



Entwurf

Reglement über den Mehrwertausgleich

bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplanes gemäss §§ 105 ff. PBG

Kantonale Vorprüfung

Stand: 16. August 2023

Die blauen Erläuterungen fallen nach dem Beschluss weg.

Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument.

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am ...

Der/ Die Gemeindepräsident/in

Der/ Die Gemeindeschreiber/in

XX

XX

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	1
I. ALLGEMEINES	2
Art. 1 Zweck	2
Art. 2 Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)	2
Art. 3 Abgabesatz (§ 105b PBG)	2
Art. 4 Fälligkeit der Mehrwertabgabe (§ 105c PBG)	2
II. VERTRAGLICHER MEHRWERTAUSGLEICH	3
Art. 5 Anwendungsbereich	3
Art. 6 Personelle Zuständigkeit	3
Art. 7 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt	3
III. SCHÄTZUNG DES MEHRWERTS	4
Art. 8 Verzeichnis der Schätzungsexpertinnen und -experten	4
Art. 9 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten	4
Art. 10 Kosten des Schätzungsverfahrens	4
IV. RECHENSCHAFTSABLAGE	5
Art. 11 Rechenschaftsablage	5
V. VERWENDUNG DER ERTRÄGE	5
Art. 12 Spezialfinanzierung	5
Art. 13 Mittelverwendung	5
Art. 14 Beiträge an freiwillige qualitätssichernde Verfahren	6
VI. KOORDINATION MIT ORTSPLANUNG UND SONDERNUTZUNGSPLANUNG	6
Art. 15 Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	6
VII. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	6
Art. 16 Inkrafttreten	6
Art. 17 Übergangsbestimmung	7

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen sowie für die Mittelverwendung.

gem. Mehrwertreglement Sempach / Sursee mit Ergänzung betreffend Einzonung

Art. 2 Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)

- ¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von der Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe:
 - a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung),
 - b. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzone (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
 - c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
 - d. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans.
- ² Unterschreitet der planungsbedingte Mehrwert die Freigrenze gemäss § 105 Abs. 3 PBG, so wird keine Abgabe erhoben.
- ³ Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Dem Kanton steht ein Einsichtsrecht in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen zu. Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement steht die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee mit Ergänzung bzgl. Einzonung

Art. 3 Abgabesatz (§ 105b PBG)

Der Abgabesatz beträgt bei allen in Art. 2 Abs. 1 genannten Fällen 20 % des planungsbedingten Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe ist primär durch Geldleistung, kann aber auch durch eine Sachleistung, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten erbracht werden, vgl. Art. 7.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 4 Fälligkeit der Mehrwertabgabe (§ 105c PBG)

- ¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig
 - a. bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
 - b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.
- ² Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig
 - a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
 - b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.
- ³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung. Ergänzung gem. PBG zwecks Transparenz

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich

Art. 5 Anwendungsbereich

- ¹ Die Gemeinde kann den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern regeln.
- ² Zu diesem Zweck sucht die Gemeinde möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümerschaft.
- ³ Führen die Verhandlungen bezüglich Mehrwertausgleich zu keinem Vertragsabschluss, ist die Mehrwertabgabe im Verfahren nach § 105e PBG in Form einer Verfügung festzulegen. Das Gleiche gilt, wenn die Grundeigentümerschaft die Veranlagung verlangt (vgl. § 105a Abs. 3 PBG).

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 6 Personelle Zuständigkeit

- ¹ Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags werden seitens der Gemeinde durch die Verwaltung geführt.
- ² Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Angelehnt an Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 7 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

