

---

# **Richtlinien über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonen**

vom 9. September 2021

---

---

# Inhaltsverzeichnis

## **I. Allgemeines**

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 1. Zweck der Richtlinien         | Seite 3 |
| 2. Gegenstand der Mehrwertabgabe | Seite 3 |
| 3. Erbringung der Mehrwertabgabe | Seite 3 |
| 4. Personelle Zuständigkeit      | Seite 3 |

## **II. Ablauf der Verhandlungen**

- |                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| 5. Ablauf der Verhandlungen und Beschluss des Gemeinderates | Seite 4 |
|-------------------------------------------------------------|---------|

## **III. Schätzung des Mehrwerts**

- |                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| 6. Verzeichnis der Schätzungsfachpersonen oder -büros            | Seite 4 |
| 7. Bestimmung der zuständigen Schätzungsfachpersonen oder -büros | Seite 4 |
| 8. Kosten des Schätzungsverfahrens                               | Seite 5 |

## **IV. Vertraglicher Mehrwertausgleich**

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| 9. Anwendungsbereich | Seite 6 |
|----------------------|---------|

## **IV. Verwendung der Erträge**

- |                                                     |         |
|-----------------------------------------------------|---------|
| 10. Spezialfinanzierung                             | Seite 6 |
| 11. Mittelverwendung                                | Seite 6 |
| 12. Entscheidungsbefugnis über die Mittelverwendung | Seite 6 |
| 13. Koordination mit Sondernutzungsplanung          | Seite 6 |
| 14. Einsichtnahme                                   | Seite 7 |

## **V. Schlussbestimmungen**

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| 15. Anwendung der Richtlinien | Seite 7 |
|-------------------------------|---------|

---

# Richtlinien über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 19 der Gemeindeordnung vom 18. Oktober 2015<sup>1</sup>, § 3 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern (GG) vom 4. Mai 2004 (GO) und die §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989, die nachfolgenden Richtlinien über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen.

## I. Allgemeines

### 1. Zweck der Richtlinien

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

### 2. Gegenstand der Mehrwertabgabe

Sofern bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde Ebikon von der Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe gemäss §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

### 3. Erbringung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Eine allfällige Mehrwertabgabe wird veranlagt. Anstelle der Veranlagung kann mit der Grundeigentümerschaft ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden (§ 105a PBG).

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe soll primär durch Geldleistung erbracht werden. Mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag sind auch Sachleistungen, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten möglich (§ 105a PBG). Das Total der im verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbarten Geld- und Sachleistungen hat der effektiv geschuldeten Mehrwertabgabe zu entsprechen.

### 4. Personelle Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle leitet die Verfahren für die Ermittlung der Mehrwerte.

<sup>2</sup> Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages werden durch die zuständige Stelle geführt.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

---

<sup>3</sup> Für den Abschluss des Vertrages ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

## **II. Ablauf der Verhandlungen**

### **5. Ablauf der Verhandlungen und Beschluss des Gemeinderates**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle orientiert die Grundeigentümerschaft zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Gebiet. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Ebikon zu ergeben (z.B. Ebikon Q+, Masterplan, gemeindliche Richtplanung wie Fuss- und Radwegrichtplan, ökologische und klimatische Konzepte, Immobilienstrategie, regionale Gesamtverkehrskonzept usw.).

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle und die Grundeigentümerschaft bestimmen zur Bemessung des Mehrwertes zwei Schätzungsfachpersonen oder -büros gemäss nachfolgender Ziffer 7. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzungsfachpersonen oder -büros einigen, bestimmt die zuständige Stelle die zu beauftragenden Schätzungsfachpersonen oder -büros.

<sup>3</sup> 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 der Mehrwertabgabe verlangt (§ 105a Abs. 3 PBG).

<sup>4</sup> Für den Abschluss des ausgehandelten verwaltungsrechtlichen Vertrages oder für den Erlass der Verfügung ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

## **III. Schätzung des Mehrwerts**

### **6. Verzeichnis der Schätzungsfachpersonen oder -büros**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle führt ein Verzeichnis der zugelassenen Schätzungsfachpersonen oder -büros. Diese müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

<sup>2</sup> Das Verzeichnis der zugelassenen Schätzungsfachpersonen oder -büros wird online veröffentlicht oder auf telefonische Anfragen herausgegeben.

