

Peter Klopfenstein
Immobilien­schätzer Landwirtschaft
Frutigenstrasse 13
3711 Emdthal

Bericht / Schätzung von planungsbedingtem Mehrwert

Gemeinde: Brienz
Grundstück-Nrn.: 93, 793, 2275 / bei allen Teilflächen betroffen
Eigentümer: Diverse (siehe Grundbuch)
Auftraggeber: Einwohnergemeinde Brienz
Auftrag: Ermitteln von planungsbedingten Mehrwerten
Stichtag: 01. September 2020

<u>Planungsbedingter</u>		
<u>Mehrwert:</u>	Grundstück Nr. 93	Fr. 109'198.00
	Grundstück Nr. 793	Fr. 105'677.00
	Grundstück Nr. 2275	Fr. 63'333.00

Grundlagen

- Erläuterungsbericht der Firma ecoptima
- Diverse Unterlagen der Gemeinde
- Kantonales Baugesetz Stand 01.08.2020
- Kantonale Bauverordnung Stand 01.03.2020
- Normen der Steuerverwaltung 2020
- Flächenmasse aus dem Erläuterungsbericht und den Geometerdaten

Vorbemerkung

Die Einwohnergemeinde Brienz hat am 15.09.2020 noch kein Reglement Mehrwertausgleich, prüft jedoch den Erlass eines solchen. Sollte die Einwohnergemeinde Brienz vor der Beschlussfassung der Zonenplanänderung Bächlischwendi ein Reglement Mehrwertausgleich beschliessen, so ändert sich voraussichtlich der Abgabesatz von 20% (kantonales Minimum) für Einzonungen gemäss Art. 142 Abs. 4 BauG.

Bericht zum Sachverhalt

Wie aus dem Erläuterungsbericht von ecoptima hervorgeht, sind die Bemühungen um eine Einzonung von Teilen des Gebietes Bächlischwendi und Riseten nicht neu.

Aus verschiedenen Gründen kamen die nötigen Arbeiten aber erst in neuerer Zeit in Gang.

Das mag auch daran liegen, dass eigentlich nichts Neues geplant ist. Die vorhandenen Bewirtschaftungsflächen für Materialabbau und Deponie sowie Umschlag (auch Kehricht) bestehen grösstenteils seit Jahrzehnten.

Es geht vor allem darum, das Vorhandene planungsrechtlich sicherzustellen, um einige kleinere Erweiterungen, auch baulicher Art, und Nutzungsanpassungen zu ermöglichen.

Für einige Aktivitäten und Bauten bestehen zudem rechtsgültige Bewilligungen.

Es wird darauf verzichtet, eingehender auf alle Details einzugehen, es wird auf den oben erwähnten Erläuterungsbericht verwiesen.

Erwägungen

- Die von der Einzonung betroffenen Flächen werden teilweise seit über 40 Jahren als Abbau- und Deponieflächen genutzt mit den erforderlichen Infrastrukturen. Teilweise bestehen auch entsprechende Rodungs- und Baubewilligungen.
- Für die Anlagen der AVAG besteht eine erste Bewilligung seit 1975, mit weiterführender Bewilligung aus dem Jahre 2003.
- Aus verschiedenen Gründen, die im Erläuterungsbericht dargestellt sind, kann das Einzonungsverfahren erst zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen.
Anmerkung: Die planungsbedingte Mehrwertabgabe gilt ab dem 01.04.2017.
- Diese Mehrwerte entstehen durch die Zuweisung der Flächen in die Abbau-, Aufbereitungs- und Entsorgungszone (AAEZ) gemäss Art. 18 Baureglement mit unterschiedlichen Nutzungsbestimmungen zu den Sektoren 1 bis 3 für die Pächter resp. Baurechtsnehmer:
 -
 - Folgende Vorteile für Pächter und Baurechtsnehmer:
 -
 - Rechtssicherheit für die angesiedelten Betriebe. Im Rahmen der Zonenvorschriften können benötigte Bauten realisiert werden.
 - Der gesicherte Fortbestand der Aktivitäten in den umschriebenen Sektoren 1 bis 3.
 - Klare Bestimmung der Waldlinien.

Folgenden Vorteil hat dies für die Landeigentümer:

- Soweit absehbar, Beständigkeit der Einnahmensituation

Vorteile für die Allgemeinheit:

- Durch den Abbau in der Riseten kann eine Übersarung der Ebene verhindert werden (Entlastung der Einwohnergemeinde als Wasserbaupflichtige).
- Mit kurzen Distanzen können Bau- und Siedlungsabfälle aufbereitet und in Sammeltransporten der Entsorgung zugeführt werden.
- Nutzungen mit erheblichen Emissionen belasten keine Wohngebiete.

Verfahren

Kapitalisierung der Baurechts-, Miet- und Pachtzinse

Kapitalisierungssatz: 4.75% (Kapitalkosten 3.0%, Zuschlag Risiko 1.50%, Zuschlag Verwaltung 0.25%

sowie

Festlegung eines Verkehrswertes mittels Herleitung aus den Normen der amtlichen Bewertung:

Lagerplatz in der Bauzone (nicht hergerichtet) ≈ Fr. 18.00 je m² für Sektor 1 und 2

Lager- / Gebäudeplatz in der Bauzone (hergerichtet) ≈ Fr. 72.00 im Sektor 3

Nicht berücksichtigt werden die Bereinigung der Waldflächen und die damit zusammenhängenden Rodungsbewilligungen mit Ersatzmassnahmen auf Kulturland, welche für die Einzonungen erforderlich sind.

