

# **Änderung Planungs- und Baugesetz – Schwerpunkt Mehrwertausgleich**

*Medienkonferenz vom 6. März 2017*

# Bundesrechtlicher Rahmen

- Revision eidgenössisches Raumplanungsgesetz (seit 1. Mai 2014)
- Zentral: Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile
- Mindestregelung: Abgabe von 20 Prozent bei Einzonungen
- Mit Einnahmen werden Rückzonungen entschädigt und raumplanerische Aufgaben finanziert

# Bundesrechtlicher Rahmen

- Revision Planungs- und Baugesetz setzt Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes um
- Umsetzungsfrist: bis 1. Mai 2019
- Falls bis dahin kein kantonaler Mehrwertausgleich: Bauzonen-Moratorium

# Rückblick: PBG-Revision 2013/14

- Revision Planungs- und Baugesetz 2013/2014 regelt Mehrwertausgleich noch nicht
- Komplexität des Mehrwertausgleichs hätte Rahmen der damaligen Revision gesprengt
- Daher separate Regelung der Mehrwertabgabe mit aktueller PBG-Revision

# Aktuelle PBG-Revision: Vorgehen

- Mehrwertausgleich komplex: betrifft Raumplanung, Steuergesetz, Finanzausgleichsgesetz
- Projektgruppe unter Leitung von Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Anhörung und Vorkonsultation verschiedener Interessenverbände

# Vernehmlassungsverfahren

- Vernehmlassungsverfahren:  
Dezember 2015 bis März 2016
- Breite Vernehmlassung
  - Kantonsinterne Stellen, regionale Organisationen der Gemeinden, Verband Luzerner Gemeinden, Gemeinden, Interessenverbände, Parteien
- Rund 90 Adressaten

# Vernehmlassung: Auswertung

- Überwiegend Zustimmung
- Zustimmung von CVP, FDP, SVP und Grünen; Ablehnung von SP und GLP
- Abgabepflicht für Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne überwiegend begrüsst
- Vorbehalte zur Ausgestaltung und zum Vollzug bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen
- Einwände weitgehend berücksichtigt

