



Lohngasse 12
2562 Port
Telefon 032 332 29 29
Fax 032 332 29 28
E-Mail gemeindeverwaltung@port.ch
Internet www.port.ch

Gemeinderat

Richtlinien

betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Port, gestützt auf

- Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
 - Artikel 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
- beschliesst:

Art. 1 Gegenstand

Diese Richtlinien regeln den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Sie legen die Grundsätze für Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Port und den von Planungsmehrwerten Begünstigten über Ausgleichsleistungen fest.

Art. 2 Definitionen

1. Planungsmehrwerte sind Bodenwertsteigerungen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, namentlich durch Ein-, Auf- oder Umzonungen. Sie bemessen sich nach der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks oder des Mietwerts vor und nach der Planungsmassnahme.
2. Ausgleichsleistungen sind Geldleistungen oder Sachleistungen, welche die Begünstigten der Einwohnergemeinde Port zum Ausgleich der ihnen erwachsenen Planungsmehrwerte erbringen.

Art. 3 Geltungsbereich

1. Planungsmehrwerte sind auszugleichen, wenn sie eine Erhöhung der Geschossfläche von mehr als 100m² zur Folge haben.
2. Die Mehrwertabgeltung ist zusätzlich zu den gesetzlichen und reglementarischen Strassenbeiträgen und den weiteren Gebühren und Beiträgen an die Erschliessung geschuldet.

Art. 4 Verträge

1. Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten erfolgt mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag.
2. Der Vertrag hat die Höhe des Mehrwerts, die Höhe der Ausgleichsleistung, die Fälligkeit und Verzinsung, den Zahlungszweck und die Zahlstelle, die Rechtsnachfolge sowie eine Genehmigungsklausel aufzuführen.
3. Er kann den Abschluss eines Infrastrukturvertrags oder Sachleistungen sowie die Anrechnung von Wettbewerbskosten vorsehen.
4. Der Vertrag wird durch den/die Bauvorsteher/in ausgearbeitet und durch den Gemeinderat abgeschlossen.

Art. 5 Höhe der Ausgleichsleistung

Die Ausgleichsleistung für Planungsmehrwerte beträgt 40%. Der Gemeinderat kann diesen Anteil unter Beachtung allfälliger besonderer Umstände oder im Interesse einer möglichst zeitgerechten Nutzung um weitere 10% erhöhen oder verringern oder staffeln.

Art. 6 Geldleistungen

Ausgleichsleistungen bis zum Betrag von Fr. 50'000.00 sind als Geldleistungen zu erbringen.

Art. 7 Sachleistungen und Infrastrukturvertrag

1. Ausgleichsleistungen, die den Betrag von Fr. 50'000.00 übersteigen, können ganz oder teilweise in Form von Sachleistungen erbracht werden, wenn der Vertrag dies vorsieht und ein Infrastrukturvertrag innert einer mit dem/der Bauvorsteher/in vereinbarten Frist zustande kommt.
2. Die einzelnen Sachleistungen, die Qualitätsanforderungen, die Fälligkeit sowie den Anrechnungswert regelt der/die Bauvorsteher/in mit den Betroffenen im Infrastrukturvertrag.

Art. 8 Wettbewerbskosten

Der Vertrag kann die Durchführung eines Wettbewerbs vorsehen. Die Wettbewerbskosten können ganz oder teilweise an die Ausgleichsleistung angerechnet werden, wenn die Durchführung des Wettbewerbs im Interesse der Einwohnergemeinde Port liegt und die Einwohnergemeinde Port in der Jury vertreten ist.

Art. 9 Fälligkeit und Verzug

1. Geldleistungen für Planungsmehrwerte werden gestaffelt fällig:
 - a. Beträge bis zu Fr. 50'000.00 mit Inkrafttreten der Planung;
 - b. Fr. 50'000.00 übersteigende Restbeträge
 - mit Abnahme der Bauten durch die Baukontrolle, soweit nicht schon bezahlt;
 - Mit der Veräusserung des Grundstücks (Verkauf, Tausch, Begründung eines Baurechts, usw.), wobei Erbgang, Erbteilungen, Erbschaftsvorbezüge, ein (teilweise) entgeltlicher Erwerb im Rahmen von Erbteilungen und andere erbrechtliche Auseinandersetzungen, welche der neuen Eigentümerschaft nicht unmittelbar einen Mehrwert verschaffen, nicht als Veräusserungen gelten.
 - spätestens aber 15 Jahre nach Inkrafttreten der Planung.
2. Die Fälligkeit für Sachleistungen wird im jeweiligen Infrastrukturvertrag bestimmt. Bei Nichterfüllung des Infrastrukturvertrags tritt die Geldleistung an Stelle der vereinbarten Sachleistungen (Anrechnungswert). Die Geldleistung wird sofort fällig.
3. Der Zeitpunkt der Fälligkeit gilt als Verfalltag und löst Verzug aus.

Art. 10 Indexierung und Verzugszinsen

1. Die Geldleistung ist bei Fälligkeit an den letzten veröffentlichten Stand des Konsumentenpreisindex anzupassen. Als Ausgangswert gilt der Indexstand bei Vertragsgenehmigung durch den Gemeinderat.
2. Ab Fälligkeit sind Verzugszinsen von 5% pro Jahr geschuldet.

Art. 11 Sicherstellung

Für Geld- und Sachleistungen ist eine Sicherstellung zu verlangen.

Art. 12 Verwendung der Abschöpfung und Abgeltung

Die Ausgleichsleistungen, die für Planungsmehrwerte erbracht werden, werden ausschliesslich verwendet für

- Infrastrukturanlagen, die durch die Einwohnergemeinde Port erstellt werden, namentlich für Verkehrsanlagen, öffentlicher Raum sowie Bildungs- und Grünanlagen.
- Entschädigungen im Zusammenhang mit Planungsminderwerten, soweit diese rechtlich anerkannt werden.

Art. 13 Rechtsnachfolge

Eine rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolge ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Gemeinderats möglich.

Art. 14 Ausnahmen

Im Mehrwertabschöpfungsvertrag kann nur aus überwiegenden öffentlichen Interessen von den Artikeln 5, 6 und 9 abgewichen werden.

Art. 15 Genehmigungspflicht

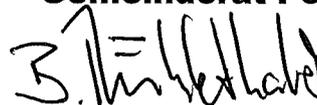
Verträge zur Abgeltung von Planungsmehrwerten bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat

Art. 16 Inkrafttreten

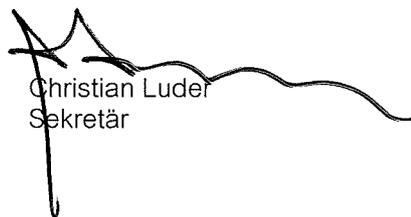
Diese Richtlinien treten am 01. Januar 2013 in Kraft.

Port, 09. November 2012

Gemeinderat Port



Beat Mühlethaler
Präsident



Christian Luder
Sekretär