



Einwohnergemeinde  
**HERZOGENBUCHSEE**

# **Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten**

(Re Plmw)

Ausgabe 2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>II. VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
<b>III. VOLLZUG, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. ÄNDERUNG BESTEHENDEN RECHTS .....</b>	<b>5</b>
<b>GENEHMIGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>AUFLAGEZEUGNIS .....</b>	<b>6</b>
<b>ÄNDERUNGSTABELLE – NACH BESCHLUSS .....</b>	<b>7</b>
<b>ÄNDERUNGSTABELLE – NACH ARTIKEL.....</b>	<b>7</b>

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 37 lit. a der Gemeindeordnung vom 6. Juli 2007 (mit seitherigen Revisionen) folgendes

## Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

### I. Allgemeine Bestimmungen

Rechtsgrundlagen

**Art. 1** Aufgrund von Art. 5 Abs. 1<sup>bis-sexies</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 1. April 2023) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. \*

Grundsatz

**Art. 2** Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

Planungsvorteil

**Art. 3** <sup>1</sup> Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen. \*

<sup>1a</sup> Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen, sind nicht mehrwertabgabepflichtig (wie z.Bsp. Reduktion der ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände, Aufhebung der Ausnützungsziffer, Festlegung neuer Fassadenhöhen etc.). \*

<sup>2</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).

### II. Verfahren

Bemessung der Mehrwertabgabe

**Art. 4** <sup>1</sup> Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 35%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

<sup>3</sup> Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Landesindex der Konsumentenpreise zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.  
\*

## Fälligkeiten

**Art. 5** <sup>1</sup> Die Fälligkeiten bestimmen sich gemäss Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

<sup>2</sup> Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein: \*

- a bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung (Art. 130 StG sinngemäss);
- b bei Um- und Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD).

<sup>3</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen. \*

## Verfahren

**Art. 6** <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

<sup>2</sup> Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Landesindex für Konsumentenpreise indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen. \*

<sup>3</sup> Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

## Sicherung

**Art. 7** Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

## Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

**Art. 8** <sup>1</sup> Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

<sup>2</sup> Die Erträge sind gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG zu verwenden.

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Diese Spezialfinanzierung ist mit dem Reglement für die Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (SFMw R) vom 12. Juni 2013 eingerichtet worden.

Grundstückgewinnsteuer **Art. 9** Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

### III. Vollzug, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Aufhebung **Art. 10** Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird die Richtlinie des Gemeinderates über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 13. September 2010 aufgehoben.

Inkrafttreten **Art. 11** <sup>1</sup> Das Reglement tritt auf den 01. April 2017 in Kraft. \*

<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat am 18. August 2025 beschlossenen Abänderungen der Artikel 1, Artikel 3 Absätze 1 und 1a, Artikel 4 Absatz 3 und Artikel 6 Absatz 2 treten auf den 1. September 2025 in Kraft. \*

<sup>3</sup> Die von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2025 beschlossenen Abänderungen des Artikels 5, Absätze 2 und 3 treten auf den 1. Januar 2026 in Kraft. \*

### IV. Änderung bestehenden Rechts

#### Reglement für die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung (SFMw R) vom 12. Juni 2013:

Zweck **Art. 1** <sup>1</sup> Unter der Bezeichnung "Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich" besteht eine Spezialfinanzierung im Sinne von Art. 86 bis 88 GV.

<sup>2</sup> Der Ausgleich von durch Planung geschaffenen Mehrwerten richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten; die Mehrwerte werden - ausgenommen bei Materialabbau- und Deponiezone - in einer Abgabeverfügung festgesetzt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen durch Materialabbau- oder Deponiezone Planungsvorteile entstehen, können gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG vertraglich zu Geld- und Sachleistungen verpflichtet werden.

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgaben sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG) zu verwenden.

Äufnung der Spezialfinanzierung **Art. 2** Die Spezialfinanzierung wird zu Lasten der Erfolgsrechnung über Einlagen geäufnet. Diese entsprechen den Zahlungseingängen aus Mehrwertabgabeverfügungen gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und den abgeschlossenen Verträgen über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.

Entnahmen aus der Spezialfinanzierung **Art. 3** <sup>1</sup> Unverändert

<sup>2</sup> Unverändert

<sup>3</sup> Die entsprechende Summe der Abschreibungen kann durch Entnahme aus der Spezialfinanzierung der Erfolgsrechnung im gleichen Jahr wieder gutgeschrieben werden.

Inkrafttreten **Art. 5** <sup>1</sup> Unverändert

<sup>2</sup> Die von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2016 beschlossenen Abänderungen der Artikel 1 Absätze 1 – 3, Artikel 2 und Artikel 3 Absatz 3 treten auf den 1. April 2017 in Kraft.

## Genehmigung

So beraten und angenommen durch die Gemeindeversammlung von Herzogenbuchsee.

Herzogenbuchsee am 7. Dezember 2016

### IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE

Markus Loosli  
Gemeindepräsident

Rolf Habegger  
Gemeindeverwalter

## Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeverwalter bescheinigt, dass das Reglement vom 07. November 2016 bis zum 07. Dezember 2016 zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Herzogenbuchsee öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss im Anzeiger Oberaargau West vom 03. November 2016 publiziert.

Herzogenbuchsee, 07. Dezember 2016

Rolf Habegger  
Gemeindeverwalter

**Änderungstabelle – nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Organ</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>
07.12.2017	Gemeindeversammlung	01.01.2018	Erlass	Erstfassung
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 1	geändert
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 3 Abs. 1	geändert
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 3 Abs. 1a	eingefügt
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 4 Abs. 3	geändert
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 6 Abs. 2	geändert
18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	Art. 11 Abs. 1 und 2	geändert
10.12.2025	Gemeindeversammlung	01.01.2026	Art. 5 Abs. 2 und 3	Eingefügt
10.12.2025	Gemeindeversammlung	01.01.2026	Art. 11 Abs. 3	Eingefügt

**Änderungstabelle – nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Organ</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>
Erlass	07.12.2017	Gemeindeversammlung	01.01.2018	Erstfassung
Art. 1	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	geändert
Art. 3 Abs. 1	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	geändert
Art. 3 Abs. 1a	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	eingefügt
Art. 4 Abs. 3	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	geändert
Art. 6 Abs. 2	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	geändert
Art. 11 Abs. 1 und 2	18.08.2025	Gemeinderat	01.09.2025	geändert
Art. 5 Abs. 2 und 3	10.12.2025	Gemeindeversammlung	01.01.2026	eingefügt
Art. 11 Abs. 3	10.12.2025	Gemeindeversammlung	01.01.2026	eingefügt