

Gemeinde: **Kaufdorf**
Bemerkungen: **Amtlich**

Publikationswoche: **31 + 32 / 2026**
30. Juli + 6. August 2026

Publikationstext **Geringfügige Zonenplanänderung Moosstrasse Parz. 607 öffentliche Auflage**

Öffentliche Auflage

Geringfügige Änderung des Zonenplanes

Der Gemeinderat Kaufdorf bringt gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG) und Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV) die Umzonung von 90 m² von der Wohnzone W2 in die Mischzone A auf Parzelle Kaufdorf-Grundbuchblatt Nr. 607 an der Moosstrasse zur öffentlichen Auflage. Es ist beabsichtigt, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV vorzunehmen.

Die Akten liegen während 30 Tagen, vom 30. Juli bis 31. August 2026, in der Gemeindeverwaltung Kaufdorf öffentlich auf. Die Unterlagen sind zusätzlich auf der Homepage der Einwohnergemeinde Kaufdorf www.kaufdorf.ch einsehbar.

Innert der Auflagefrist kann gegen die geplante Änderung bei der Gemeindeverwaltung Kaufdorf schriftlich und begründet Einsprache und Rechtsverwahrung eingereicht werden.

Kaufdorf, 10. Dezember 2025

Der Gemeinderat

Für diese Publikation zuständige Person:

Urs Grünig, Gemeindeverwalter Kaufdorf
Tel. 031 809 03 33
urs.gruenig@kaufdorf.ch



Einwohnergemeinde Kaufdorf

Parzelle Kaufdorf-GbbI. Nr. 607: Umzonung von 90 m² von der Wohnzone W2 in die Mischzone A

Erläuterungsbericht zur geringfügigen Änderung des Zonenplans (gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)

AUFLAGE

20. April 2026

Aufträge / 1019 / 1019_Ber_260420_Umzonung_Kaufdorf.docx / 20.04.2026 / ka / fi

Ausgangslage

Die Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 wurde im Oktober 2024 von der Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 158 abparzelliert. Die nördliche, unüberbaute Fläche der ursprünglichen Parzelle ist heute der Mischzone A zugeteilt und die südliche, teilweise überbaute Fläche liegt in der Wohnzone W2. Durch die Abparzellierung entsteht auf der neuen Parzelle eine ungünstige Aufteilung und eine kleine Fläche von 90 m² liegt nicht in der Mischzone A.

