



EINWOHNERGEMEINDE PIETERLEN

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

In Kraft ab 27. Mai 2009

www.pieterlen.ch

Inhaltsverzeichnis

Art. 1 Zweck
Art. 2 Vertrag
Art. 3 Anteil
Art. 4 Verwendung / Spezialfinanzierung
Art. 5 Inkrafttreten
Genehmigungsvermerke

Anhang

Ausführungsbestimmungen
zum Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 1 Entstehung
Art. 2 Berechnung
Art. 3 Zeitpunkt der Fälligkeit
Art. 4 Sicherstellung
Genehmigungsvermerke

	Art. 1
Zweck	Grundeigentümern, welchen durch Planungsmassnahmen besondere Vorteile verschafft werden, haben sich auf der Grundlage von Art. 142 BauG vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwerts (Infrastrukturbeitrag) für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
	Art. 2
Vertrag	Die Planungsbehörde ist verpflichtet, im Vorfeld von Planungsmassnahmen mit den betroffenen Grundeigentümern über einen Ausgleich der Vorteile auf vertraglicher Basis zu verhandeln (Infrastrukturvertrag). Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag nach Art. 109 BauG festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme rechtskräftig unterzeichnet vorliegen.
	Art. 3
Anteil	<p>1 Der abzuschöpfende Anteil beträgt 35 % des Planungsmehrwerts im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Geschuldet wird die Abgabe im Zeitpunkt der Realisierung des Planungsvorteils.</p> <p>2 Der Ausgleich erfolgt in der Regel durch Geldwert. Er kann ausnahmsweise durch eine unentgeltliche Abtretung von Teilen des von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks erfolgen. Grundstücksflächen von weniger als 100 m² unterliegen dem Ausgleich nicht.</p>
	Art. 4
Verwendung / Spezialfinanzierung	<p>1 Alle Beiträge sind in eine „Spezialfinanzierung Ausgleich von Planungsvorteilen“ einzulegen.</p> <p>2 Die Einwohnergemeinde verwendet die erzielten Ausgleichsbeiträge zweckgebunden für die Erhaltung und die Erweiterung ihrer Infrastrukturanlagen und zur Deckung der Planungskosten künftiger Ortsplanungen.</p> <p>3 Das für den jeweiligen Kreditbeschluss zuständige Gemeindeorgan entscheidet über die Höhe der Entnahme im Rahmen der vorhandenen Spezialfinanzierung.</p>
	Art. 5
Inkrafttreten	Dieses Reglement tritt mit Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft.

Genehmigung

Dieses Reglement ist anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2009 beraten und mit 36 : 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen in der vorstehenden Fassung gutgeheissen worden.

Pieterlen, 01. Juni 2009

Einwohnergemeinde PIETERLEN

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Brigitte Sidler

Christian Zumstein

Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass das vorliegende Reglement nach Massgabe von Art. 37 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Pieterlen vom 29.04.2009 bis 30.05.2009 öffentlich aufgelegt worden ist. Bis 30 Tage nach der Gemeindeversammlung sind keine Einsprachen eingegangen.

Pieterlen, 01. Juli 2009

Gemeindeschreiber

Christian Zumstein

Ausführungsbestimmungen

Art. 1

Entstehung 1 Planungsvorteile entstehen dort, wo die baurechtliche Grundordnung durch eine Umzonung, eine Einzonung oder der Anordnung einer Zone mit Planungspflicht mit späterer Überbauungsordnung abgeändert wird.

2 Planungsvorteile sind gegeben, wenn der wirtschaftliche Wert der Nutzung durch eine Planungsmaßnahme gegenüber der bisherigen Nutzung erhöht wird.

Art 2

Berechnung 1 Der Planungsvorteil entspricht der Differenz zwischen dem Bodenwert gemäss Grund- bzw. bisheriger Nutzung und demjenigen gemäss massvoller Berechnung der künftigen Nutzung.

2 Der Ausgleich wird pro m² realisierbare, auf den Landwert umgerechnete Bruttogeschossfläche ermittelt.

Art. 3

Zeitpunkt der Fälligkeit Die geschuldeten Infrastrukturbeiträge werden wie folgt zur Bezahlung fällig:

- Bei Veräusserung im Zeitpunkt der Handänderung auf der gesamten veräusserten Fläche. Handänderungen im Rahmen von Erbteilungen oder auf Rechnung künftiger Erbschaft gelten nicht als Veräusserung.
- Bei der Erstellung von Bauten im Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme für die damit freigegebene Bruttogeschossfläche, soweit die Abgabe nicht bereits im Zeitpunkt der Handänderung geleistet wurde. Sofern keine besondere vertragliche Regelung getroffen wurde ist in Fällen wo kein Schnurgerüst abzunehmen ist, der Zeitpunkt der Fälligkeit durch den Gemeinderat festzulegen.

Art. 5

Sicherstellung 1 Im Infrastrukturvertrag ist die Sicherstellung des geschuldeten Betrags zu regeln. Dies in erster Linie mittels grundpfändlicher Sicherstellung oder als Ausnahme mit einer unwiderruflichen Bank- oder Versicherungsgarantie.

2 Auf Wunsch des Grundeigentümers kann die Einwohnergemeinde die Errichtung von Schuldbriefen bevorschussen. Der Vorschussbetrag ist verzinslich.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31.03.2009

Einwohnergemeinde Pieterlen

Die Präsidentin Der Gemeindeschreiber

Brigitte Sidler

Christian Zumstein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Pieterlen, den 1. Juli 2009

Der Gemeindeschreiber

Christian Zumstein