

Gesetzlicher Mehrwertausgleich

Herausforderungen bei der Umsetzung
in der Stadt Luzern

Erfa-Meeting Energiestadt Zentralschweiz 2018-02

Daniel Rudin

Ressortleiter Nutzungsplanung
Stadtplanung Stadt Luzern

1

Themenübersicht

- Ausgangslage
- Berechnung der Mehrwertabgabe
- Abgabearten

2

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Ausgangslage

- Seit 1.1.2018:
Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht oder beim Erlass oder Änderungen von Bebauungsplänen gemäss PBG Art. 105 Abs. 3.
- Hoheit zur Erhebung liegt bei der Gemeinde.
Die Gemeinde veranlagt gemäss PBG Art. 105e oder kann verwaltungsrechtliche Verträge gemäss PBG Art. 105a abschliessen mit Leistungen in ungefähr gleichem Umfang.
- Abgabe beträgt 20% (entspricht dem durch den Bund vorgeschriebenen Minimum).

3

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Aktuell betroffene Gebiete

Areal	Art der Pflicht	Eigentum
Rösslimatt (Hochhaus)	GP-Pflicht	Privat
Littau-West	BP-Pflicht	Privat / Stadt Luzern
Areal Kurt Steiner AG (Hochhaus)	GP-Pflicht	Privat
Reussbühl-West	BP-Pflicht	Privat
Reussbühl-Ost	BP-Pflicht	Privat
ewl-Areal	GP-Pflicht	Privat
Industriestrasse	GP-Pflicht	Privat

Total der Mehrwertabgabe liegt schätzungsweise zwischen 5 und 10 Mio. Franken.

4

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Ermittlung des Mehrwerts

Grundsätzliche Formel: Verkehrswert des Landes nach der Planänderung minus Verkehrswert des Landes vor der Planänderung.

Geltendes Recht



«heutige Bebauung»

Nicht die heutige Bebauung ist relevant, sondern eine heute theoretisch mögliche Bebauung!



«Nullprojekt»

Neues Recht



«Richtprojekt Bauungs- oder Gestaltungsplan»

Mehrwert



5

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Ermittlung des Mehrwerts

Areal oder Grundstück mit klaren Nutzungsmassen (Höhe, Ausnützung)

↓

Annahme Maximalausschöpfung

Areal oder Grundstück mit abschliessendem Beschluss über das Nutzungsmass in der Hoheit des Gemeinderates

↓

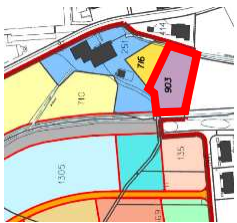
heute theoretisch mögliche Bebauung unbekannt → theoretisches «Nullprojekt» notwendig

Schatzung Fall «geltendes Recht»

6

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Beispiel Berechnung Mehrwert



Grundstücksfläche

	m2
Grundstücksfläche Bestand im Perimeter	587
Mutation Kantonsstrassenprojekt	-33
Grundstücksfläche ohne Bebauungsplan	554

Geschossflächen oberirdisch

	GF m2 ¹⁾	Anteil	HNF m2 ²⁾
Geschossfläche wohnen	335	80%	258
Geschossfläche arbeiten	84	20%	64
Geschossfläche Total	419	100%	322

¹⁾ Geschossfläche oberirdisch (= Grundstücksfläche * Ausnutzungsziffer * 1.00)
²⁾ Hauptnutzfläche (= Geschossfläche oberirdisch * 0.77)

AZ 0.70

Wertberechnung

Ertragsneuwert	Fr.	1753756
- Gebäudekosten	Fr.	1399626
Verkehrswert vor Landumlegung	Fr.	354130
Verkehrswert vor Landumlegung pro m2 Land	Fr.	639

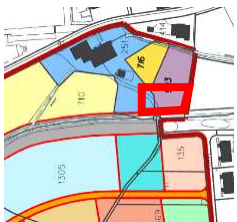
Ertragsneuwert	Fr.	1753756
Hauptnutzfläche Wohnen	m2	258
Nettoertrag Wohnen	Fr./m2/Jahr	230.00
Total Ertrag Wohnen	Fr./Jahr	59'330.58
Bruttokapitalisierungszinssatz Wohnen	%	4.00
Ertragsneuwert Wohnen	Fr.	1'483'475
Hauptnutzfläche Büro/Gewerbe	m2	64
Nettoertrag Büro/Gewerbe	Fr./m2/Jahr	220.00
Total Ertrag Büro/Gewerbe	Fr./Jahr	14'168.76
Kapitalisierungszinssatz	%	5.26
Ertragsneuwert Büro/Gewerbe	Fr.	270'281

