



Die Mehrwertabgabe im Kanton Luzern und ihre Auswirkungen in Sempach

Teil I: Grundlagen zur Mehrwertabgabe im Kanton Luzern (§§ 105 ff PBG)

Abgabepflicht und Mittelverwendung

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent:

- Einzonungen,
- Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen.

Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden (sachverständige Person / Expertise).

Die **Erträge aus Einzonungen** fliessen in einen vom **Kanton** verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen in Aus-/Rückzonungsgemeinden des Kantons Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt.

Die **Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen** fallen vollumfänglich den **Standortgemeinden** zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, aus welchem ein Gegenwert von 20% des Mehrwertes erwächst. In den übrigen Gebieten (d.h. ausserhalb von Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten und soweit kein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird), insbesondere in den Einfamilienhausgebieten kommt keine Mehrwertabgabe zum Zuge.

Sempach hat ein entsprechendes Reglement erarbeitet, zu dem die Bevölkerung bis 02.12.2019 im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen kann. Die finale Verabschiedung des Reglements erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

Für Einzelheiten wird auf die Seite <https://mehrwertausgleich.lu.ch> verwiesen, auf welcher neben Informationen zu den Rechtsgrundlagen verschiedene weitere Unterlagen und Materialien zu finden sind.

Veranlagung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Die Veranlagung der Mehrwertabgabe erfolgt durch die Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist.

Die Pflicht zur Bezahlung der Mehrwertabgabe entsteht nach Rechtskraft der Veranlagung mit der Fälligkeit. Die beiden Tatbestände «Verkauf des Grundstücks» und «Überbauung des Grundstücks» lösen die Fälligkeit und damit die Zahlungspflicht aus. Als «Überbauung» gilt nach Gesetz die Rechtskraft der Baubewilligung, wobei die Gemeinde in diesem Fall eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren kann. Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe erst fällig, wenn diese Bauten um mehr als 100 m² Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) erweitert werden. Stichtag für die Berechnung der Erweiterung ist die Rechtskraft der massgeblichen Planänderung. Ab diesem Zeitpunkt werden Erweiterungen zusammengerechnet. Sobald das Mass von 100 m² Hauptnutzfläche erreicht ist, entsteht die Abgabepflicht.

Teil II: Auswirkungen in Sempach

Einzonungen im Rahmen der laufenden OPR Sempach

Mit der Ortsplanungsrevision wird bei der Einzonung «Wygart» ein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen. Die Stadt hat vor Beginn der Planung mit der Grundeigentümerschaft eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen.

Um- und Aufzonungen im Rahmen der laufenden OPR Sempach sowie Bebauungspläne

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bzw. Erlasse von Bebauungsplänen, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Feld-Hubelstrasse» (Erlass Bebauungsplan im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision)
- Gebiet «Seefeld» (Erlass Bebauungsplan im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision)
- Zone mit Bebauungsplanpflicht «Gärtnerei»
- Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone D»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone E»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «B. Braun Seesatz»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Seestrasse»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Stadtweiher»

Die Abgrenzung der Zonen mit Bebauungsplanpflicht bzw. der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht können dem Zonenplanentwurf (Stand: Fassung für die öffentliche Mitwirkung) entnommen werden. In den übrigen Gebieten, insbesondere in den Einfamilienhausgebieten, entsteht keine Mehrwertabgabepflicht.

Bei den im Rahmen von Teilrevisionen vorgezogenen Gebieten «Feld-Hubelstrasse» und «Seefeld» hat die Stadt mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs abgeschlossen. Ob die Mehrwertabgabe bei den weiteren betroffenen Gebieten veranlagt wird oder ob stattdessen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, ist heute noch offen und wird zu gegebenem Zeitpunkt zu klären sein (spätestens im Rahmen des Erlasses des jeweiligen Gestaltungs- bzw. Bebauungsplans).