

**Gemeinde Ruswil**

**Verordnung über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzügen  
gemäss §§ 105 ff. PBG**

---

---

*Verabschiedet durch den Gemeinderat  
am 14. Oktober 2020*



## Inhaltsverzeichnis

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

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 23a Abs. 1 der Gemeindeordnung der Gemeinde Ruswil vom 1. Dezember 2011, Art. 5 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ruswil vom 14.10.2020 [Entwurf], § 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 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 sowie für die Mittelverwendung.

### **Art. 2 Gegenstand der Abgabe**

(§ 105 PBG)

<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde Ruswil von den Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonentart (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.

<sup>2</sup> Unterschreitet der planungsbedingte Mehrwert die Freigrenze von CHF 100'000.– 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**

<sup>1</sup> Die Gemeinde Ruswil 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 mit den Grundeigentümern regeln.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck suchen die Vertreter der Gemeinde Ruswil möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümern.

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

### **Art. 5 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags werden seitens der Gemeinde Ruswil durch die Verwaltung geführt. Die Federführung liegt bei der Abteilung Bau & Infrastruktur.

<sup>2</sup> Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

### **Art. 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt**

<sup>1</sup> Die Vertreter der Gemeinde Ruswil orientieren die Grundeigentümer zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten ortsbaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Ruswil zu ergeben (Siedlungsleitbild, Verkehrsrichtplan etc.).

<sup>2</sup> Die Parteien bezeichnen sodann die beiden Schätzungsexperten (vgl. Art. 8 Abs. 1 nachfolgend).

<sup>3</sup> 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]).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von natürlichen oder juristischen Personen als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

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

#### **Art. 8 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten**

<sup>1</sup> Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags bezeichnen die Gemeinde Ruswil 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.

<sup>2</sup> Die Gemeinde Ruswil beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die beiden Bewertungen sind den Parteien zeitgleich zu eröffnen.

<sup>3</sup> Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet Grundlage für die Vertragsverhandlungen.

<sup>4</sup> Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Gemeinde eine Drittmeinung / ein Drittgutachten ein.

<sup>5</sup> 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 geäußerten Spezialfinanzierung bezahlt.

### **IV. Rechenschaftsablage**

#### **Art. 10 Rechenschaftsablage**

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge werden jährlich der Controlling-Kommission zur Einsichtnahme unterbreitet.

### **V. Verwendung der Erträge**

#### **Art. 11 Spezialfinanzierung**

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

<sup>2</sup> Die Gemeinde Ruswil bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

#### **Art. 12 Mittelverwendung**

<sup>1</sup> Die der Gemeinde Ruswil 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.

<sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> SRL 160

Förderung der Biodiversität	Beiträge an Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Förderung der Siedlungsqualität	Finanzielle Unterstützung von qualitätssichernden Verfahren (vgl. Art. 12 Abs. 3 und Art. 13 der Verordnung)
Förderung der Baukultur	Beiträge an Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes an Kulturobjekten
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

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

### **Art. 13 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren**

<sup>1</sup> Die Gemeinde Ruswil kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens ohne Rechtsanspruch des Grundeigentümers Beiträge ausrichten.

<sup>2</sup> 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 an eine hochwertige ortsbauliche Entwicklung.
- 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 bei Arealen mit geschuldeter Mehrwertabgabe in einem angemessenen Verhältnis zur Mehrwertabgabe. Der Beitrag darf 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

## **VI. Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung**

### **Art. 14 Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung**

<sup>1</sup> Die Veranlagung der Mehrwertabgabe oder der Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist mit der Ortsplanung bzw. mit der Sondernutzungsplanung zu koordinieren.

<sup>2</sup> 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 nach Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft.

### **Art. 16 Übergangsbestimmung**

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