

Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe im Bereich der Raumplanung (vom 28. Mai 2025)

Der Generalrat der Stadt Freiburg

gestützt auf:

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG);
- das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG);
- das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR);
- das Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 22. März 2018 (GFHG);
- die Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 14. Oktober 2019 (GFHV);
- die Botschaft des Gemeinderats Nr. 53 vom 1. April 2025;
- den Bericht der Finanzkommission,

beschliesst:

Kapitel 1: Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Art. 1 Das vorliegende Reglement hat zum Ziel, die auf den Mehrwertausgleich im Bereich der Raumplanung anwendbaren Grundsätze festzulegen und den Satz und die Verwendung der kommunalen Abgabe gemäss Artikel 5 Abs. 1bis RPG und Artikel 113a ff RPBG zu definieren.

Kapitel 2: Ausgleich

Betroffene
Massnahmen

Art. 2 ¹ Erhebliche Vorteile, die aus Planungsmassnahmen entstehen, sind vom Eigentümer des Grundstücks auszugleichen.

² Als erheblicher Vorteil, der einen Ausgleich im Sinne von Absatz 1 nach sich zieht, gilt die Werterhöhung eines betreffenden Grundstücks, die sich aus einer der folgenden Planungsmassnahmen ergibt:

- a) die Einzonung eines Grundstücks in eine Nutzungszone gemäss Artikel 15 RPG,
- b) eine Nutzungsänderung der Zone, in der sich das Grundstück befindet oder
- c) die Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks wie die Erhöhung der GFZ, die Erhöhung der Höhen, die Reduktion der einzuhaltenden Abstände usw.

Kapitel 3: Kommunale Abgabe

Satz

Art. 3 Die kommunale Abgabe beläuft sich auf einen Viertel der kantonalen Abgabe bzw. 5 %.

Verwendung

Art. 4 ¹ Der Ertrag der kommunalen Mehrwertabgabe wird für Massnahmen zur Raumplanung und Raumentwicklung verwendet.

² Mit der kommunalen Abgabe können insbesondere folgende Objekte finanziert werden:

- Studien zur bebauten Umwelt:
- Rahmendetailbebauungspläne:

- Detailbebauungspläne;
- Gestaltung öffentlicher Räume;
- Organisation von Wettbewerben und Studienaufträgen;
- Gestaltung von Grün- und Freizeitflächen;
- Routen für den Langsamverkehr;
- Entschädigungen für materielle Enteignungen aufgrund einer Planungsmassnahme;
- Entschädigungen, die vertraglich zwischen der Gemeinde und einem Eigentümer vereinbart wurden, um eine Planungsmassnahme auszugleichen;
- Erwerb von Grundstücken durch das gesetzliche Kaufrecht gemäss den Bestimmungen der Artikel 46a und 46b RPBG.

Fonds der
Gemeinde

Art. 5 ¹ Die Stadt Freiburg schafft einen kommunalen Mehrwertfonds (nachfolgend «der Fonds»), dem der Ertrag der kommunalen Abgabe zugewiesen wird.

² Der Fonds finanziert die in Artikel 4 Abs. 2 genannten Objekte im Rahmen der verfügbaren Mittel.

³ Der Fonds wird in die Bilanz der Gemeinde aufgenommen.

Befreiung

Art. 6 Die in Artikel 113h RPBG vorgesehenen Befreiungen gelten sinngemäss.

Kapitel 4: Vollzug

Vollzug **Art. 7** ¹ Der Gemeinderat ist für die Anwendung des vorliegenden Reglements zuständig.

² Er kann die finanzielle Verwaltung des kommunalen Fonds an den Dienst, der für die Finanzen zuständig ist, und seine administrative Verwaltung an den Dienst, der für die Stadtplanung zuständig ist, delegieren.

Kapitel 5: Schlussbestimmungen

Geltendes Recht **Art. 8** Die Artikel 113a ff RPBG sind anwendbar, sofern das vorliegende Reglement keine Ausnahmen vorsieht.

Inkrafttreten **Art. 9** ¹ Das vorliegende Reglement tritt nach seiner Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt in Kraft.

² Es gilt für alle Planungsmassnahmen gemäss Artikel 2, die nach diesem Datum in Kraft treten. Falls erforderlich, übernimmt das Finanzamt die Veranlagung im Sinne von Artikel 113d RPBG.

Referendum **Art. 10** Das vorliegende Reglement unterliegt gemäss Artikel 52 GG dem Referendum.

Verabschiedet vom Generalrat der Stadt Freiburg am 28. Mai
2025

Im Namen des Generalrats der Stadt Freiburg

Die Präsidentin:

Der stellvertretende Stadtschreiber:

Camille Goy

Mathieu Maridor

Genehmigt durch die Direktion für Raumentwicklung,
Infrastruktur, Mobilität und Umwelt am 18.12.2025

Der Staatsrat, Direktor:

Jean-François Steiert