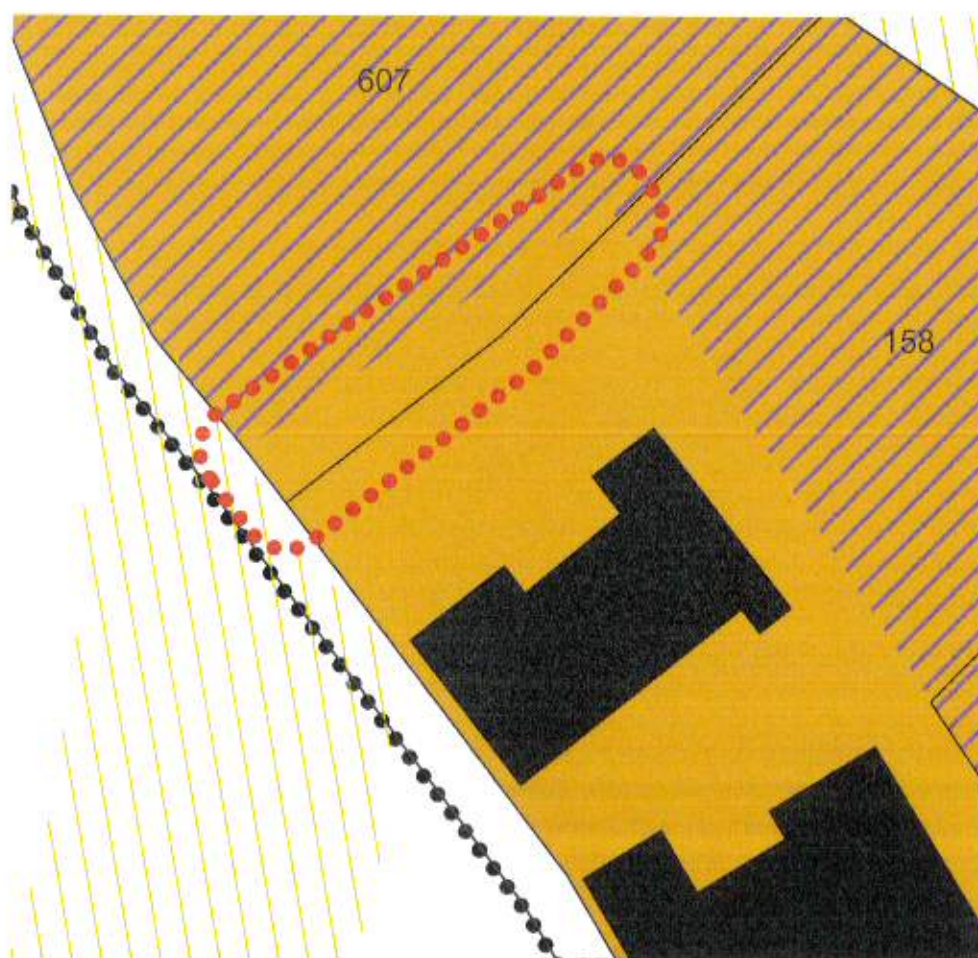


Abb. 1: Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607; Orange: Wohnzone W2; violett-orange gestreift: Mischzone A

Vorhaben

Um für die Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 eine einheitliche Planungsgrundlage zu schaffen, werden rund 90 m², welche heute der Wohnzone W2 zugeordnet sind, in die Mischzone A umgezont.

Änderung der Planungsinstrumente

Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2025 beschlossen, die Umzonung auf Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 zu beauftragen. Die Umzonung der rund 90 m² von der Wohnzone W2 in die Mischzone A erfordert eine Änderung des Zonenplans (Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 21. August 2013 und genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Februar 2014). Die Umzonung wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt.

Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der geringfügigen Änderung des Zonenplans auf den Raum und die Umwelt geprüft. Da die Fläche bereits eingezont ist, sind die Auswirkungen allgemein als sehr gering einzustufen.

Umweltbereich

Auswirkung

Raumordnung / Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	○
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	□
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○
Flora und Fauna (Naturschutz, Lebensräume, Biotop- und Artenschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald / Waldabstand	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	○
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Gemeindestrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	○
Leitungen / Antennen	○
Militärische Anlagen	○
Energie	○
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser	○
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	○
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○

Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	☐
Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	☐
Erstellung / Baustellenerschliessung / Baustellensicherung	☐

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

Raumordnung und Raumplanung

Die Umzonung von 90 m² von der Wohnzone W2 in die Mischzone A erfordert eine Änderung des Zonenplans. Im Perimeter der Plananpassung wurde seit der letzten Änderung von 2013 (Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 21. August 2013 und genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Februar 2014) keine weitere Änderung der Planungsinstrumente vorgenommen, weswegen die Planbeständigkeit nicht verletzt wird.

Die Anpassung einer Fläche von 90 m² wird von der Gemeinde als geringfügige Änderung eingestuft. Es ist nur ein Grundeigentümer von der Änderung betroffen und übergeordnete Planungsziele werden nicht tangiert. Die Änderung hat weiter keine Auswirkungen auf die Raumplanung der Gemeinde.

Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Kaufdorf zur Anwendung.

Orts- und Landschaftsbild

Ein Teil der Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 liegt in der Baugruppe A «Kaufdorf, Dorf» gemäss Bauinventar. Der Beschrieb der Baugruppe betont besonders die Bedeutung der Kreuzung Moosstrasse, Stutzstrasse und Dorfstrasse sowie die Gebäude, die nördlich von dieser Kreuzung, hangseitig der Dorfstrasse liegen. Zudem grenzt die Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 an den Ortsbildschutzperimeter an.

