

Verordnung über den Mehrwert- ausgleich bei Auf- und Umzonun- gen

(Mehrwertausgleich-Verordnung)

(Stand: 3. September 2020)



in Kraft ab 03.09.2020

genehmigt vom Stadtrat an der
Sitzung vom 3. September 2020
Nr. 7910

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen		4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)	4
Art. 3	Abgabesatz	4
II. Vertraglicher Mehrwertausgleich		4
Art. 4	Anwendungsbereich	4
Art. 5	personelle Zuständigkeit	4
Art. 6	Ablauf der Verhandlung und Vertragsinhalt	5
III. Schätzung des Mehrwerts		5
Art. 7	Pool der Schätzungsfachleute	5
Art. 8	Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten	5
Art. 9	Kosten des Schätzungsverfahrens	5
IV. Rechenschaftsablage		6
Art. 10	Rechenschaftsablage	6
V. Verwendung der Erträge		6
Art. 11	Spezialfinanzierung	6
Art. 12	Mittelverwendung	6
Art. 13	Beiträge an Varianzverfahren / Wettbewerbsverfahren	7
VI. Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung		7
Art. 14	Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	7
VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen		7
Art. 15	Inkrafttreten	7
Art. 16	Übergangsbestimmungen	7

VIII. Änderungstabelle	8
------------------------	---

IX. Anhang	9
------------	---

Anhang 1 Liste der Schätzungsexperten	9
---------------------------------------	---

Der Stadtrat erlässt gestützt auf § 22 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung vom 01. Januar 2018, § 7 der Organisationsverordnung vom 01. Januar 2018, § 4 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern sowie §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 07. März 1989 (Stand 09.09.2019), folgende Verordnung über den Mehrwertausgleich:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Diese Verordnung regelt die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingten Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen.

Art. 2 Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Stadt Willisau von den Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonungen) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans.

² Beträgt der Mehrwert weniger als 100'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach § 105 Abs. 3bis PBG).

Art. 3 Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt bei allen in Art. 2 Abs. 1 genannten Konstellationen 20 % des planungsbedingten Mehrwerts.

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich

Art. 4 Anwendungsbereich

¹ Die Stadt Willisau kann den Mehrwertausgleich bei der Um- und Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag (sog. städtebaulicher Vertrag) mit den Grundeigentümern regeln.

² Zu diesem Zweck suchen die Vertreter der Stadt möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümern.

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 der Grundeigentümer die Veranlagung verlangt (vgl. § 105a Abs. 3 PBG).

Art. 5 personelle Zuständigkeit

¹ Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags werden seitens der Stadt Willisau durch den Delegierten des Stadtrates und die zuständigen Mitarbeitenden der Verwaltung geführt.

² Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Stadtrats erforderlich.

Art. 6 Ablauf der Verhandlung und Vertragsinhalt

¹ Die Vertreter der Stadt Willisau orientieren die Grundeigentümer zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Stadt Willisau zu ergeben (Räumliches Entwicklungskonzept, Konzept motorisierter Individualverkehr (MIV-Konzept), Bedürfnissen an öffentlicher Infrastruktur und Ausstattung, Förderung des öffentlichen und/oder langsamen Verkehrs usw.)

² Die Parteien bezeichnen sodann je einen Schätzungsexperten (vgl. Art. 8 nachfolgend).

³ Die im Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümer orientieren sich an den Vorgaben gemäss § 105a Abs. 2 PBG. Der Wert der zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen, die auch in anderer Form als in Geldleistung 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.

⁵ Der Gegenwert der allenfalls im Vertrag vereinbarten Sachleistungen oder eingeräumten Rechte ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.

III. Schätzung des Mehrwerts

Art. 7 Pool der Schätzungsfachleute

¹ Der Stadtrat bezeichnet einen Pool von natürlichen oder juristischen Personen als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen über die notwendige fachliche Ausbildung und über genügend Berufserfahrung verfügen sowie ihren gesetzlichen Wohnsitz oder ihr Firmendomizil im Kanton Luzern haben.

² Das Verzeichnis der so zugelassenen Schätzungsexpertinnen und -experten ist in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Art. 8 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten

¹ Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines städtebaulichen Vertrags bezeichnen die Stadt Willisau und der jeweilige Grundeigentümer aus dem Pool der Schätzungsexpertinnen und -experten gemäss Art. 7 unter der Voraussetzung, dass kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund), je eine Person nach freier Wahl.

