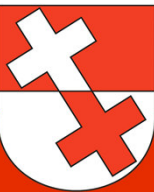


Mehrwertabgabe



Ausgangslage

- Mehrwertabgabe als Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen durch Planungen (massive Wertsteigerung infolge Ein-, Um- oder Aufzonung)
- Mehrwertabgabe gemäss rechtskräftigem Reglement
- Überarbeitung Reglement mit Teilrevision vom 29. November 2024
- Biglen schöpft bei Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen Mehrwert ab

Ausgangslage

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- ❖ bei Einzonungen je nach Situation (überbaut / unüberbaut) zwischen 35 % - 45% des Mehrwertes
- ❖ bei Umzonungen 25 % des Mehrwerts
- ❖ bei Aufzonungen 25 % des Mehrwerts

Erträge gehen zuhanden Gemeinde Biglen und Kanton Bern (10%)

Einzonung:

Dauerhafte Zuweisung von
Landwirtschaftsland zur Bauzone

Vor Planungsmaßnahme



Landwirtschaftszone



Nach Planungsmaßnahme



Bauzone

Aufzonung:

Erhöhung der Nutzungs-
möglichkeiten in einer Bauzone



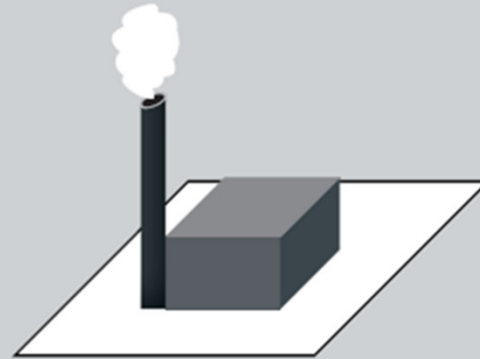
Wohnzone W2



Wohnzone W4

Umzonung:

Änderung der Nutzungsart



Arbeitszone A



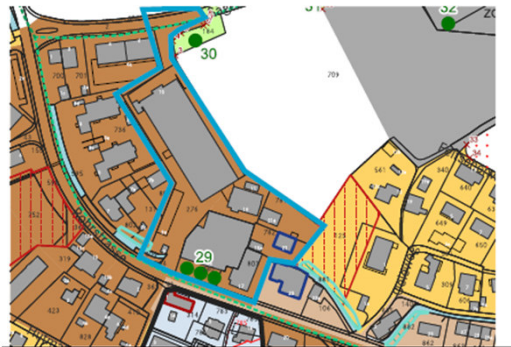
Wohn- und Arbeitszone WA5

Fälligkeit der Mehrwertabgabe

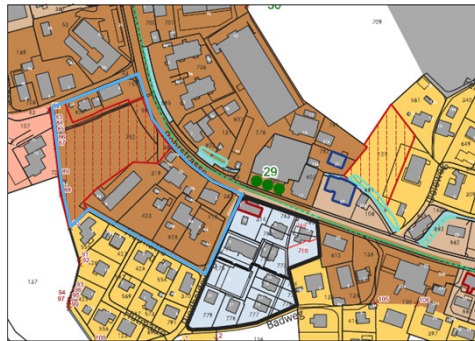
- ❖ Einzonung = Betrag wird bei Realisierung oder Veräußerung fällig
- ❖ Aufzoning = Betrag wird nur bei Realisierung fällig (nicht bei Veräußerung)
- ❖ Umzonung = Betrag wird nur bei Realisierung fällig (nicht bei Veräußerung)

Wo ist die Mehrwertabgabe zu prüfen?

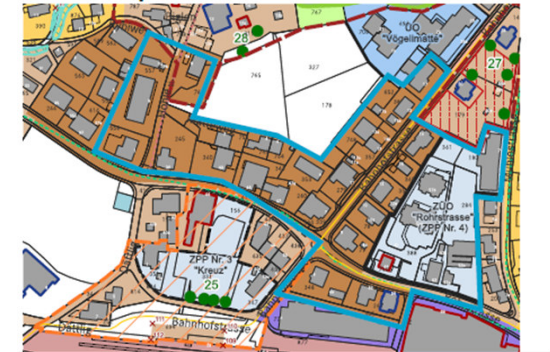
- ❖ Zwei Einzonungen
- ❖ Mehrere Auf- und Umzonungen



SMAG Halle



Rohrstrasse



Zentrum

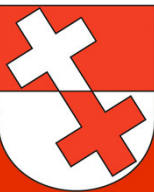
Wo ist die Mehrwertabgabe nicht zu erheben?

