



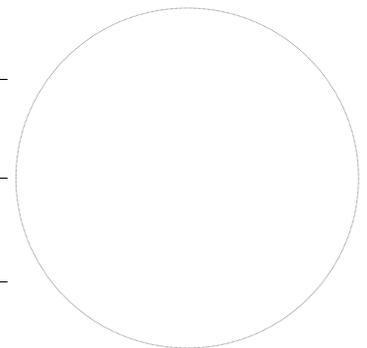
Reglement

über die Mehrwertabschöpfung und den kommunalen Ausgleichsfonds (Mehrwertreglement)

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____



Die Gemeindeversammlung Andeer beschliesst gestützt auf Art. 32 der Verfassung der Gemeinde Andeer, Art. 5 RPG, Art. 19 Abs. 3 KRG und Art. 3 Baugesetz der Gemeinde folgendes

Reglement über die Mehrwertabschöpfung und den kommunalen Ausgleichsfonds

Geltungsbereich und Zweck Art. 1

- 1 Für die Abschöpfung und Verwendung von Planungsvorteilen besteht ein kommunaler Ausgleichsfonds.
- 2 Grundeigentümer, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, haben sich vertraglich zu verpflichten, der Gemeinde eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten.
- 3 Das Reglement über die Mehrwertabschöpfung und den kommunalen Ausgleichsfonds bezweckt die Regelung des Umfangs der Mehrwertabschöpfung und die Regelung der Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds im Sinne von Art. 3 Abs. 3 BauG.

Vertrag Art. 2

- 1 Der Gemeindevorstand schliesst mit den betroffenen Grundeigentümern einen Vertrag über den Ausgleich von besonderen Vorteilen zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten ab.
- 2 Im Rahmen des Mehrwertausgleichsvertrags wird die konkrete Höhe der Ausgleichszahlung, allfällige Zahlungsmodalitäten sowie die zu leistende Sicherheit vereinbart.
- 3 Der Vertrag ist in der Regel vor Durchführung der Mitwirkungsaufgabe, spätestens aber vor der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung über die Planungsmassnahme abzuschliessen.

Planungsmassnahmen Art. 3

- 1 Folgende Planungsmassnahmen führen in der Regel zu Mehrwertausgleichen:
 - a. Einzonungen

- b. Aufzonungen mit erheblichem Mehrwert (Erhöhung der Bruttogeschossfläche oder der Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten um mindestens 30%)
- c. Umzonungen von Industrie- und Gewerbebezonen zu Wohnzonen oder Arbeitszonen mit Zulassung von Dienstleistungsbetrieben
- d. Umnutzungen von Bauten im Sinne von Art. 31 KRG und Art. 84 KRG in Verbindung mit Art. 28A BauG oder im Sinne von Art. 28B BauG.
- e. Umzonungen für anderweitige Änderungen, die einen Mehrwert erweiterter Nutzungs- oder Überbaumöglichkeiten ergeben.

Umfang der Abschöpfung des Mehrwertes

Art. 4

- 1 Als Planungsmehrwert gilt der durch die Planungsmassnahme (Art. 3 Mehrwertreglement) erzielte Mehrwert des von der Planungsmassnahme betroffenen Objekts (Bodenpreis, ökonomischer Wert der Erweiterung der Nutzung etc.).
Der Mehrwert von Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 1 lit. a-d entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten vor und nach der Planungsmassnahme.
Der Mehrwert von Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 1 lit. e wird von einer durch den Gemeindevorstand bestimmten Fachperson bestimmt; bei Uneinigkeit bezüglich des Mehrwerts von Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 1 lit. e zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft wird ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission eingeholt.
- 2 Der abzuschöpfende Anteil des Planungsmehrwertes zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme an die Gemeinde beträgt:
 - a. 35% bei Wohnnutzungen
 - b. 30% bei Gewerbenutzungen
 - c. 25% bei übrigen Nutzungen(Art. 3 Abs. 1 lit. e)

Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen wie dem Vorliegen besonderer Umstände oder im Interesse von im

Sinne der Raumplanung liegenden Vorhaben diesen Anteil um maximal 10% erhöhen oder verringern.

- 3 Die politische Gemeinde Andeer ist von der Abgabepflicht befreit. Liegt der durch die Planungsmassnahme erzielte Mehrwert unter Fr. 3000.– ist keine Abgabe geschuldet (Freibetrag).
- 4 Sofern im Rahmen der Planungsmassnahme ein ortsbauliches, gestalterisches Planungsverfahren wie Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung durchgeführt wird, können diese Kosten ganz oder teilweise an die Ausgleichsleistung angerechnet werden. Voraussetzung dabei ist, dass die Gemeinde angemessen in der Jury oder im Begleitgremium vertreten ist.
- 5 Die Frist (gemäss Art. 5 1quarterer RPG), innerhalb der die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können, beträgt 3 Jahre nach Rechtskraft der Einzonung.
- 6 Allfällige Mehrwertabschöpfungen zugunsten des Kantons Graubünden können nicht an die kommunale Mehrwertabschöpfung angerechnet werden. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand.

Fälligkeit

Art. 5

- 1 Die Mehrwertabgabe wird zum Zeitpunkt der Überbauung, Veräusserung oder bei Belastung durch ein Baurecht fällig. Abgabepflichtig ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.
- 2 Bei einem Eigentumswechsel vor der Fälligkeit der Mehrwertabgabe, welcher die Mehrwertabgabe nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über. Sie haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstückes.
- 3 Auf begründetes Gesuch hin (z.B. Etappierung) kann der Gemeindevorstand die Frist zur Bezahlung verlängern.

Einlagen

Art. 6

- 1 Die Mittel der Mehrwertabschöpfung werden vollumfänglich in den kommunalen Ausgleichsfonds eingelegt.
- 2 Das Kapital dieses Fonds wird nicht verzinst.

Verwendung Art. 7

- 1 Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG verwendet.
- 2 Über die Entnahme aus dem kommunalen Ausgleichsfonds entscheidet der Gemeindevorstand.

Bereits vorhandene Mehrwertabgaben Art. 8

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements bereits vorhandene Mehrwertabgaben sind in den kommunalen Ausgleichsfonds einzulegen.

Inkrafttreten Art. 9

- 1 Das Reglement tritt mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom xx.yy.zzzz in Kraft.