² Die Stadt Willisau beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten 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 die Grundlage für die Vertragsverhandlungen.

⁴ Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Stadt 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 % |

Art. 9 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus der durch die Mehrwertabgabe geäußneten Spezialfinanzierung bezahlt.

IV. Rechenschaftsablage

Art. 10 Rechenschaftsablage

Die durch den Stadtrat abgeschlossenen städtebaulichen Verträge werden jährlich der Controllingkommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

V. Verwendung der Erträge

Art. 11 Spezialfinanzierung

¹ Die Stadt Willisau führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG, SRL 160).

² Die Stadt Willisau bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Art. 12 Mittelverwendung

¹ Die der Stadt Willisau zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe 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 Siedlungsverdichtung.

² Im Einzelnen können namentlich an folgende Massnahmen Beiträge geleistet werden:

Aufwertung des öffentlichen Raums	Platzgestaltung Strassenraumgestaltung
Aufwertung von Natur und Landschaft	Öffentlich zugängliche Parkanlagen, Grün- und Freiräume sichern bzw. schaffen, Nächst- und Naherholungsgebiete sichern
Förderung der Siedlungsqualität	Finanzielle Unterstützung von Varianzverfahren / qualifizierten Planungsverfahren (vgl. Art. 12 Abs. 3 und Art. 13 der Verordnung)
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Förderung von preisgünstigen oder gemeinnützigem Wohnungsbau	Angemessene Reduktion der Mehrwertabgabe bei Erstellung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum oder einen einmaligen Beitrag an die Erstellung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum
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	Unterstützungsbeiträge für unterirdische Parkierungsanlagen bei Auflösung von bestehenden oberirdischen Parkplätzen

³ Beiträge an Massnahmen, die gesetzlich ohnehin verlangt sind, z. B. für die Qualitätssicherung von Sondernutzungsplänen, sind nicht zulässig.

Art. 13 Beiträge an Varianzverfahren / Wettbewerbsverfahren

¹ Die Stadt Willisau kann an die Kosten eines freiwilligen Varianzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung usw.) ohne Rechtsanspruch des Grundeigentümers Beiträge ausrichten.

² Voraussetzungen für die freiwillige Gewährung von Beiträgen an das Varianzverfahren sind:

- a. Am Varianzverfahren (Vorbereitung, Aufgabenstellung, Jurierung usw.) hat die Stadt massgeblich mitgewirkt.
- b. Das Planungsergebnis aus dem Varianzverfahren leistet einen bedeutenden Beitrag zur Stadtentwicklung und zum Städtebau.
- c. Beiträge an ordentliche Planungs- und Projektierungskosten und Kosten für die Projektierung von gesetzlich verlangten baulichen Massnahmen sind ausgeschlossen.

³ Der Stadtrat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

VI. Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung

Art. 14 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.

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Die vorliegende Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

Art. 16 Übergangsbestimmungen

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung hängigen Verfahren werden bereits nach dieser Verordnung weitergeführt.

Willisau, 3. September 2020

Stadt Willisau

Erna Bieri-Hunkeler
Stadtpräsidentin

Peter Kneubühler
Stadtschreiber

VIII. Änderungstabelle

<u>Nr. der Änderung</u>	<u>in Kraft seit</u>	<u>Betroffener Artikel</u>	<u>Art der Änderung</u>	<u>Alter Text</u>	<u>Beschluss vom, Gremium</u>
-------------------------	----------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------------

IX. Anhang

Anhang 1 Liste der Schätzungsexperten

Schätzungsexperte	Firma
Hugo Odermatt	Arlewo AG, Luzern
Adrian Mehr	Gewerbe-Treuhand AG, Luzern
Daniel Rölli	Redinvest Immobilien AG, Sursee/Willisau
Toni Bättig	Truvag Treuhand AG, Sursee
Thomas Ineichen / Wilma Etterli	Welcome Immobilien AG, Emmen

Alle Schätzungsexperten sind angefragt und haben sich bereit erklärt, im Falle ihrer Wahl die Berechnungen vorzunehmen.