Die Umzonung der 90 m² am Rand der Parzelle entfaltet keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baugruppe. Die Bauparzellen in der Baugruppe wie auch im Ortsbildschutzgebiet sind der Mischzone A zugeordnet. Mit der Umzonung wird ermöglicht, dass für die gesamte Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 eine einheitliche Planungsgrundlage mit der Mischzone A gilt.

Land und Rechte

Die Parzelle Kaufdorf-Gbbl. Nr. 607 ist im Eigentum einer einzigen Eigentümerschaft. Von der Umzonung sind keine weiteren Grundeigentümer betroffen.

Planerlassverfahren	Die geringfüge Änderung des Zonenplans wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen. 1. Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung 2. Beschluss der geringfügigen Änderung durch den Gemeinderat 3. Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV 4. Genehmigung der geringfügigen Änderung durch den Kanton (AGR)
Öffentliche Auflage	... (folgt nach der Auflage)
Beschluss	... (folgt nach dem Beschluss)
Bekanntmachung	... (folgt nach der Bekanntmachung)

Anhang



Einwohnergemeinde Kalldorf
Parallele Kalldorf-Quai, Nr. 607: Umsetzung von 80 m²
von der Wohnzone W2 in die Mischzone A

Geringfügige Änderung des Zonenplans
(gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7
und 8 BauV)

ENTWURF



0 5 10 20 m

Massstab: 1:500 (Datum: 2. April 2026)

WfV: 18.10.2015, 20.10.2015, 20.10.2015, 20.10.2015, 20.10.2015

Änderung Zonenplan

Wirkungsbereich der Änderung

Mischzone A

Wohnzone 2

Hinweise

Ortsdurchsetzung

Landwirtschaftszone

Synchrone Gutsverteilung, geringe Qualität

Synchrone Gutsverteilung, mittlere Qualität

Genehmigungsverfahren der gemischt-geringfügigen Änderung

Publikation im amtlichen Anzeiger am

Freitag, den 2. April 2026

Öffentliche Auflage vom

Freitag, den 2. April 2026

Erteilung der Genehmigung

Umschreibung der

Rechtsverhältnisse

Beschlossen durch das Gemeinderat am

Freitag, den 2. April 2026

Bezeichnung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Freitag, den 2. April 2026

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeinderat

Präsident: G. G. G.

Die Richtigkeit dieser Angaben besichert

Der Gemeinderat

Umschreibung

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, 18.10.2015

Alter Zustand

Neuer Zustand

Beurteilung Planungsmehrwert (Kurzbericht)



Kaufdorf, Gbbl. Nr. 607
3126 Kaufdorf

Mössinger Immobilien AG
Grenzweg 1
Postfach 108
3097 Liebefeld
www.moessinger.ch



Kaufdorf, Gbbl. Nr. 607

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Kaufdorf
Herr Urs Grünig, Gemeindeverwalter
Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 10
3126 Kaufdorf

Ausgangslage / Auftrag:

Das Grundstück Kaufdorf Gbbl. Nr. 607, im Eigentum der Mösching Architektur AG Toffen, befindet sich in der Wohnzone W2. Es ist vorgesehen, einen Teilbereich von 90 m² von der Wohnzone W2 in die Mischzone A umzuzonen. Herr U. Grünig beauftragt die Firma Mössinger Immobilien AG, den Planungsmehrwert des Grundstückes infolge der Umzonung zu beurteilen.

Bewertungsgrundlagen:

- Grundbuchauszug, vom 15.04.2026 (unbeglaubigt)
- Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe der Gemeinde Kaufdorf, vom 03.06.2015
- Baureglement der Einwohnergemeinde Kaufdorf, vom 21.08.2013
- Situation Umzonung Alter Zustand / Neuer Zustand, Entwurf vom 02.04.2026
- Auszug ÖREB-Kataster, Onlineabfrage vom 25.07.2023

Feststellungen:

Der betroffene Grundstücksbereich befindet sich in der Wohnzone W2. Durch die Umzonung in die Mischzone A wird von der Nutzungsart keine hochwertigere Nutzung, maximal eine gleichwertige Nutzung (Wohnen) ermöglicht. Die neu zusätzlich mögliche Gewerbenutzung generiert keinen höheren Landwert. Durch die Umzonung wird die max. AZ von 0.4 auf 0.6 erhöht. Dadurch resultiert bei einer Grundstücksfläche von 90 m² eine zusätzliche oberirdische Geschosfläche (Gf_o) von 18 m².

