

Reglement über den Mehrwertausgleich

Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und bei Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplans gemäss §§ 105 ff. PBG

vom 26. Juni 2025

| (Entwurf zweite Lesung, Stand vom 7. Mai 2025)

Zuständige Behörde

Einwohnerrat Kriens

Gültig ab / Inkraftsetzung

1. September 2025

Erlass Nummer

7905

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)	3
Art. 3	Abgabesatz	3
II	Vertraglicher Mehrwertausgleich	3
Art. 4	Anwendungsbereich	3
Art. 5	Personelle Zuständigkeit	4
Art. 6	Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt	4
III	Schätzung des Mehrwerts	5
Art. 7	Auswahl Schätzungsfachperson	5
Art. 8	Verfahren	5
Art. 9	Kosten des Schätzungsverfahrens	6
IV	Verwendung der Erträge	6
Art. 10	Fonds für Mehrwertabgabe	6
Art. 11	Mittelverwendung	6
Art. 12	Beiträge an qualitätssichernde Verfahren	7
V	Koordination mit Orts- und Sondernutzungsplanung	7
Art. 13	Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	7
VI	Schluss- und Übergangsbestimmungen	7
Art. 14	Inkrafttreten	7
	Tabelle der Änderungen des Reglements über den Mehrwertausgleich vom 26. Juni 2025	8

Gestützt auf die §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG SRL Nr. 735) und § 28 Abs. 1 Ziff. a der Gemeindeordnung vom 13. September 2007 ergeht folgendes Reglement:

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt in Ergänzung zu den Bestimmungen der §§ 105 ff. PBG die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingten Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen.

Art. 2 Gegenstand der Abgabe (§ 105 PBG)

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Stadt Kriens von den Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. Bei der Umzonung von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungsplans- oder Gestaltungsplanpflicht.
- b. Bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungsplans- oder Gestaltungsplanpflicht.
- c. Bei Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans.

² Bei der Umzonung, Aufzonung bzw. bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans (vgl. Abs. 1 Ziff. a. bis c.) wird eine Abgabe nur dann erhoben, wenn ein Mehrwert von mindestens Fr. 100'000.00 anfällt (§ 105 Abs. 3^{bis} PBG).

Art. 3 Abgabesatz

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt in allen in Art. 2 Abs. 1 genannten Konstellationen 20 % des planungsbedingten Mehrwerts.

II Vertraglicher Mehrwertausgleich

Art. 4 Anwendungsbereich

¹ Die Stadt Kriens kann über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplans- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderungen eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

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

³ Führen die Verhandlungen bezüglich Mehrwertausgleich zu keinem Vertragsabschluss, ist die Mehrwertabgaben im Verfahren nach § 105e PBG in Form einer Verfügung festzulegen. Das Gleiche gilt, wenn die Grundeigentümer die Veranlagung verlangen (vgl. § 105a Abs. 3 PBG).

Art. 5 Personelle Zuständigkeit

¹ Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages werden seitens der Stadt Kriens durch die Stadtverwaltung geführt.

² Bei Bedarf wird ein Mitglied oder eine Delegation des Stadtrats bestehend aus maximal zwei Mitgliedern zu den Verhandlungen beigezogen.

³ Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrages ist die Zustimmung durch Beschluss des Stadtrates erforderlich.

Art. 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

¹ Die Vertreter der Stadt Kriens 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 Stadt Kriens zu ergeben (Räumliches Entwicklungskonzept, Mobilitätskonzept etc.).

² Die Beauftragung des Schätzungsexperten und das entsprechende Vorgehen richten sich nach Art. 7 f. dieses Reglements.

