



Kanton Graubünden
Gemeinde Andeer

Richtlinie

über die Mehrwertabschöpfung

Vom Gemeindevorstand beschlossen am: 16.01.2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Der Gemeindevorstand Andeer beschliesst gestützt auf Art. 46 der Verfassung der Gemeinde Andeer, Art. 5 RPG, Art. 19 Abs. 3 KRG und Art. 3 Baugesetz der Gemeinde folgende

Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

1. Grundeigentümer, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, haben sich vertraglich zu verpflichten, der Gemeinde eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten.
2. Die Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung bezweckt die Regelung des Umfangs und des Verfahrens der Mehrwertabschöpfung

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. Bestandteil der vertraglichen Regelung bildet auch die Erfüllung der vorliegenden Richtlinie, namentlich Art. 4–6.
- 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.

- 1 Als Planungsmehrwert gilt der durch die Planungsmassnahme 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 innerhalb der Bauzone
 - b. 30% bei Gewerbenutzungen
 - c. 25% bei übrigen Nutzungen (Art. 3 Abs. 1 lit. d und 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 (Freigrenze).
- 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 in der Jury oder im Begleitgremium vertreten ist.
- 5 Die Frist (gemäss Art. 5 1quater 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 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 Rechtsnachfolger über. Der bisherige Eigentümer haftet solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Veräußerungswert des Grundstückes.
- 3 Auf begründetes Gesuch hin (z.B. Etappierung) kann der Gemeindevorstand die Frist zur Bezahlung verlängern.
- 4 Der Verzugszins beträgt 5% p.A.

Einlagen

Art. 6

- 1 Für die Abschöpfung und Verwendung von Planungsvorteilen besteht ein kommunaler Ausgleichsfonds
- 2 Die Mittel der Mehrwertabschöpfung werden vollumfänglich in diesen eingelegt.
- 3 Das Kapital dieses Fonds wird nicht verzinst.

Verwendung

Art. 7

- 1 Die Verwendung der Mittel wird gestützt auf Art. 3 Baugesetz der Gemeinde in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

Bereits vorhandene Mehrwertabgaben

Art. 8

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

Inkrafttreten

Art. 9

- 1 Die Richtlinie tritt mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom **16.01.2017** Kraft.