# Abgabetatbestände

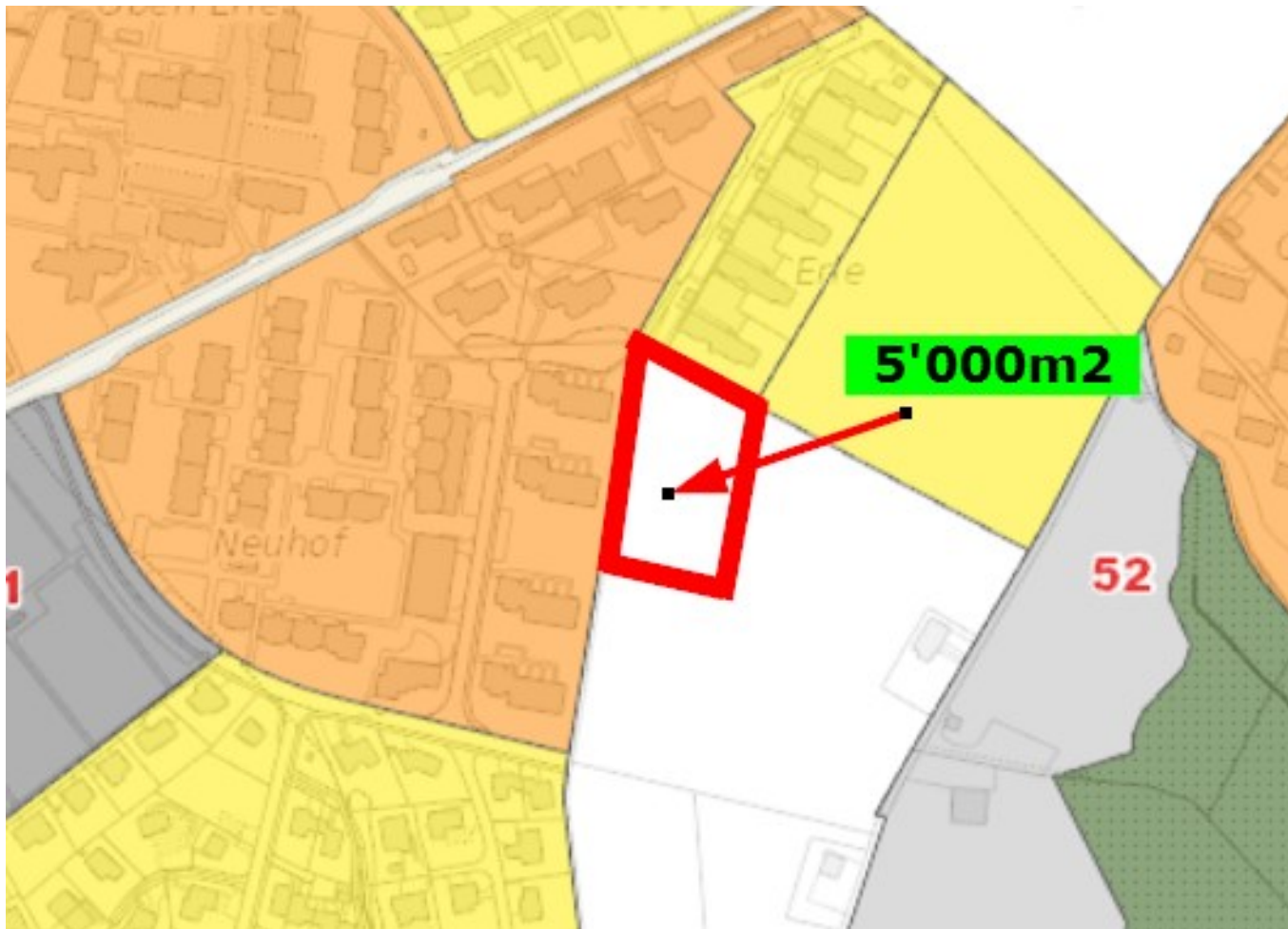
- Einzonungen (zwingend) 20 %
  
- Um- und Aufzonungen in den im Zonenplan festgelegten Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht 20 %  
*oder alternativ*
  
- Möglichkeit eines verwaltungsrechtlichen Vertrags anstelle einer Veranlagung der Abgabe (städtebauliche Verträge)



# In 4 Schritten zur Mehrwertabgabe

1. Von den Stimmberechtigten beschlossene rechtskräftige Planänderung
2. Veranlagung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinden
3. Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Grundstücksverkauf oder Überbauung
4. Bezahlung der Mehrwertabgabe an die Gemeinde, Überweisung an Fonds durch Gemeinde

