

Art. 6 Abs. 2:

Bei Materialabbau und Deponiezonen wird die vertragliche Lösung gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG weitergeführt. Mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können Geld- und Sachleistungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Auch hier werden die Leistungen indexiert. Wie bis anhin muss ein solcher Vertrag vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme unterzeichnet sein.

Art. 6 Abs. 3:

Die Mehrwertabgabe ist neu eine Verfügung der Gemeinde Fraubrunnen. Diese Verfügung ist gemäss Art. 120 Abs. 5 neue BauV auch dem Amt für Gemeinden und Raumordnung/AGR zu eröffnen. Wie alle Verfügungen einer Gemeinde wird auch diese nach den Regeln des bernischen Verwaltungsrechtspflegegesetzes innert einer Rechtmittelfrist von 30 Tagen beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland anfechtbar sein. Ob auch das AGR gegen eine (falsche oder zu tiefe) Einschätzung Beschwerde führen kann, ist noch offen. Der Regierungsstatthalter entscheidet erstinstanzlich und der Fall kann anschliessend an das Verwaltungsgericht und dann an das Bundesgericht weitergezogen werden. Es dürfte wahrscheinlich sein, dass in dieser Sondermaterie mit vielen Beschwerdefällen zu rechnen ist. Soweit vertraglich vereinbarte Leistungen beim Materialabbau oder Deponiezonen nicht korrekt erbracht werden, müsste die Gemeinde Fraubrunnen wie bis anhin gemäss Art. 88 lit. d VRPG Klage beim Regierungsstatthalteramt erheben. Auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Vertrages über Mehrwertabgaben kann die Gemeinde keine Verfügung erlassen.

Art. 7:

Die bisherige (vertragliche) Möglichkeit der Sicherung mittels Bankgarantie oder Schuldbrief entfällt. Auf Grund der neuen Verfügungskompetenz der Gemeinde hat der Kanton jedoch gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht vorgesehen. Die Gemeinde hat innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag ins Grundbuch zu sorgen.

Art. 8 Abs. 1:

Die Aufteilung der Erträge (Splitting) hat der Kanton in Art. 142f BauG vorgegeben: 10% fallen neu dem Kanton zu und der Gemeinde verbleiben 90%.

Art. 8 Abs. 2:

Zwingend müssen die Erträge in eine Spezialfinanzierung eingelegt werden. Für Fraubrunnen wird sich daher die Situation ergeben, dass neu eine Spezialfinanzierung zu führen ist. Die Fusionsgemeinde Grafenried kannte bereits ein eigenes Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung (vom 6. Juni 2011). Dieses Reglement muss nun aufgehoben werden. Die allfälligen Mittel sind der Fraubrunner Spezialfinanzierung zuzuführen.

Weiter werden künftig auch allfällige Erträge aus Bauverpflichtungen nach Art. 126d BauG in diese Spezialfinanzierung einzulegen sein (Art. 126d Abs. 5 BauG).

Art. 8 Abs. 2:

Gemäss Art. 142f Abs. 2 BauG sind die Erträge der Mehrwertabgabe nach Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden. Das RPG nennt als Verwendungszweck die Zahlung von Forderungen aus materiellen Enteignung und weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere soll der Ertrag für Massnahmen nach Art. 3 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 lit. abis RPG verwendet werden. Vorab geht es also darum, aus der Mehrwertabgabe Massnahmen zu finanzieren, welche der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft dienen, oder welche für Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche dienen. Mit dem Spezialhinweis auf die Finanzierung von öffentlichen steuerfinanzierten Infrastrukturaufgaben wird klargestellt, dass die Gemeinde auch solche Verwendungszwecke beanspruchen kann.

In der Praxis dürfte der Rahmen damit relativ weit sein und insbesondere Ortsplanungskosten, die Finanzierung von zusätzlich steuerfinanzierten Infrastrukturen, wie Gemeindebauten, Schulhäuser, Kindergärtenparks, Naherholungseinrichtungen etc. umfassen.

Art. 8 Abs. 3

Mit diesem Absatz 3 wird eine neue Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" geäufnet. Über die Entnahme an sich soll alleinig der Gemeinderat entscheiden können, es handelt sich dabei um einen technischen Finanzierungsentscheid. Die Ausgabe selber muss jedoch vom jeweils reglementarisch gegebenen finanzkompetenten Organ beschlossen werden.

Art. 9:

Neu werden die bezahlte Mehrwertabgaben von der Steuerverwaltung als Gestehungskosten bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer anerkannt. Zu diesem Zweck ist auch das Steuergesetz in Art. 142 Abs. 2 lit. e StG geändert worden.

Art. 10:

Mit diesen Übergangsbestimmungen wird dieses Grafenrieder Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung aufgehoben.

Art. 11:

Unter Umständen könnten sich noch Ausführungsbestimmungen aufdrängen, welche das Reglement bei Detailfragen näher ausführen.

Art. 12:

Das Inkrafttreten kann nun gleich nach Ablauf der Beschwerdefrist von 30 Tagen nach der Gemeindeversammlung angesetzt werden. Die neue Baugesetzrevision tritt 1. April 2017 in Kraft. Bis zum Inkrafttreten dieses Reglementes müssten sinnvollerweise allfällige laufende mehrwertabgabepflichtige Planungen in Fraubrunnen zurückgestellt werden, damit dann die Mehrwertabgabe greift.