

Reglement der Gemeinde Triengen über den Mehrwertausgleich

bei Um- und Aufzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG

vom 27. November 2023



Inhaltsverzeichnis

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

Die Gemeindeversammlung erlässt gestützt auf § 14 der Gemeindeordnung der Gemeinde Triengen vom 1. September 2020, § 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 sowie das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) vom 22. Juni 1979, 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 sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen sowie für die Mittelverwendung.

Art. 2 Gegenstand der Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde Triengen von den Grundeigentümern 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

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 Triengen 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 Grundeigentümern regeln.

² Zu diesem Zweck suchen die Vertreter der Gemeinde Triengen möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümern.

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

Art. 5 Zuständigkeit

¹ Die Zuständigkeit über Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags werden in der Organisationsverordnung der Gemeinde Triengen geregelt.

³ Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

Art. 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

¹ Die Vertreter der Gemeinde Triengen orientieren die Grundeigentümer zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Triengen zu ergeben.

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

³ 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]).

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. 7 Pool der Schätzungsfachleute

¹ Der Gemeinderat bestimmt jeweils zu Beginn einer Legislatur einen Pool von natürlichen Personen als kommunale Schätzungsexperten. Diese Personen müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

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

Art. 8 Bezeichnung der zuständigen Schätzungsexpertinnen und -experten

¹ Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags bezeichnen die Gemeinde Triengen 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.

² Die Gemeinde Triengen beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Experten 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 200'000.00 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% |

Art. 9 Kosten des Schätzungsverfahrens

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

IV. Verwendung der Erträge

Art. 10 Fonds im Eigenkapital

¹ Die Gemeinde Triengen führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe einen Fonds gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG, SRL Nr. 160).

² Der Fondsbestand wird jährlich in der Erfolgsrechnung zum durchschnittlichen Zinssatz der aufgenommenen Darlehen verzinst

³ Die Gemeinde Triengen bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Art. 11 Mittelverwendung

¹ Die der Gemeinde Triengen 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.

² Im Einzelnen können namentlich an folgende Massnahmen Beiträge geleistet werden:

Aufwertung 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	Finanzielle Unterstützung von qualitätssichernden Verfahren (vgl. Art. 12 Abs. 3 und Art. 13 des Reglements)
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Aufwertung von Quartierstrassen	Beiträge an die siedlungsverträgliche Gestaltung von Quartierstrassen in Privatbesitz
Förderung des Langsamverkehrs	Sichern und Schaffen eines guten Netzes von Fusswegverbindungen Unterstützung von Massnahmen zur Förderung des Zweiradverkehrs
Unterstützungsbeiträge für unterirdische Parkierungsanlagen	<i>Öffentlich nutzbare Parkplätze:</i> Unterstützungsbeiträge für Erstellung und Betrieb von unterirdischen Parkierungsanlagen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen

	<i>Privat nutzbare Parkplätze:</i> Unterstützungsbeiträge für Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen bei Auflösung von bestehenden oberirdischen Parkplätzen zugunsten der Förderung von Grün- und Freiräumen
Förderung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau	<i>Investitionsbeiträge für entsprechende Bauprojekte von gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Organisationen (Baugenossenschaften)</i>

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

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

Art. 12 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Gemeinde Triengen kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag) ohne Rechtsanspruch des Grundeigentümers Beiträge ausrichten.

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

- a. Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an die Ordnung Schweizerische Ingenieur- und Architektenverband.
- 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.
- 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 in einem angemessenen Verhältnis zur geschuldeten Mehrwertabgabe. Der Beitrag darf 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe nicht überschreiten.

³ Der Gemeinderat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

V. Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung

Art. 13 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.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt nach Annahme anlässlich der Gemeindeversammlung in Kraft.

Art. 15 Übergangsbestimmung

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

Diesem Reglement wurde durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2023 zugestimmt.

Gemeinderat Triengen

Isabelle Kunz
Gemeindepräsidentin

Urs Manser
Vorsitzender der Geschäftsleitung /
Gemeindeschreiber