# Einzonung



# Rechnungsbeispiel

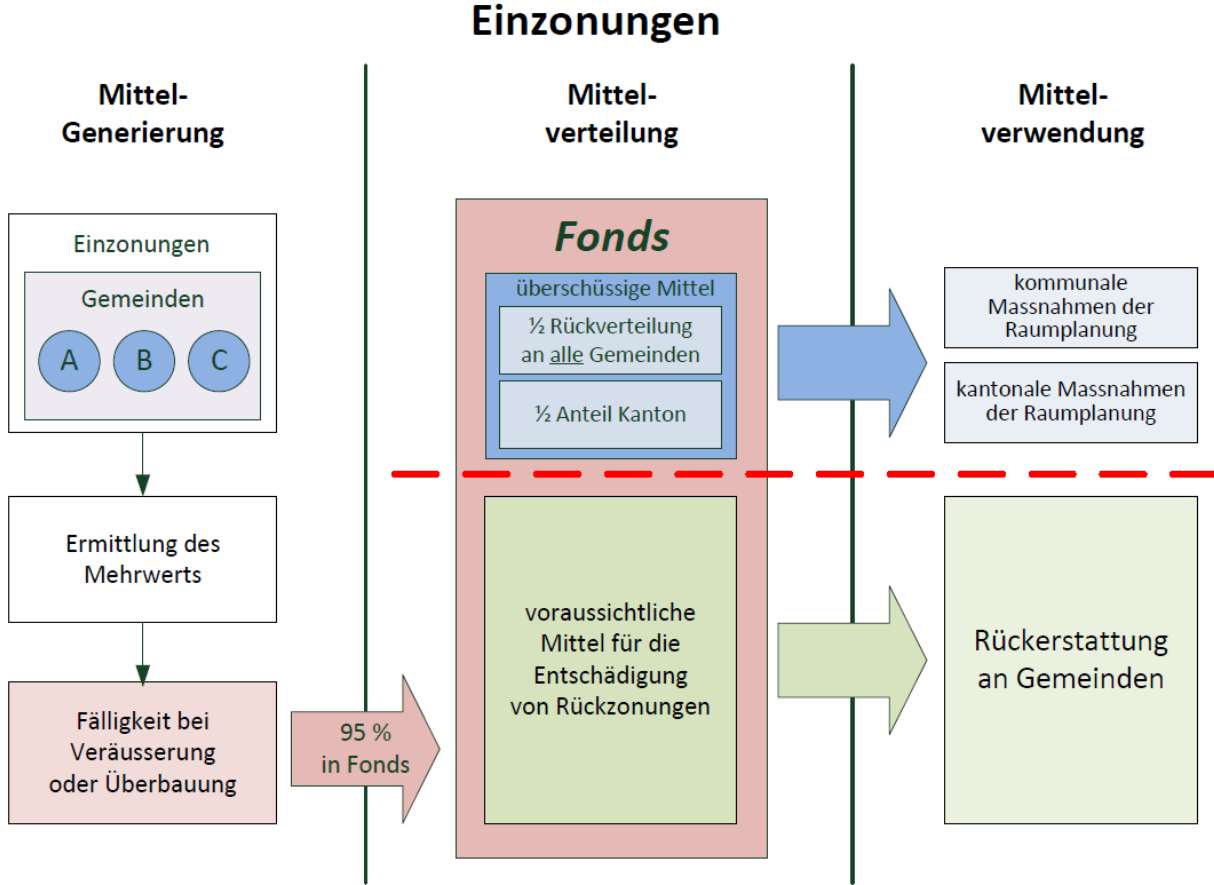
## Einzonung Grundstück 5000 m<sup>2</sup> in W3

- Verkehrswert vor Planänderung: **Fr. 10.-/m<sup>2</sup>**
- Verkehrswert nach Planänderung: **Fr. 700.-/m<sup>2</sup>**
- Mehrwert pro m<sup>2</sup>: Fr. 700 - Fr. 10 = **Fr. 690.-**
- Mehrwert Gst.: 690.- x 5000 = **Fr. 3'450'000.-**