- ¹ Die Gemeinde orientiert die Grundeigentümerschaft zu Beginn der Verhandlungen über die konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde zu ergeben (Räumliches Entwicklungskonzept, Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Verkehrsrichtplan, Gesamtmobilitätskonzept, Freiraumkonzept, etc.).
- ² Die Parteien bezeichnen sodann die beiden Schätzungsexpertinnen und -experten (vgl. Art. 9 Abs. 1 nachfolgend).
- ³ Die im Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft orientieren sich an den Vorgaben gemäss § 105a Abs. 2 PBG. Der Wert der zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen, die auch in anderer Form als in Geldleistungen erbracht werden können, orientiert sich an der Höhe der Mehrwertabgabe von 20 %. Abweichungen nach unten oder oben sind möglich (§ 31f der Planungs- und Bauverordnung [PBV]).
- ⁴ Die Mehrwertabgabe soll primär durch eine Geldleistung, kann aber auch durch eine Sachleistung, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten erbracht werden. Das Total der im Vertrag vereinbarten Geld- und Sachleistungen hat der effektiv geschuldeten Mehrwertabgabe zu entsprechen. Sachleistungen und die Einräumung von Rechten sind zu bewerten. Für diese Bewertung sind Offerten oder Schätzungen von Fachpersonen einzuholen. Die Gemeinde vereinbart mit der Grundeigentümerschaft den Qualitätsstandard der Sachleistung und den Terminplan für deren Ausführung. Können sich die Parteien nicht einigen, so bestimmt die Gemeinde die Inhalte.
- ⁵ Der Gegenwert, der allenfalls im Vertrag vereinbarten Sachleistungen oder eingeräumten Rechten ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee; Abs. 4: Ergänzungen zur Konkretisierung

III. Schätzung des Mehrwerts

Art. 8 Verzeichnis der Schätzungsexpertinnen und -experten

- ⁶ ¹ Die Gemeinde bestimmt jeweils zu Beginn einer Legislatur einen Pool von kommunalen Schätzungsexpertinnen- und -experten. Diese Schätzungsfachpersonen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.
- ⁷ ² Das Verzeichnis der so zugelassenen Schätzungsexpertinnen und -experten ist in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 9 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten

- ¹ Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschlusses eines verwaltungsrechtlichen Vertrags bezeichnen die Gemeinde und der jeweilige Grundeigentümer aus dem Pool der Schätzungsexpertinnen und -experten gemäss Art. 8 unter der Voraussetzung, dass kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund), je eine Person nach freier Wahl.
- ² Die Gemeinde beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Schätzungsfachpersonen mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die beiden Bewertungen sind den Parteien zeitgleich zu eröffnen.
- ³ Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet Grundlage für die Vertragsverhandlungen.
- ⁴ Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Gemeinde eine Drittmeinung / ein Drittgutachten ein.
- ⁵ Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:
- | | |
|---|-----|
| a. bei einem Mehrwert bis 200'000 Franken | 50% |
| b. bei einem Mehrwert von 200'001 bis 1 Million Franken | 35% |
| c. bei einem Mehrwert von über 1 Million Franken | 20% |
- ⁶ Bei drei Schätzungen gilt der mathematische Mittelwert der beiden näher zusammenliegenden errechneten Mehrwerte als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet die Grundlage für die Vertragsverhandlung oder die Veranlagung.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Abs. 6: Präzisierung Vorgehen bei drei Schätzungen à la Beispiel Mehrwertreglement Ebikon

Art. 10 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus der durch die Mehrwertabgabe geäußerten Spezialfinanzierung bezahlt. Wenn sich in der durch die Mehrwertabgabe geäußerten Spezialfinanzierung zu wenig Mittel befinden, werden die Kosten der Schätzungsverfahren als Aufwand in der gemeindeeigenen Erfolgsrechnung abgerechnet.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee; zweiter Satz aus Mehrwertreglement Ebikon

IV. Rechenschaftsablage

Art. 11 Rechenschaftsablage

Die durch die Gemeinde abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge werden jährlich der Rechnungskommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

V. Verwendung der Erträge

Art. 12 Spezialfinanzierung

¹ Die Gemeinde führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG).

² Die Gemeinde bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 13 Mittelverwendung

¹ Die der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter RPG und in § 105d Abs. 3 PBG vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Ziel und Zweck der Mittelverwendung ist primär die Kompensation von Auswirkungen der Innenentwicklung. Es bestehen grundsätzlich keine Ansprüche auf Beiträge.