Beurteilung:

Den Landwertanteil pro m² Gf_o beurteilen wir gem. beiliegender Berechnung mit CHF 240.00 / m², ausmachend für 18 m² CHF 4'320.00.

Planungsmehrwert CHF 4'320.00

Liebefeld, 27.07.2026

Mössinger Immobilien AG


Herbert Mössinger

Wohnnutzung

Mietwert

Mietwert pro m2 HNF	CHF	220.00
Verhältnis HNF / GfO		0.75
Mietwert GfO	CHF	165.00
Mietwert GfO gerundet	CHF	165.00

Kapitalisierungssatz

Nettozinssatz				
<u>Aspekte des Immobilienmarktes</u>				
Risikoarmer Immobilien Basiszinssatz	1.85 %			
Lokaler Nachfrageüberhang	0.10 %			
<u>Aspekte des Objekts</u>				
Makrolage	0.30 %			
Mikrolage	0.15 %			
Nutzungszuschlag	0.00 %			
Immobilitätszuschlag	0.00 %			
Nettozinssatz	= 2.40 %	CHF	98.50	
Nettozinssatz	= 2.40 %	CHF	98.50	
Zuschläge				
Betriebskosten	0.161 %	CHF	6.60	
Unterhaltskosten	0.244 %	CHF	10.00	
Rückstellungen grosszykl.	0.975 %	CHF	40.00	
Mietzinsrisiko	0.040 %	CHF	1.65	
Verwaltungskosten	0.201 %	CHF	8.25	
Zuschläge	= 1.62 %	CHF	66.50	
Bruttozinssatz	= 4.02 %	CHF	165.00	

<u>Auswertung in % zu Mietertrag/-wert</u>	
Nettozinssatz	59.70 %
Nettozinssatz	59.70 %
Betriebskosten	4.00 %
Unterhaltskosten	6.06 %
Rückstellungen grosszyklisch	24.24 %
Mietzinsrisiko	1.00 %
Verwaltungskosten	5.00 %
Zuschläge (Nutzungskosten)	40.30 %
Total	100.00 %



Rückstellungsbedarf

Reproduktionskosten					Kosten ohne BKP 5			Kosten inkl. BKP 5	
BKP 2	GfO Wohnnutzung	1	m2 x CHF	3'100.00	CHF	3'100.00		CHF	3'410.00
BKP 2	Gebäude Nr.	0	m3 x CHF	-	CHF	-		CHF	-
	Total BKP 2				CHF	3'100.00		CHF	3'410.00
BKP 4	Umgebung	0	m2 x CHF	-	CHF	-		CHF	-
BKP 4	Umgebung	0	m2 x CHF	-	CHF	-		CHF	-
	Total BKP 4				CHF	-		CHF	-
BKP 5	NK Inkl. Umgebung	10.00	%		CHF	310.00			
Total Reproduktionskosten								CHF	3'410.00
Total Erneuerungskostenanteil								CHF	2'046.00

Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf									
Rückstellungsverzinsung		2.40%							
Bauteil		Wertanteil in%	Wertanteil inkl. BKP 5	GLD	Rückstellungs- bedarf	RND	TA	Technische Entwertung	
Rohbau 1	Grundsubstanz	40.00	1'364.00	100	CHF	3.37	100		
Rohbau 2	Dach inkl. Spengler Fenster, Türen, Tore Fassade äussere Abschlüsse	20.00	682.00	60	CHF	5.20	50 10	CHF	57.96
Installationen	Elektro Heizung Sanitär Küche Lift	20.00	682.00	30	CHF	15.78	30 -	CHF	-
Ausbau	Gipserarbeiten Schreiner, Schlosser Bodenbeläge, Decke Wandbeläge	20.00	682.00	30	CHF	15.78	30 -	CHF	-
Umgebung	Flächen, Leitungen		-	50	CHF	-	50 -	CHF	-
Total		100.00	3'410.00		CHF	40.13		CHF	57.96
Total Rückstellungsbedarf gerundet					CHF	40.00			
Total technische Entwertung gerundet								CHF	-