Mehrwertabgabe von 20 Prozent: **Fr. 690'000.-**

- -5% (34'500.-) Aufwandpauschale Gemeinde
- 655'500.- fließt in den Fond

# Finanzfluss Einzonungen



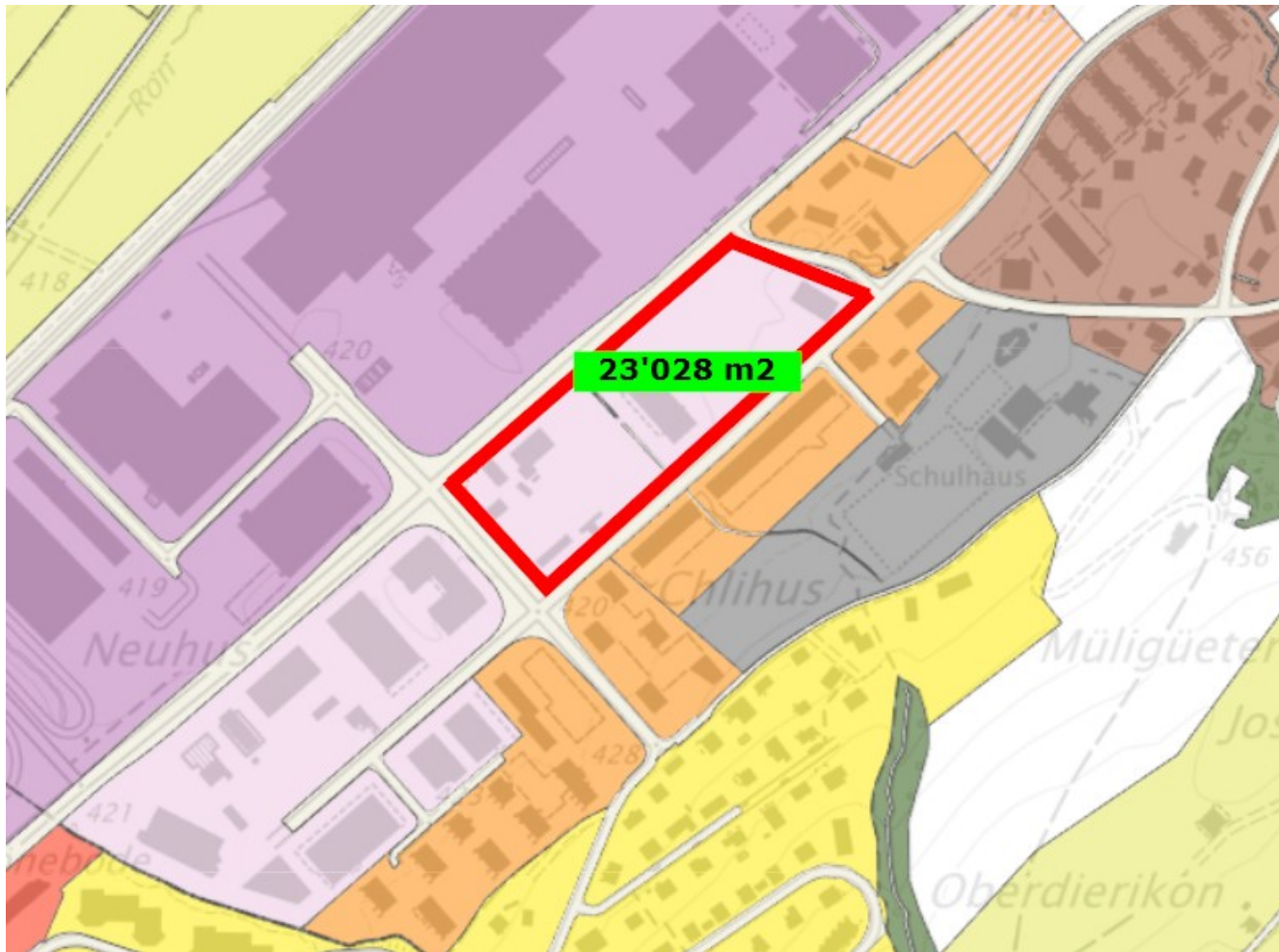
# Finanzbedarf / Erträge

- Prognoseunsicherheit betreffend Einnahmen und Finanzbedarf für Rückzonungen
- Langfristig genügend Mittel vorhanden:
  - Keine Entschädigungspflicht für einen erheblichen Teil der notwendigen Rückzonungen
  - Verkehrswerte für das rückzuzonende Bauland teilweise um ein Mehrfaches unter den Verkehrswerten für neu eingezontes Bauland
  - Mittelbedarf für Rückzonungen liegt unter den geschätzten Erträgen

# Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer und den Finanzausgleich sind marginal.
- Die finanzielle Entlastung der Gemeinden für Entschädigungszahlungen infolge Rückzonungen ist durch die gewählte Fondslösung erheblich.

