

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Gemeinde Oberkirch

Reglement 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 (Reglement Mehrwertausgleich [MWAR])

8. September 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Gegenstand der Abgabe	3
Art. 3	Abgabesatz	3
II.	Vertraglicher Mehrwertausgleich	4
Art. 4	Anwendungsbereich	4
Art. 5	Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt	4
III.	Schätzung des Mehrwerts	5
Art. 6	Bezeichnung der zuständigen Schätzungsfachpersonen	5
Art. 7	Kosten des Schätzungsverfahrens	5
IV.	Rechenschaftsablage	5
Art. 8	Rechenschaftsablage	5
V.	Verwendung der Erträge	6
Art. 9	Spezialfinanzierung	6
Art. 10	Mittelverwendung	6
Art. 11	Beiträge an qualitätssichernde Verfahren	7
VI.	Koordination mit Orts- und Sondernutzungsplanung	7
Art. 12	Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	7
VII.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	8
Art. 13	Inkrafttreten	8
Art. 14	Übergangsbestimmung	8

Die Einwohnergemeinde Oberkirch erlässt, gestützt auf Art. 15 der Gemeindeverordnung der Gemeinde Oberkirch vom 7. Mai 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, folgendes Reglement über den Mehrwertausgleich:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement 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 Oberkirch von den Grundeigentümer/-innen 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 Oberkirch kann den Mehrwertausgleich bei der Um- und Aufzoning in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplanes in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag nach § 105a PBG mit den Grundeigentümer/-innen regeln.

² Zu diesem Zweck suchen die Vertreter der Gemeinde Oberkirch möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümer/-innen.

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 Grundeigentümer/-innen die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen (vgl. § 105a Abs. 3 PBG).

Art. 5 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

¹ Die Vertreter der Gemeinde Oberkirch orientieren die Grundeigentümer/-innen zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Oberkirch zu ergeben (Räumliches Entwicklungskonzept, Mobilitätskonzept etc.).

² Die Parteien bezeichnen sodann die beiden Schätzungsfachpersonen (vgl. Art. 7 Abs. 1 nachfolgend).

³ Die im Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümer/-innen 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. 6 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsfachpersonen

¹ Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags nach § 105a PBG bezeichnen die Gemeinde Oberkirch und die jeweiligen Grundeigentümer/-innen unter der Voraussetzung, dass kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund), je eine ausgewiesene Schätzungsfachperson nach freier Wahl.

² Die Gemeinde Oberkirch beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Fachpersonen 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% |

Art. 7 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten des Schätzungsverfahrens werden aus der durch die Mehrwertabgabe geäußerten Spezialfinanzierung bezahlt.

IV. Rechenschaftsablage

Art. 8 Rechenschaftsablage

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge nach § 105a PBG werden jährlich der Controllingkommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

V. Verwendung der Erträge

Art. 9 Spezialfinanzierung

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

² Die Gemeinde Oberkirch bezahlt die Verfahrenskosten aus den entsprechenden Mitteln.

Art. 10 Mittelverwendung

¹ Die der Gemeinde Oberkirch zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG und in § 105d Abs. 3 PBG vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Gewährung von Beiträgen.

² Im Einzelnen können namentlich an folgende Massnahmen bzw. Projekte Beiträge gewährt werden:

Förderung der Siedlungsqualität	Qualitätssichernde Verfahren (vgl. Art. 12)
Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum	Erstellung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum (Beitragsgewährung erfolgt über angemessene Reduktion der Mehrwertabgabe oder einmalige Beiträge)
Förderung der Biodiversität	Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Aufwertungen des öffentlichen Raums	- Platzgestaltung - Schaffung von Spielplätzen - Strassenraumgestaltung
Aufwertung von Natur und Landschaft	- Öffentlich zugängliche Parkanlagen - Schaffung bzw. Sicherung von Grün- und Freiräumen - Sicherung von Nächst- und Naherholungsgebieten - Renaturierung von Fliessgewässern

³ Beiträge an Massnahmen, die aus rechtlichen Gründen ohnehin erforderlich sind, z.B. für die Qualitätssicherung bei Sondernutzungsplänen, werden nicht gewährt.

¹ SRL 160

⁴ Der Gemeinderat kann die Mittelverwendung im vorgegebenen Rahmen mittels einer Verordnung genauer regeln.

Art. 11 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Gemeinde Oberkirch kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens Beiträge ausrichten.

² Es besteht kein Anspruch auf Gewährung von Beiträgen.

³ Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen an das qualitätssichernde Verfahren sind:

- a) Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 oder 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 bzw. zur Entwicklung des Ortsbilds.
- e) Die Höhe des Beitrages liegt in einem angemessenen Verhältnis zur geschuldeten Mehrwertabgabe. Der Beitrag darf 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe nicht überschreiten.

⁴ Beiträge an die ordentlichen Planungs- und Projektierungskosten und an die Kosten der Projektierung von gesetzlich verlangten baulichen Massnahmen sind ausgeschlossen.

⁵ Der Gemeinderat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

VI. Koordination mit Orts- und Sondernutzungsplanung

Art. 12 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. 13 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung in Kraft.

Art. 14 Übergangsbestimmung

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

An der Urnenabstimmung vom ... beschlossen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Raphael Kottmann

.....
Markus Inauen