Gebäudekosten	Fr.	1'399'626
Hauptnutzfläche Wohnen	m2	258
Ansatz Baukosten	Fr./m2	4'500.00
Total Baukosten Wohnen	Fr.	1'160'980
Hauptnutzfläche Büro/Gewerbe	m2	64
Ansatz Baukosten	Fr./m2	3'700.00
Total Baukosten Büro/Gewerbe	Fr.	238'646

7

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Beispiel Berechnung Mehrwert



Grundstücksfläche

	m2
Grundstücksfläche nach Landumlegung	296
Anteil an Rückzugsbereich	86
Grundstücksfläche mit Bebauungsplan	372

Geschossflächen oberirdisch

	GF m2 ¹⁾	Anteil	HNF m2 ²⁾
Geschossfläche wohnen	298	20%	229.80
Geschossfläche arbeiten	1'194	80%	919.20
Geschossfläche Total	1'492	100%	1'149.00

¹⁾ Geschossfläche oberirdisch (Baubereich gemäss Landumlegung mit Flächenumlegung, 5 VG)
²⁾ Hauptnutzfläche (= Geschossfläche oberirdisch * 0.77)

AZ 3.71

Wertberechnung

Ertragsneuwert	Fr.	5'173'221
- Gebäudekosten	Fr.	4'251'288
- Minderwerte	Fr.	80'899
Verkehrswert nach Landumlegung	Fr.	836'034
Verkehrswert nach Landumlegung pro m2 Land	Fr.	2'247

Ertragsneuwert	Fr.	5'173'221
Hauptnutzfläche Wohnen	m2	230
Nettoertrag Wohnen	Fr./m2/Jahr	230.00
Total Ertrag Wohnen	Fr./Jahr	52'633.85
Bruttokapitalisierungszinssatz Wohnen	%	4.80
Ertragsneuwert Wohnen	Fr.	1'921'346
Hauptnutzfläche Büro/Gewerbe	m2	919
Nettoertrag Büro/Gewerbe	Fr./m2/Jahr	220.00
Total Ertrag Büro/Gewerbe	Fr./Jahr	202'222.44
Kapitalisierungszinssatz	%	5.25
Ertragsneuwert Büro/Gewerbe	Fr.	3'851'875

Gebäudekosten	Fr.	4'251'288
Hauptnutzfläche Wohnen	m2	230
Ansatz Baukosten	Fr./m2	4'500.00
Total Baukosten Wohnen	Fr.	1'034'997
Hauptnutzfläche Büro/Gewerbe	m2	919
Ansatz Baukosten	Fr./m2	3'500.00
Total Baukosten Büro/Gewerbe	Fr.	3'217'191

Minderwerte	Fr.	80'899
Beitrag Strassengemeinschaft	Fr.	69'249
Abbruch Lärmschutzwand	Fr.	16'500

8

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Beispiel Berechnung Mehrwert

Verkehrswert nach Landumlegung	Fr.	836'034
Verkehrswert vor Landumlegung	Fr.	354'130
Mehr-/Minderwert	Fr.	481'904

Verkehrswert nach Landumlegung pro m2 Land	Fr.	2'247
Verkehrswert vor Landumlegung pro m2 Land	Fr.	639
Mehr-/Minderwert pro m2 Land	Fr.	1'608

Mehrwertabgabe (20%): Fr. 96'380.-

9

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Abgabearten

- Vertraglicher Mehrwertausgleich:
Verwaltungsrechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern. Ziel: Sachleistungen definieren, welche von den Grundeigentümern finanziert werden (mindestens in der Höhe der geschuldeten Abgabe).
- Monetärer Mehrwertausgleich:
Kommt kein vertraglicher Mehrwertausgleich zustande, erfolgt die Abgabe monetär (20% des generierten Mehrwertes).

Grundsatz in der Stadt Luzern:

Anzustreben ist der vertragliche Mehrwertausgleich.