### **7. Bestimmung der zuständigen Schätzungsfachpersonen oder -büros**

<sup>1</sup> Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags bestimmen die zuständige Stelle der Gemeinde und die jeweilige Grundeigentümerschaft, unter den Voraussetzungen, dass

- 
- a) sich die jeweilige Grundeigentümerschaft mindestens zur Hälfte an den Kosten des Schätzungsverfahrens beteiligt,
  - b) kein Anschein der Befangenheit vorliegt (Ausstandsgrund),

je eine Schätzungsfachperson oder -büros nach freier Wahl gemäss Verzeichnis der zugelassenen Schätzungsfachpersonen oder -büros (vgl. Ziffer 6).

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle der Gemeinde Ebikon beauftragt die beiden ausgewählten Schätzungsfachpersonen oder -büro je mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die Grundeigentümerschaft ist nach Möglichkeit am Verfahren zu beteiligen und es ist ihr Akteneinsicht zu gewähren.

<sup>3</sup> Die beiden Bewertungen sind den Parteien gleichzeitig zu eröffnen.

<sup>4</sup> Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet die Grundlage für die Vertragsverhandlungen oder die Veranlagung.

<sup>5</sup> Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, bestimmen die Parteien eine weitere Schätzungsfachperson oder -büro. Können sich die Parteien nicht einigen, holt die zuständige Stelle die Berechnung des Mehrwertes ein.

<sup>6</sup> Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:

- |                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| a) Bei einem Mehrwert bis CHF 200'000                   | 50% |
| b) Bei einem Mehrwert von CHF 200'001 bis CHF 1'000'000 | 35% |
| c) Bei einem Mehrwert von über CHF 1'000'000            | 20% |

<sup>7</sup> Bei drei Schätzungen gilt der mathematische Mittelwert der beiden am nächsten zusammenliegenden errechneten Mehrwerte als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet die Grundlage für die Vertragsverhandlungen oder die Veranlagung.

## **8. Kosten des Schätzungsverfahrens**

<sup>1</sup> Gemäss § 105e PBG veranlagt die Gemeinde die Mehrwertausgaben. Sie trägt die Kosten für die Veranlagung. Sofern die betroffene Grundeigentümerschaft sich mindestens zur Hälfte an den Kosten des Schätzungsverfahrens für die Festlegung der Mehrwertabgabe beteiligt, wird sie in das Schätzungsverfahren miteinbezogen werden.

<sup>2</sup> Die Kosten der Schätzungsverfahren werden durch die Gemeinde Ebikon aus der durch die Mehrwertabgabe geäußneten Spezialfinanzierung bezahlt. Wenn sich in der durch die Mehrwertabgabe geäußneten Spezialfinanzierung zuwenig Mittel befinden, werden die Kosten der Schätzungsverfahren als Aufwand in der gemeindeigenen Erfolgsrechnung abgerechnet.

---

## **IV. Vertraglicher Mehrwertausgleich**

### **9. Anwendungsbereich**

<sup>1</sup> Die im verwaltungsrechtlichen Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümerschaft orientieren sich an den Vorgaben gemäss § 105a 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% des Mehrwerts. Abweichungen nach unten oder oben sind möglich (§ 31f der Planungs- und Bauverordnung).

<sup>2</sup> Der Gegenwert der allenfalls im verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbarten Sachleistungen oder eingeräumten Rechte ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.

## **V. Verwendung der Erträge**

### **10. Spezialfinanzierung**

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

### **11. Mittelverwendung**

<sup>1</sup> Die der Gemeinde Ebikon zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe sind zweckgebunden und sind für die in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des eidg. Raumplanungsgesetzes und in § 105d Abs. 3 PBG vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

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

### **12. Entscheidungsbefugnis über die Mittelverwendung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet gemäss Art. 20 der Gemeindeordnung Ebikon (GO) über die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe mit Ausgaben bis zum Wert von 10 Prozent des Ertrages der Gemeindesteuern (Art. 42 GO).

<sup>2</sup> Gemäss § 8 Abs. 1 FHGG hat der Gemeinderat jährlich einen Aufgaben- und Finanzplan zu erstellen und diesen den Stimmberechtigten vorzulegen. Darin muss nachvollziehbar dargelegt werden, wie viele Mittel aus der Mehrwertabgabe vorhanden sind und für welche Zwecke sie verwendet werden.

### **13. Koordination mit Sondernutzungsplanung**

Die Art der Mehrwertabgabe (Geld-, Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten) ist im Planungsprozess möglichst frühzeitig festzulegen.

---

#### **14. Einsichtnahme**

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge oder Veranlagungen werden auf Verlangen der Controlling-Kommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

### **VI. Schlussbestimmungen**

#### **15. Inkrafttreten**

Die vorliegenden Richtlinien treten am 9. September 2021 in Kraft.

Ebikon, 9. September 2021

#### **Gemeinderat Ebikon**

Daniel Gasser  
Gemeindepräsident

Roland Baggenstos  
Gemeindeschreiber