gemeinde
ebikon

Richtlinien über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

vom 9. September 2021, rev. 24. September 2026

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 4

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

IV. Vertraglicher Mehrwertausgleich

9. Anwendungsbereich Seite 6

IV. Verwendung der Erträge

10. Spezialfinanzierung Seite 6
11. Mittelverwendung Seite 6
12. Koordination mit Sondernutzungsplanung Seite 7
13. Einsichtnahme Seite 7

V. Schlussbestimmungen

14. Inkrafttreten Seite 7

Beilagen Seite 7

Tabelle der Änderungen Seite 8

Richtlinien über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 13. Februar 2022, § 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

[1] Eine allfällige Mehrwertabgabe wird durch die Veranlagungsverfügung einer Mehrwertabgabe festgelegt. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (§ 105a PBG).

[2] Die Mehrwertabgabe soll primär monetär abgegolten werden. Verwaltungsrechtliche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. In einem solchen Vertrag können zum Beispiel Rechte oder Sachleistungen vereinbart werden, wie zum Beispiel die Mitwirkung bei der Gestaltung eines öffentlichen Raumes oder eine Kombination dieser Leistungen gemäss §§ 105a Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

[3] Sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

4. Personelle Zuständigkeit

[1] Die Abteilung Raum & Verkehr leitet die Verfahren für die Ermittlung der Mehrwerte.

[2] Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages werden durch die Abteilung Raum & Verkehr geführt.

[3] Für den Abschluss des Vertrages oder der Veranlagungsverfügung ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

II. Ablauf der Verhandlungen

5. Ablauf der Verhandlungen und Beschluss des Gemeinderates

[1] Die Abteilung Raum & Verkehr orientiert die Grundeigentümerschaft möglichst früh über die Pflicht der Mehrwertabgabe sowie über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Gebiet. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Ebikon zu ergeben (zum Beispiel Masterplan Gemeinde Ebikon, städtebauliche Studien, Tesplanungen, kommunale Richtplanung wie Fuss-, Radwegrichtplan, Richtplan Biodiversität, Energieplanung, Immobilien- und Arealentwicklungsstrategie sowie Betriebs-, Gestaltungskonzepte von Verkehrskonzepten).

[2] Das Verfahren ist nach der Rechtskraft der Planänderung einzuleiten (§105e Abs.1 PBG.) Wenn die Um-, und Aufzonung mit einem Bebauungsplan oder Gestaltungsplanpflicht verbunden wird und somit das Mass der Nutzung erst mit dem Bebauungs- oder Gestaltungsplan abschliessend festgelegt wird, kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben (§ 105e Abs. 1 Satz 2 PBG).

[3] Die Abteilung Raum & Verkehr 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 der Gemeinderat die zu beauftragenden Schätzungsfachpersonen oder -büros.

[4] Führen die Verhandlungen bezüglich Mehrwertausgleich zu keinem Vertragsabschluss, ist die Mehrwertabgabe im Verfahren nach § 105e PBG in Form einer Veranlagungsverfügung festzulegen. Das Gleiche gilt, wenn die Grundeigentümerschaft die Veranlagungsverfügung der Mehrwertabgabe verlangt (§ 105a Abs. 3 PBG).

[5] Für den Abschluss des ausgehandelten verwaltungsrechtlichen Vertrages oder Veranlagungsverfügung ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

III. Schätzung des Mehrwerts

6. Verzeichnis der Schätzungsfachpersonen oder -büros

[1] Die Abteilung Raum & Verkehr führt ein Verzeichnis der zugelassenen Schätzungsfachpersonen oder -büros. Diese müssen einerseits über die notwendige fachliche Ausbildung und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen, vgl. Beilage Verzeichnis Schätzerpool für Mehrwertberechnungen Amtsdauer 2026 bis 2035

[2] Das Verzeichnis der zugelassenen Schätzungsfachpersonen oder –büros wird online veröffentlicht oder auf telefonische Anfragen herausgegeben.

7. Bestimmung der zuständigen Schätzungsfachpersonen oder –büros

[1] Zu Beginn der Aufnahme von Verhandlungen zwecks Abschlusses eines verwaltungsrechtlichen Vertrags oder für den Erlass einer Veranlagungsverfügung bestimmen die Abteilung Raum & Verkehr 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 - büro nach freier Wahl gemäss dem Verzeichnis Schätzerpool für Mehrwertberechnungen Amtsdauer 2026 bis 2035 (vgl. Ziffer 6).

[2] Die Abteilung Raum & Verkehr beauftragt die beiden ausgewählten Schätzungsfachpersonen oder –büros je mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die Grundeigentümerschaft ist nach Möglichkeit am Verfahren zu beteiligen und es ist ihr Akteneinsicht zu gewähren.

[3] Die beiden Bewertungen sind den Parteien gleichzeitig zu eröffnen.

[4] 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.

[5] Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, bestimmen die Parteien eine weitere Schätzungsfachperson oder –büro. Können sich die Parteien nicht einigen, holt der Gemeinderat die Berechnung des Mehrwertes ein.

[6] Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schatzung:

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%

[7] 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

[1] 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.

[2] Die Kosten der Schätzungsverfahren werden durch die Gemeinde Ebikon aus der durch die Mehrwertabgabe geäufneten Spezialfinanzierung bezahlt. Wenn sich in der durch die Mehrwertabgabe geäufneten Spezialfinanzierung zuwenig Mittel befinden, werden die Kosten der Schätzungsverfahren als Aufwand in der gemeindeigenen Erfolgsrechnung abgerechnet.

IV. Vertraglicher Mehrwertausgleich

9. Anwendungsbereich

[1] 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 oben sind möglich (§ 31f der Planungs- und Bauverordnung).

[2] Der Gegenwert der allenfalls im verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbarten Sachleistungen oder eingeräumten Rechte ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungkosten zu bewerten.

V. Verwendung der Erträge

10. Spezialfinanzierung

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

11. Mittelverwendung

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

[2] Beiträge an Massnahmen, die gesetzlich ohnehin verlangt sind, z.B. für die Qualitätssicherung von Sondernutzungsplänen, sind nicht zulässig. Ausgenommen es bestünde ein unbestrittenes und hohes Interesse an der Planung.

[3] 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 Mehrwertagabe vorhanden sind und für welche Zwecke sie verwendet werden.

12. Koordination mit Sondernutzungsplanung

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

13. Einsichtnahme

Die durch den Gemeinderat abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge oder Veranlagungen werden der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission FGK des Einwohnerrates auf Verlangen zur Einsichtnahme unterbreitet.

VI. Schlussbestimmungen

14. Inkrafttreten

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

Ebikon, 9. September 2021

Gemeinderat Ebikon

Daniel Gasser
Gemeindepräsident

Roland Baggenstos
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Verzeichnis Schätzerpool für Mehrwertberechnungen Amtsdauer 2026 bis 2035

Tabelle der Änderungen

Nr.	Inkrafttreten	Artikel	Art der Änderung	alter Text	Änderungs-datum	Beschluss-nummer
1	24.09.2026	--	Teilrevision	--	24.09.2026	26-207