10

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Vertraglicher Mehrwertausgleich

Rahmenvertrag	Städtebaulicher Vertrag	
	Allgemeine Regelungen	Regelungen in Bezug auf die Mehrwertabgabe
<ul style="list-style-type: none"> Absicht und Ziel Definition des Planungsprozesses (Organisation und Termine) Terminprogramm Finanzierung der Planungskosten Art der Mehrwertabgabe 	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung zur Erstellung der Erschliessungsanlagen (Regelung mit separatem Infrastrukturvertrag nach § 38a PBG) Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nicht-Überbauung Verpflichtung zur Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen Abtretung oder Abtausch von Land 	<ul style="list-style-type: none"> Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere des öffentlichen Verkehrs Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung

11

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Vertraglicher Mehrwertausgleich

Wichtig:
Abgrenzung gegenüber Pflichten der Eigentümer/Investoren, die sich aus den erhöhten Qualitätsanforderungen bei Bauungs- und Gestaltungsplänen ergeben!

- z.B. Bachöffnung = gesetzliche Pflicht
→ keine Anrechnung an oder Verwendung der Mehrwertabgabe
- z.B. Spielplatzflächen = gesetzliche Pflicht
→ keine Anrechnung an oder Verwendung der Mehrwertabgabe

12

Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Vertraglicher Mehrwertausgleich

Wichtig:

Abgrenzung gegenüber sonst rechtlich durchsetzbaren öffentlichen Interessen mittels Infrastrukturverträgen (PBG Art. 38a) oder Wegrechtssicherungen in Sondernutzungsplänen (PBG Art. 65 Abs. 4).

- z.B. Erstellung von Erschliessungsanlagen
- z.B. Wegrechte für wichtige Fussgängerverbindungen

13

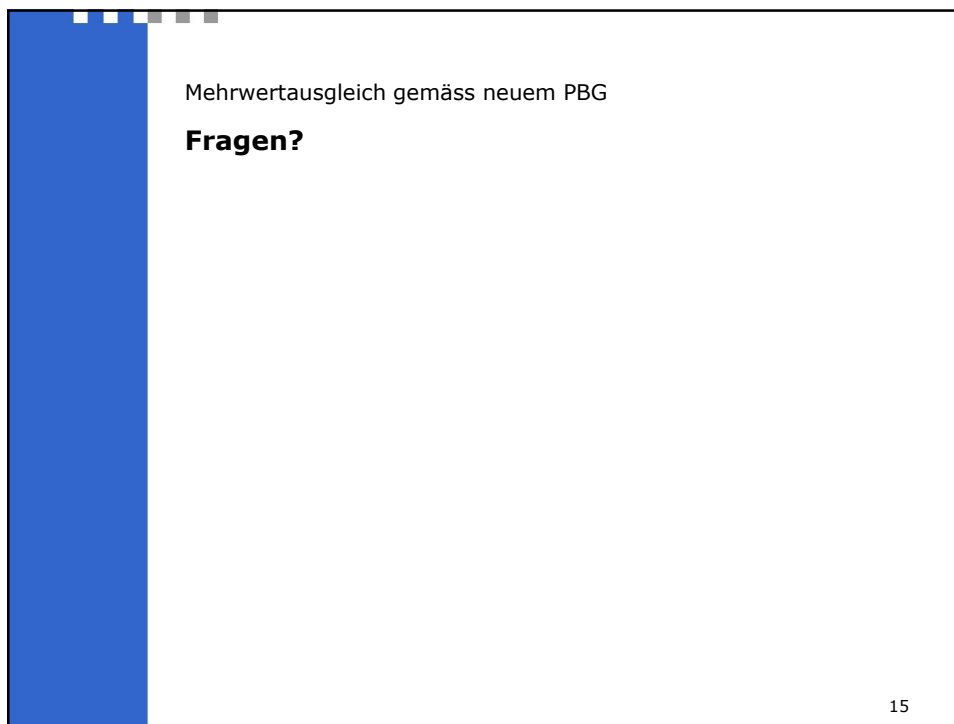
Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Monetärer Mehrwertausgleich

Für die Verwaltung der monetären Mittel ist ein städtischer Fonds zu bilden. Die Handhabung der Gelder soll wie folgt erfolgen:

- Expertisen und externe Beratungen im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe.
- Projekte im Sinne der Stadtplanung (Art. 3 RPG).
Insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für die Aufwertung des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie zur Förderung der Siedlungsqualität.
- Interdirektionale Begleitgruppe für die Evaluation der Projekte.

14



Mehrwertausgleich gemäss neuem PBG

Fragen?

15