Projektwert / Residualwert / Landwert

Projektwert					
Ertragswert:	CHF	165.00	4.02%	CHF	4'104.17
Total Projektwert				CHF	4'104.17
Total Projektwert gerundet				CHF	4'100.00

Residualwert					
Total Projektwert				CHF	4'100.00
Baukosten (BKP 2 - 5)				CHF	-3'410.00
Rückbaukosten best. Gebäude	0 m3	CHF	-	CHF	-
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		3% vom Projektwert		CHF	-123.00
Entwicklungsrisiken		8% vom Projektwert		CHF	-328.00
Residualwert				CHF	239.00
Residualwert / Landwert gerundet pro m2 GfO				CHF	240.00

EINGEGANGEN

- 0. NOV. 2025

Gemeinderat Kaufdorf

Kaufdorf

Einschreiben

Gemeinderat Kaufdorf

Dorfstrasse 10

3126 Kaufdorf

Toffen, 05. November 2025 / dim

Generalaufnehmung · Architektur · Bauberatung · Scan- und Lasertechnik · Raumgestaltung · Design

Antrag für eine geringfügige Zonenplanänderung : Im Bereich der Parzelle 607 in Kaufdorf

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Parzelle 607 war bis im Oktober 2024 teil der Parzelle 158. Dann wurde die Parzelle von der Stammparzelle 158 ab parzelliert.

Bei der Ortsplanungsrevision mit Genehmigung im 2014 wurde ein grosser Teil der Parzelle 158 in die Nutzungszone MA 2 eingeteilt, ein kleiner Teil in die Nutzungszone W2. Was die Beweggründe für die damalige Aufteilung in zwei Zonen waren, entzieht sich unserer Kenntnis.

Die Parzelle 607 ist fast vollständig in der Zone MA 2, 89.6 m² befinden sich in der Zone W2, dies entspricht einem Anteil der Parzellenfläche von ca. 6.2%.

Wir beantragen, dass die 89.6 m², welche sich in der Zone W2 befinden, neu in die Zone MA 2 eingeteilt werden. Somit liegt dann die ganze Parzelle 607 in der gleichen Nutzungszone.

Wir bitten höflich um Kenntnisnahme unseres Antrags und sehen Ihrer wohlwollenden Prüfung entgegen.

Freundliche Grüsse

Dirk P. Mösching, dipl. Arch. FH / STV / Immobilienbewerter CAS
Mösching Architektur AG

Beilagen : - Auszug Zonenplan Kaufdorf, Genehmigung Feb. 2014

1 Ex.

Auszug Zonenplan Gemeinde Kaufdorf : Genehmigung AGR - 24. Feb. 2014



Grünig Urs

Von: architektur@moesching.ch
Gesendet: Mittwoch, 14. Januar 2026 09:37
An: Grünig Urs
Betreff: [EXTERN] AW: geringfügige Zonenplanänderung Parzelle 607 Kaufdorf

Hej Urs

Besten Dank für Dien Mail. Gerne bestätige ich Dir, dass die Mösching Architektur AG die Kosten von ca. 3'000.- CHF für die geringfügige Zonenplanänderung bei der Parzelle 607 übernehmen wird.

Für Deine Bemühungen danken wir bestens und wünschen eine gute Woche.

--

Einen schönen Tag und freundliche Grüsse

Dirk P. Mösching

Mösching Architektur AG
Bernstrasse 42
CH-3125 Toffen
Tel. +41 (0)31 331 43 40
Mobile +41 (0)79 720 98 54
architektur@moesching.ch
www.moesching.ch

Von: Grünig Urs <urs.gruenig@kaufdorf.ch>
Gesendet: Dienstag, 13. Januar 2026 17:53
An: 'dirk.moesching@moesching.ch' <dirk.moesching@moesching.ch>
Betreff: geringfügige Zonenplanänderung Parzelle 607 Kaufdorf

Lieber Dirk

Dein Antrag vom 5. November 2025 für titelerwähnte Zonenplanänderung haben wir erhalten.