- ❖ Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen, sind in Biglen nicht mehrwertabgabepflichtig
- ❖ Eigentümer*innen, welche bis am 26. Februar 2026 keine Information zugestellt erhalten = Stand heute nicht von Mehrwertabgabe betroffen
- ❖ Freigrenze Fr. 20'000.00
- ❖ Freibetrag Fr. 30'000.00

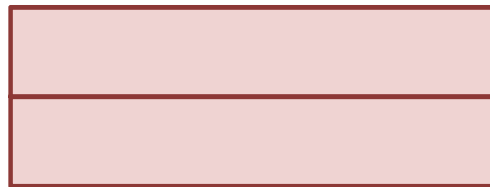
Was ist der Planungsmehrwert? – Beispiel Aufzoning

Durch die Planungsmassnahme erwächst dem Eigentümer die Möglichkeit, ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren

- ❖ zusätzliches Vollgeschoss = mehr Ertrag
- ❖ Wert des Landes bemisst sich nach dem Nutzen (Ertrag), den es in Zukunft spendet
- ❖ Nutzen (Ertrag) eines zweigeschossigen Gebäudes ist geringer als der Nutzen (Ertrag) eines dreigeschossigen Gebäudes
- ❖ Mehrnutzen aus den Gebäuden wird mittels Lageklassenmethode auf den Landwert heruntergebrochen und resultiert schliesslich in besagtem Mehrwert
- ❖ Ohne Bauland kein Gebäude – ohne Gebäude kein Ertrag – kein Landwert



Was ist der Planungsmehrwert? – Beispiel Aufzoning

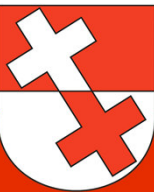


Zonenplan alt
Gebäude alt



+ 1 Geschoss

Zonenplan neu
Gebäude neu

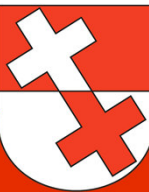


Fiktives Berechnungsbeispiel Einzonung

Landwirtschaftsland unüberbaut Fr. 10.00 m²

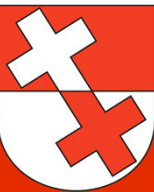
Nach Einzonung zu Bauland (je nach Lage) Fr. 300.00 pro m²

Bezeichnung	Fr.
Landwert nach Einzonung unerschlossen	310.00
Landwert vor Einzonung pro m ²	-10.00
Erschliessungskosten pro m ²	- 100.00
Mehrwert nach Einzonung	200.00
Abschöpfungssatz von unüberbautem Land (35%)	70.00
davon zu Gunsten Gemeinde	63.00



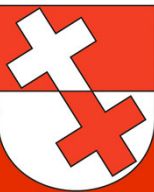
Berechnung – Grundlagen

- ❖ Bestehendes und neues Baureglement mit Zonenplänen / ÖREB-Kataster
- ❖ Vorschriften Bund und Kanton (RPG, RPV, BauG, BauV, Strassengesetz und -verordnung, Wasserbaugesetz und -verordnung, etc.)
- ❖ Schätzerfachwissen (u.a. das Schweizerische Schätzerhandbuch SVKG)
- ❖ Grundbuchauszüge, spez. Dienstbarkeiten, etc.
- ❖ Liegenschaftsprotokolle bei Einzonungen



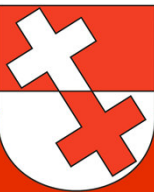
Berechnung – Ausgangslage

- ❖ Ein Berechnungsdossier pro betroffene Liegenschaft (ca. 60 Parzellen)
- ❖ Ausgangslage bildet bei Einzonungen die bestehende Liegenschaft oder der Bestand der Liegenschaft von 1972
- ❖ Bei Um- und Aufzonungen bildet die max. mögliche Bebauung eines Grundstücks die Ausgangslage (nicht unbedingt der Bestand)



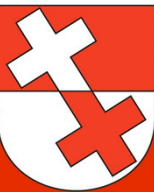
Berechnung – Beispiel

❖ Beispiel anhand Muster-Dossier



Weiteres Vorgehen

- ❖ Betroffene Grundeigentümer wurden oder werden alle von Thomas Müller, Schätzer, kontaktiert
- ❖ Bis am 26. Februar 2026 erhalten alle betroffenen Eigentümer*innen die Information mit der Berechnung
- ❖ Damit erfolgt Information über Mehrwertabgabeberechnung (im Sinne rechtliches Gehör) gemäss Artikel 142d BauG
- ❖ Verfügung Mehrwertabgabe mit Rechtsmittel und Grundbucheintrag nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision



Weiteres Vorgehen

❖ Wo kann ich mich bei Fragen zur Berechnung melden?

Gemeindeverwaltung

Marlene Schwarz

Martin Bieri

BfG-Mittelland GmbH

Thomas Müller

Lenzenhohlestrasse 8A

3302 Moosseedorf

T +41 31 859 61 58

M +41 77 215 16 16