² Beiträge an Massnahmen, die gesetzlich ohnehin verlangt sind, z.B. für die Qualitätssicherung von Sondernutzungsplänen, sind nicht zulässig.

³ Im Einzelnen werden namentlich an folgende Massnahmen im öffentlichen Interesse in allen drei Ortsteilen Beiträge geleistet:

Aufwertungen des öffentlichen Raums	Platzgestaltung Strassenraumgestaltung Beiträge an die siedlungsverträgliche Gestaltung von öffentlichen Strassen
Aufwertung von Natur und Landschaft	Öffentlich zugängliche Parkanlagen Grün- und Freiräume sichern bzw. schaffen Nächst- und Naherholungsgebiete sichern
Förderung der Biodiversität	Beiträge an Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Förderung der Siedlungsqualität	Finanzielle Unterstützung von freiwilligen Qualitätssichernden Verfahren (vgl. Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 des Reglements)
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Förderung des öffentlichen Verkehrs	Beiträge an die Förderung der Zugänglichkeit des ÖV Optimierung von Haltestellen des ÖV
Förderung des Langsamverkehrs	Sichern und Schaffen eines guten Netzes von Fusswegverbindungen Unterstützung von Massnahmen zur Förderung des Zweiradverkehrs
Unterstützungsbeiträge für unterirdische Parkierungsanlagen	Öffentlich nutzbare Parkplätze: Unterstützungsbeiträge für Erstellung und Betrieb von unterirdischen Parkierungsanlagen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen

- 4 Im Aufgaben- und Finanzplan zeigt die Gemeinde die geplante Verwendung der Mittel aus dem Fonds auf.
- 5 Der Gemeinderat kann die Mittelverwendung im vorgegebenen Rahmen mittels einer Verordnung genauer bezeichnen.

Angelehnt an Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Im REK wird in S8 folgendes festgehalten: Die aus der Mehrwertabgabe von Auf- oder Umzonungen resultierenden Fondsgelder werden in allen drei Ortsteilen gleichmässig für Massnahmen im öffentlichen Interesse eingesetzt (namentlich für die Siedlungsqualität, den öffentlichen Raum sowie für Natur und Landschaft).

Art. 14 Beiträge an freiwillige qualitätssichernde Verfahren

- 1 Die Gemeinde kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens ohne Rechtsanspruch der Grundeigentümerschaft Beiträge ausrichten.
- 2 Voraussetzungen für die freiwillige Gewährung von Beiträgen an das qualitätssichernde Verfahren sind:
 - a. Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
 - b. Die Gemeinde ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt.
 - c. Das Planungsergebnis aus dem Verfahren leistet einen bedeutenden Beitrag zur Gemeinde- und Siedlungsentwicklung.
 - d. Beiträge an ordentliche Planungs- und Projektierungskosten und Kosten für die Projektierung von gesetzlich verlangten baulichen Massnahmen sind ausgeschlossen.
 - e. Die Höhe des Beitrages liegt in einem angemessenen Verhältnis zur geschuldeten Mehrwertabgabe. Der Beitrag darf 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe nicht überschreiten.
- 3 Die Gemeinde legt den Beitrag im Einzelfall fest.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

VI. Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung

Art. 15 Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung

- 1 Die Veranlagung der Mehrwertabgabe oder der Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist mit der Ortsplanung bzw. mit der Sondernutzungsplanung zu koordinieren.
- 2 Die Art der Mehrwertabgabe (Geld-, Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten) ist im Planungsprozess möglichst frühzeitig festzulegen.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt nach Annahme anlässlich der Gemeindeversammlung in Kraft.

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

Art. 17 Übergangsbestimmung

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Verfahren werden bereits nach diesem Reglement weitergeführt

Gem. Mehrwertreglement Sempach/ Sursee

GEMEINDERAT NEUENKIRCH

Gemeindepräsidium:

XX

Gemeindeschreiber/Gemeindeschreiberin:

XX

Von der Gemeindeversammlung Neuenkirch beschlossen am