Unser Gemeinderat hat an seiner letzten Sitzung dieser Zonenplanänderung zugestimmt unter der Bedingung, dass sich die Mösching Architektur AG bereiterklärt, die dadurch entstehenden Kosten - mit Ausnahme der dadurch der Gemeindeverwaltung und den Behörden von Kaufdorf entstehenden Kosten, welche von der Gemeinde Kaufdorf getragen werden – vollständig zu übernehmen. Unsere Abklärungen bei unserem Ortsplaner Urs Fischer, Lohner + Partner AG, Thun, haben ergeben, dass sich die von Dir zu übernehmenden Kosten auf maximal CHF 3'000.00 belaufen werden.

Ich bitte Dich deshalb, mir kurz zu bestätigen, dass die Mösching Architektur AG für diese Zonenplanänderung Kosten von maximal CHF 3'000.00 übernehmen wird, damit ich anschliessend Ortsplaner Urs Fischer entsprechend beauftragen kann.

Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Besten Dank und

Freundliche Grüsse

Urs Grünig, Gemeindeverwalter

Einwohnergemeinde Kaufdorf

Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 10, 3126 Kaufdorf

Tel. 031 809 04 39 / Fax 031 809 13 26

E-Mail: urs.gruenig@kaufdorf.ch, Internet: www.kaufdorf.ch

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!

Rechtlicher Hinweis: Diese Nachricht (unter Einschluss allfälliger Anhänge) beinhaltet möglicherweise vertrauliche, gesetzlich geschützte Daten und Informationen. Zum Empfang derselben ist ausschliesslich die Person bestimmt, an welche diese Mail adressiert ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlicherweise erreicht hat, bitte ich Sie, diese Mail unter Ausschluss jeder Reproduktion zu zerstören und mich (Absender) umgehend zu benachrichtigen. Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Minimum für Erhebung Planungsmehrwert-Abgaben

721.0

Baugesetz *

(BauG)

vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2023)
Der Grosse Rat des Kantons Bern,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:

•

•

•

Art. 142a *

Gegenstand

¹

Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

²

Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³

Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

4

Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze). *

5

Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt Absatz 4 für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen. *

GEMEINDE



KAUFDORF

REGLEMENT
über die
SPEZIALFINANZIERUNG MEHRWERTABGABEN

03.06.2015

Fr. 2.00

REGLEMENT über die SPEZIALFINANZIERUNG MEHRWERTABGABEN

Grundsatz

Art. 1

¹ Gemäss Art. 142 des kantonalen Baugesetzes kann die Gemeinde Kaufdorf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Teil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Für die Abschöpfung von Planungsmehrwerten besteht eine Spezialfinanzierung.

Vertrag

Art. 2

¹ Zum Ausgleich von Planungsvorteilen schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Verträge über die Abschöpfung von Planungsmehrwerten ab.

² Die Gemeinde Kaufdorf ist, wenn sie als Landeigentümerin selber betroffen ist, von dieser Regelung ausgenommen.

³ Die Verträge müssen vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme unterzeichnet werden.

Umfang

Art. 3

¹ Als Planungsvorteil gilt der durch die Planungsmassnahme erzielte Mehrwert. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Landwert gemäss bisheriger Nutzung (Grundnutzung) und dem Landwert gemäss der durch die Planungsmassnahme erzielten neuen Nutzung.

² Der an die Gemeinde abzuliefernde Anteil beträgt 40 % des Planungsmehrwertes zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahmen.

³ Der Gemeinderat kann diesen Anteil - unter Beachtung allfälliger besonderer Umstände oder im Interesse einer möglichst zeitgerechten Nutzung des Baulandes - vertraglich um 10 % erhöhen oder verringern oder gar staffeln.