# Um- und Aufzoning mit Sondernutzungsplanpflicht



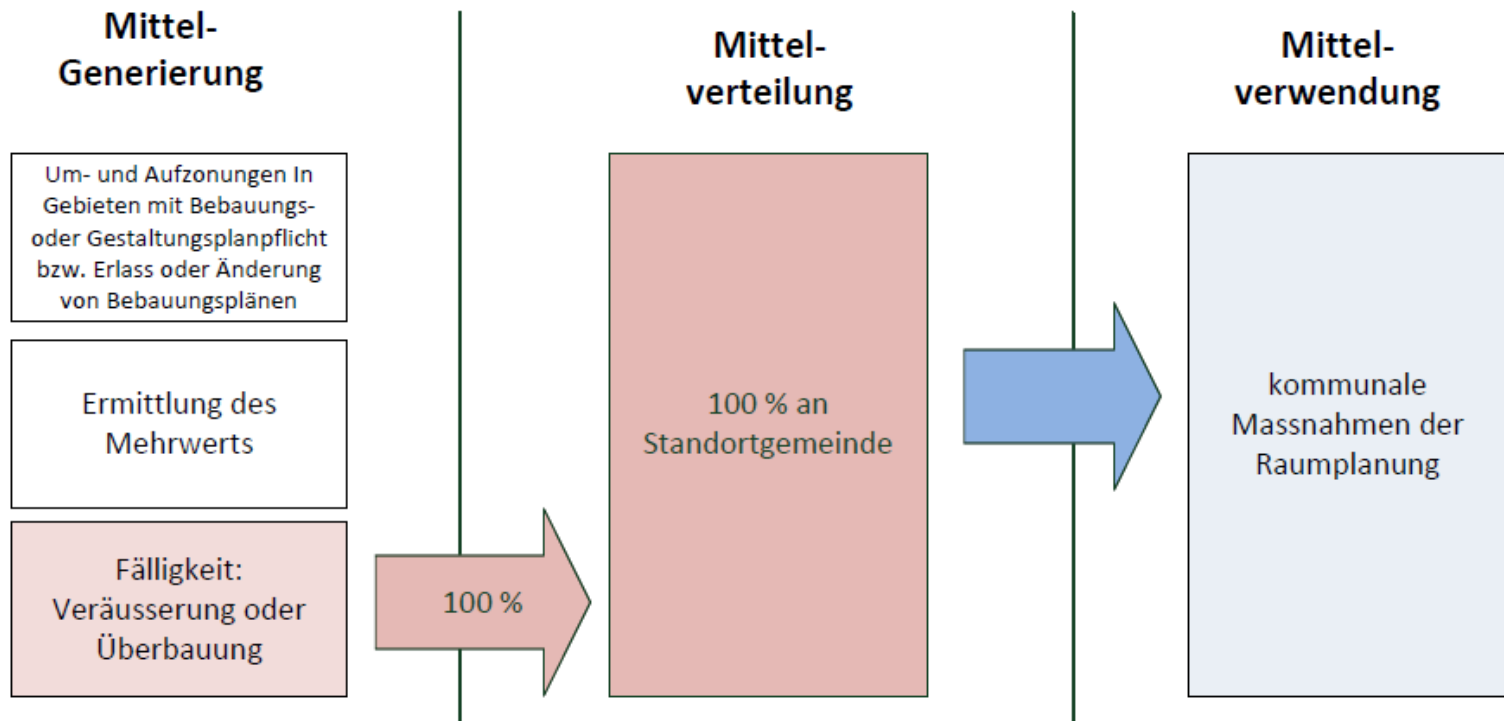
# Veranlagung einer Mehrwert- abgabe bei Um- und Aufzoningungen

- Festlegung einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan
- Keine vertragliche Regelung des Mehrwertausgleichs
- Mehrwert pro Grundstück mehr als 100'000 Franken
- Verkauf, Neubau oder wesentliche Änderung an bestehenden Bauten (100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche)



# Finanzfluss Um- und Aufzonungen / Bebauungspläne

## Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und Bebauungspläne



## Nächste Schritte

- Beratungen in Kommissionen und im Kantonsrat bis Sommer 2017
- Vorbereitungsarbeiten Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Geplantes Inkrafttreten: 1. Januar 2018