Buttisholz

Weisungen über den Mehrwertausgleich

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

---

vom 11. März 2021

Inhaltsverzeichnis

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

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 7 der Organisationsverordnung der Gemeinde Buttisholz vom 15. November 2007, § 3 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern (GG) vom 4. Mai 2004 und die §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989, folgende Weisung über den Mehrwertausgleich:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Diese Weisung regelt die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingten Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen sowie für die Mittelverwendung.

Art. 2 Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)

[1] Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde Buttisholz 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 (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
c. 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.

Art. 3 Abgabesatz (§ 105b PBG)

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

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich

Art. 4 Anwendungsbereich

[1] Die Gemeinde Buttisholz kann den Mehrwertausgleich bei der Um- und Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplanes in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern regeln.

[2] Zu diesem Zweck sucht der Gemeinderat der Gemeinde Buttisholz möglichst frühzeitig das Gespräch mit den betroffenen 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 verwaltungsrechtlichen Vertrags werden seitens der Gemeinde Buttisholz durch die Verwaltung geführt.

[2] Bei Bedarf wird ein Mitglied oder eine Delegation des Gemeinderates zu den Verhandlungen beigezogen.

[3] Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch einen Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Art. 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

[1] Die Gemeinde Buttisholz orientiert 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 Gemeinde Buttisholz zu ergeben (Siedlungsleitbild, etc.).

[2] Die Parteien bezeichnen sodann die beiden Schätzungsexperten (vgl. Art. 8 Abs. 1 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 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.

[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] Die Gemeinde Buttisholz bestimmt jeweils zu Beginn eines Schatzungsverfahrens einen Pool von natürlichen Personen, welche auch Mitarbeitende von ausgewiesenen Firmen sein können, als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

[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 verwaltungsrechtlichen Vertrags bezeichnen die Gemeinde Buttisholz und die jeweilige Grundeigentümerschaft die zwei Schätzungsexpertinnen oder Schätzungsexperten gemäss Art. 7 unter der Voraussetzung, dass kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund).

[2] Die Gemeinde Buttisholz beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten/innen 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 Buttisholz eine Drittmeinung / ein Drittgutachten ein.

[5] Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schatzung:

a. bei einem Mehrwert bis 200'000.00 Franken	50 %
b. bei einem Mehrwert von 200'001.00 bis 1 Million Franken	35 %
c) bei einem Mehrwert von über 1. Million Franken	20 %

Beispiel-Berechnung

Schatzung a	*Fr.*	*1'100'000.00, davon Mehrwert*	*Fr.*	*220'000.00 =*	*100 %*
Schatzung b	*Fr.*	*800'000.00, davon Mehrwert*	*Fr.*	*160'000.00 =*	*73 %*

Da die Differenz der zwei Mehrwertberechnungen nur 27 % beträgt, muss kein Drittgutachten eingeholt werden. Als Resultat kommt der mathematische Mittelwert der zwei Schatzungen von Fr. 190'000.00 zum Tragen.

Art. 9 Kosten des Schätzungsverfahrens

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

IV. Rechenschaftsablage

Art. 10 Rechenschaftsablage

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge werden jährlich der externen Revisionsstelle zur Einsichtnahme unterbreitet.

V. Verwendung der Erträge

Art. 11 Spezialfinanzierung

[1] Die Gemeinde Buttisholz führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe einen Fonds gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG; SRL160).

[2] Die Gemeinde Buttisholz bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Art. 12 Mittelverwendung

[1] Die der Gemeinde Buttisholz 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 Innenentwicklung. Es bestehen grundsätzlich keine Ansprüche auf Beiträge.

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

Aufwertungen 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 Biodiversität	Beiträge an Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Förderung der Siedlungsqualität	Finanzielle Unterstützung von qualitätssicherenden Verfahren (vgl. Art. 12 Abs. 3 und Art. 13 dieser Weisung)
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität /durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Aufwertung von Quartierstrassen	Beiträge an die siedlungsverträgliche Gestaltung von Quartierstrassen in Privatbesitz
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: Unterstützungs-beiträge für Erstellung und Betrieb von unterirdischen Parkierungsanlagen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen

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

[4] Der Gemeinderat kann die Mittelverwendung im vorgegebenen Rahmen mittels einem Vollzugsbeschluss genauer bezeichnen.

Art. 13 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren

[1] Die Gemeinde Buttisholz kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens ohne Rechtsanspruch des Grundeigentümers Beiträge ausrichten. Dieser Betrag reduziert sich , wenn die Gemeinde bereits einen Betrag aus dem Konto "Erhalt des Dorfbildes" geleistet hat.

[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. Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt.
c. Das Planungsergebnis aus dem Verfahren leistet einen bedeutenden Beitrag zur Gemeindeentwicklung.
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 Der Gemeinderat 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 Weisung tritt rückwirkend per 1. Januar 2021 in Kraft.

Art. 16 Übergangsbestimmung

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

Buttisholz, den 11. März 2021

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:

sig. Franz Zemp

Der Gemeindeschreiber:

sig. Reto Helfenstein