Grundstück Nr. 93

Grundeigentümer: Schwellenkorporation Aareboden

Baurecht AVAG (Abfallentsorgung Brienzerseegebiet und Oberhasli) 2'279 m² (Sektor 3):

Die gesamte Anlage ist rechtswirksam bewilligt (Baubewilligung vom 01.09.1975, Gesamtbauentscheid vom 21.08.2003).

→ Keine planungsbedingte Mehrwertabgabe

Trafos und Splitsilo (Sektor 3):

Bewilligte öffentliche Einrichtungen der Einwohnergemeinde

→ Keine planungsbedingte Mehrwertabgabe

Baurechts-, Deponie- und Verarbeitungsfläche der Flück und Blatter AG im Halte von 5'840 m² davon in Sektor 3: 1'157 m²:

Baurechts- und Pachtzins Fr. 5'900.00 pro Jahr davon 80% kapitalisiert Fr. 98'357.00 je m² Fläche Fr. 17.00

Landpreis vor Einzonung (kein Land dem BGBB unterstellt) Fr. 10.00 / m²

Landpreis nach Einzonung Fr. 17.00 je m² (nach Ertrag gerechnet)

Es wird der hergeleitete Wert aus den Normen der amtlichen Bewertung verwendet (Fr. 18.00).

Differenz Fr. 8.00 je m² für 4'683 m²

Differenz Fr. 62.00 je m² für 1'157 m²

Ausmachend für die einzuzonende Fläche Fr. 109'198.00 davon 20% als planungsbedingte Mehrwertabgabe, ergibt Fr. 21'839.00

Die Einzonung ist nötig für die Weiterführung der bisherigen Aktivitäten.

Grundstück Nr. 793

Grundeigentümer: - ME 793-1 Flück-Funda Jakob, Oberried
- ME 793-2 Aebi-Schild Brigitte, Hofstetten
- ME 793-3 Michel-Wyler Elsbeth, Brienz (Anteil Gesamteigentum)
Wyler Annelies, Unterseen (Anteil Gesamteigentum)
von Bergen Heidi, Brienz (Anteil Gesamteigentum)
- ME 793-4 Michel Paul, Brienz

Areale für Kiesabbau und dessen Aufbereitung, Materialumschlag und -aufbereitung, Altablagerumschlag und Recycling der Peter Michel AG im Halte von 8'129 m²

Pachtzins pro Jahr: Fr. 10'020.00 davon 80% kapitalisiert ausmachend Fr. 168'757.00 sowie Fr. 5.00 je m³ Abbaumas im Ø 7'000 m³ Fr. 35'000.00 / Jahr davon 80% kapitalisiert ausmachend Fr. 589'473.00

Total Fr. 758'230.00

je m² Fläche Fr. 93.00

Landpreis vor Einzonung (kein Land dem BGBB unterstellt) Fr. 10.00 / m²

Landpreis nach Einzonung Fr. 93.00 je m²

Abzüge vom Landpreis: - Wert der Räumung Risete Fr. 20.00 / m² ¹⁾

- Vorhandene Bewilligungen Fr. 60.00 / m² ²⁾

Differenz Fr. 13.00 je m²

Ausmachend für die einzuzonende Fläche Fr. 105'677.00 davon 20% als planungsbedingte Mehrwertabgabe, ergibt Fr. 21'135.00

¹⁾ Verhinderung der Auflandung im Talbereich des Lindibächlis (Schätzung).

²⁾ Das Vorhandene ist grösstenteils bewilligt. Nur kleiner Bedarf für zusätzliche Einrichtungen (Schätzung).

Grundstück Nr. 2275

Grundeigentümer: - ME 2275-1 Glaus-Peter Erwin, Brienz; Nüesch-Glaus Yvonne, Berikon;
Glaus-Nyffeler Werner, Brienz (je 1/3 Anteil)
- ME 2275-2 Glaus Markus, Brienz; Glaus Martin, Reinach;
Schild-Glaus Heidi, Brienz (Anteile Gesamteigentum)

Areal für Materiallagerung und -aufbereitung der Frutiger AG im Halte von 5'982 m2

Pachtzins pro Jahr Fr. 1'000.00 davon 80% kapitalisiert = Fr. 800.00
je m2 Fläche Fr. 2.81

Landpreis vor Einzonung (dem BGGB unterstellt oder Wald) Ø Fr. 3.00 je m2 (2'211 m2)

Landpreis vor Einzonung (dem BGGB nicht unterstellt) Fr. 10.00 je m2 (3'771 m2)

Der geringe Ertrag kann hier nicht für die Berechnung herangezogen werden. Die Abgeltung ist unterdurchschnittlich.

Verkehrswert nach Herleitung aus den kantonalen Normen der Steuerverwaltung Fr. 18.00 /m2

Differenz für 2211 m2 Fr. 15.00 ausmachend Fr. 33'165.00

Differenz für 3771 m2 Fr. 8.00 ausmachend Fr. 30'168.00

Total Fr. 63'333.00 davon 20% als planungsbedingter Mehrwert, ergibt Fr. 12'666.00

Im Übrigen ist auch hier die Einzonung für die Weiterführung der bisherigen Aktivitäten und die Bewilligung von Nutzungsergänzungen erforderlich.

Emdthal, 12. Oktober 2020



Peter Klopfenstein