Fälligkeit	Art. 4 Geschuldet wird die Abgabe im Zeitpunkt der Realisierung des Planungsvorteils (Veräusserung oder Baubeginn), spätestens aber 10 Jahre nach Rechtskraft der Zonenplanänderung.
Einlagen	Art. 5 ¹ Alle Beiträge aus der Abschöpfung der Planungsmehrwerte sind in die „Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben“ einzulegen. ² Das Kapital dieser Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.
Entnahmen	Art. 6 ¹ Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben beschliesst das gemäss Organisationsreglement finanzkompetente Gemeindeorgan. ² Wenn der Gemeinderat beabsichtigt, Projekte aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben zu finanzieren, informiert er darüber sogleich beim entsprechenden Kreditbeschluss.
Verwendung	Art. 7 Die Mittel der Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben dürfen sowohl für die Finanzierung von Abschreibungen als auch im Sinne von Beiträgen Dritter analog der Subventionen und Investitionsbeiträge für die Finanzierung folgender Bereiche verwendet werden: a) Kosten im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung (z.B. Planungskosten) inklusive aller Nebenkosten b) Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Infrastrukturbauten und -anlagen der Gemeinde.
Bereits vorhandene Mehrwertabgaben	Art. 8 Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglementes bereits geleistete und noch vorhandene Mehrwertabgaben sind in die durch dieses Reglement begründete Spezialfinanzierung einzulegen.
Bereits beschlossene Kredite	Art. 9 Die Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben kann auch für Kredite, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglementes bereits beschlossen waren - unter Beachtung der in diesem Reglement enthaltenen Bestimmungen - in Anspruch genommen werden.
Inkrafttreten	Art. 10 Das vorliegende Reglement tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

Dieses Reglement wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2015 genehmigt.

Kaufdorf, 3. Juni 2015

Einwohnergemeinde Kaufdorf

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Martin Meyer

Urs Grünig

Bescheinigung

Der unterzeichnete Gemeindeverwalter bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2015 erlassene Reglement Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben gemäss den Vorschriften des kantonalen Gemeindegesetzes und der kantonalen Gemeindeverordnung öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde am 30. April und 27. Mai 2015 im Anzeiger Gürbetal-Längenberg-Schwarzenburgerland publiziert.

Kaufdorf, 4. Juni 2015

Der Gemeindeverwalter

Urs Grünig

Publikation

Die Inkraftsetzung dieses Reglementes Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben wurde am 11. Juni 2015 im Anzeiger Gürbetal-Längenberg-Schwarzenburgerland publiziert.

Kaufdorf, 12. Juni 2015

Der Gemeindeverwalter

Urs Grünig

Beschlossene Änderungen

(1)	Art. 6	Entnahmen	Löschung des Wortes "Abschreibungen"
(2)	Art. 7	Verwendung	Die Mittel der Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben dürfen sowohl für die Finanzierung von Abschreibungen als auch im Sinne von Beiträgen Dritter analog der Subventionen und Investitionsbeiträge für die Finanzierung folgender Bereiche verwendet werden:

So beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 4. Juni 2018. Die Änderungen treten auf den **05.06.2018** in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORE

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

  
 Martin Meyer, Urs Grünig

Bescheinigung

Der unterzeichnete Gemeindeverwalter bescheinigt, dass die von der Gemeindeversammlung am 4. Juni 2018 beschlossene Änderung des Reglementes über die Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben gemäss den Vorschriften des kantonalen Gemeindegesetzes und der kantonalen Gemeindeverordnung öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde am 3. und 31. Mai 2018 im Anzeiger Gürbetal-Längenberg-Schwarzenburgerland publiziert.

Kaufdorf, 5. Juni 2018

Der Gemeindeverwalter


Urs Grünig**Publikation**

Die Inkraftsetzung dieses Reglementes Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben wurde am 5. Juli 2018 im Anzeiger Gürbetal-Längenberg-Schwarzenburgerland publiziert.

Kaufdorf, 6. Juli 2018

Der Gemeindeverwalter


Urs Grünig

Änderungen

Artikel	Beschluss Gemeindeversammlung	Inkrafttreten	Publikation Anzeiger
⁽¹⁾ Art. 6	04.06.2018	05.06.2018	05.07.2018
⁽²⁾ Art. 7	04.06.2018	05.06.2018	05.07.2018