

Gemeinde Schenkön

Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzönungen gemäss §§ 105 ff. PBG

vom 23. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

		Seite
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	4
Art. 6	Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt	4
III.	SCHÄTZUNG DES MEHRWERTS	4
Art. 7	Pool der Schätzungsfachleute	4
Art. 8	Bezeichnung der zuständigen Schätzungsfachleute	4
Art. 9	Kosten des Schätzungsverfahrens	5
IV.	RECHENSCHAFTSABLAGE	5
Art. 10	Rechenschaftsablage	5
V.	VERWENDUNG DER ERTRÄGE	5
Art. 11	Fonds im Eigenkapital	5
Art. 12	Mittelverwendung	5
Art. 13	Beiträge an qualitätssichernde Verfahren / Varianzverfahren	6
VI.	KOORDINATION MIT ORTSPLANUNG UND SONDERNUTZUNGSPLANUNG	7
Art. 14	Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	7
VII.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
Art. 15	Inkrafttreten	7
Art. 16	Übergangsbestimmung	7

Die Einwohnergemeinde Schenkon erlässt, gestützt auf Art. 14 Abs.1 lit. b der Gemeindeordnung der Gemeinde Schenkon vom 23. 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 Schenkon 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^{bis} 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 Schenkon 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 Grundeigentümer/-innen regeln.

² Zu diesem Zweck suchen die Vertretenden der Gemeinde Schenkon 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 verlangen (vgl. § 105a Abs. 3 PBG).

Art. 5 Personelle Zuständigkeit

- ¹ Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags werden seitens der Gemeinde Schenkon durch eine Vertretung des Gemeinderats bestehend aus zwei Gemeinderatsmitgliedern (i.d.R. Gemeindepräsident und Bauvorsteher) und die zuständige Stelle der Verwaltung geführt.
- ² Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Art. 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

- ¹ Die Vertretenden der Gemeinde Schenkon 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 Schenkon zu ergeben (Räumliches Entwicklungskonzept, Konzept motorisierter Individualverkehr [MIV-Konzept], Langsamverkehrskonzept, Konzept betreffend öffentlichen Räumen, Bedürfnisse an öffentlicher Infrastruktur und Ausstattung, Förderung des öffentlichen und/oder langsamen Verkehrs, Mobilitätskonzept etc.).
- ² Die Parteien bezeichnen sodann die beiden Schätzungsfachpersonen (vgl. Art. 8).
- 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 (§ 31 ff. 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 Rechten ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.
- ⁶ Werden sich die Vertragsparteien über die Art der Abgeltung nicht einig, entscheidet der Gemeinderat.

III. SCHÄTZUNG DES MEHRWERTS

Art. 7 Pool der Schätzungsfachleute

- ¹ Der Gemeinderat bestimmt jeweils zu Beginn einer Legislatur einen Pool von natürlichen Personen als kommunale Schätzungsfachleute. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.
- ² Das Verzeichnis der so zugelassenen Schätzungsfachleute ist in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Art. 8 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsfachleute

- ¹ Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags bezeichnen die Gemeinde Schenkon und die jeweiligen Grundeigentümer/-innen aus dem Pool der Schätzungsfachleute gemäss Art. 7 unter der Voraussetzung, dass kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund), je eine Person nach freier Wahl.
- ² Die Gemeinde Schenkon 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 und sich die Parteien nicht einigen können, holt die Gemeinde ein Drittgutachten ein. Bei Bedarf kann der Gemeinderat eine ausgewiesene Fachperson ausserhalb des Pools mit der Erarbeitung des Drittgutachtens beauftragen.
- ⁵ Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:
- | | |
|--|-----|
| 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% |
- ⁶ Wird ein Drittgutachten eingeholt, erfolgt der mathematische Mittelwert der beiden Gutachten mit der kleinsten Differenz des errechneten Mehrwerts. Dieser Wert gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe.

Art. 9 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus dem durch die Mehrwertabgabe geäufteten Fonds bezahlt.

IV. RECHENSCHAFTSABLAGE

Art. 10 Rechenschaftsablage

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge nach Art. 4 ff. werden jährlich der Controllingkommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

V. VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Art. 11 Fonds im Eigenkapital

- ¹ Die Gemeinde Schenkon führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe einen Fonds gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG).
- ² Der Fondsbestand wird jährlich in der Erfolgsrechnung verzinst (zum durchschnittlichen Zinssatz der aufgenommenen Darlehen).
- ³ Die Gemeinde Schenkon bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Art. 12 Mittelverwendung

- ¹ Die der Gemeinde Schenkon 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. 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 und Entwicklung	Finanzielle Unterstützung (z.B. Planungskosten, qualitätssicherndes Verfahren, Vorfinanzierungen, etc.)
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Aufwertung von Quartierstrassen	Beiträge an die siedlungsverträgliche Gestaltung von Quartierstrassen in Privatbesitz
Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum	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 Parkieranlagen	Öffentlich nutzbare Parkplätze: Unterstützungsbeiträge für Erstellung und Betrieb von unterirdischen Parkieranlagen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen Privat nutzbare Parkplätze: Unterstützungsbeiträge für Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen bei Auflösung von bestehenden oberirdischen Parkplätzen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen

³ Der Gemeinderat kann die Mittelverwendung mittels einer Verordnung genauer bezeichnen und / oder ergänzen.

Art. 13 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren / Varianzverfahren

¹ Die Gemeinde Schenkon kann an die Kosten eines qualitätssichernden Verfahrens / Varianzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung, usw.) ohne Rechtsanspruch der Grundeigentümer/-innen Beiträge ausrichten.

² Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen an das qualitätssichernde Verfahren / Varianzverfahren sind:

- a) Das qualitätssichernde Verfahren richtet sich nach Art. 4 Bau- und Zonenreglement.
- 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 und zum Städtebau.

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. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Juli 2023 in Kraft. Es ist zu veröffentlichen.

Art. 16 Übergangsbestimmung

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Verfahren werden nach diesem Reglement ausgeführt.

6214 Schenkon, 23. Mai 2023

GEMEINDERAT SCHENKON


Rolf Bossart
Vizepräsident




Reto Weibel
Gemeindeschreiber

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023.