³ Die in dem Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümer orientieren sich grundsätzlich an den Vorgaben gemäss § 105a Abs. 2 PBG mit nachfolgenden Ausschlüssen. Die Stadt Kriens beteiligt sich nicht an Kosten, welche den Eigentümern im Rahmen des Planungsprozesses anfallen. Namentlich sind folgende Tatbestände ausgeschlossen und die bei den Grundeigentümern anfallenden Kosten rechtfertigen keine Berücksichtigung oder Abzüge bei der Mehrwertabgabe:

- a. Verpflichtungen der Eigentümer zur Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturen, Einrichtungen und Anlagen auf Grundlage von Nutzungsplänen, Sondernutzungsplänen und weiteren raumplanerischen Grundlagen (z.B. öffentliche Plätze, Frei- und Grünräume und Wegverbindungen; Einrichtungen für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energie).
- b. Vorgaben aus Nutzungs- oder Sondernutzungsplänen hinsichtlich bestimmter Nutzungen, wie publikumsorientierte Nutzungen, Vorschriften bezüglich Anteil Wohnen / Gewerbe, Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnungsbau.
- c. Die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
- d. Vorgaben hinsichtlich verlangter Zertifizierungen ~~(z.B. 2000-Watt-Areal)~~.
- e. Zusatzleistungen der Eigentümer aus partizipativen Verfahren (Leitbildprozesse, Quartierintegration etc.).
- f. Kosten der Eigentümer bezüglich von ihnen in Auftrag gegebenen Dienstleistungen (wie Bauberatungen, Kommunikation etc.) wie auch eigene Kosten der Eigentümer für Verwaltung, Beratungen oder Eigenleistungen.
- g. Planungskosten der Eigentümer (wie Kosten von Wettbewerben, Studienaufträgen, Richtprojekten, Sondernutzungspläne, ihre Aufwände hinsichtlich Zonenplan- oder BZR-Änderungen etc.).

~~⁴ Der Wert der zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen, die auch in anderer Form als in Geldleistung 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]).~~

⁵⁻⁴Die Mehrwertabgabe soll primär und grundsätzlich 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. Den Grundeigentümern von Gebieten mit Sondernutzungsplanung können jedoch aufgrund der gesetzlichen Grundlagen Pflichten auferlegt werden, welche unabhängig von einem Mehrwertausgleich bestehen. Diese können mit Verweis auf Art. 6 Abs. 3 nicht als Sachleistung im Rahmen des Mehrwertausgleichs berücksichtigt werden.

⁶⁻⁵Der Gegenwert, der allenfalls im Vertrag vereinbarten Sachleistung oder eingeräumten Rechten ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.

III Schätzung des Mehrwerts

Art. 7 Auswahl Schätzungsfachperson

¹ Der Stadtrat Kriens bestimmt eine Schätzungsfachperson und schlägt diese den Grundeigentümern vor. Das Verfahren richtet sich nach §§ 93 ff. VRG. Namentlich sind Befangenheit und Ausstandsgründe zu beachten. Der Stadtrat sorgt für eine Auswahl von unabhängigen Schätzungsfachpersonen. Diese müssten einerseits die notwendigen fachlichen Ausbildungen und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen.

² Im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages können sich die Stadt Kriens und der Grundeigentümer auf eine Schätzungsfachperson einigen.

Art. 8 Verfahren

¹ Die Stadt Kriens beauftragt die ausgewählte Schätzungsfachperson mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die Berechnung ist den Parteien zeitgleich zu eröffnen. Der errechnete Mehrwert gilt als planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet Grundlage für die Vertragsverhandlung bzw. den Vertrag betreffend Mehrwertausgleich und die vertraglich geschuldete Abgabe.

² Sofern die Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts von einer Partei beanstandet wird, ist eine zweite Schätzungsfachperson auf Kosten der beanstandenden Partei zu beauftragen. Das zweite Gutachten ist den Parteien zeitgleich zu eröffnen. Bei geringfügiger Abweichung des errechneten Mehrwerts der beiden Gutachten bildet der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte den erzielten planungsbedingten Mehrwert. Die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet Grundlage für die Vertragsverhandlung bzw. den Vertrag betreffend Mehrwertausgleich und die vertraglich geschuldete Abgabe.

³ Weicht das zweite Gutachten stark vom ersten Gutachten ab, ist ein Drittgutachten auf je hälftige Kosten beider Parteien in Auftrag zu geben. Die dritte Berechnung ist den Parteien ebenfalls zeitgleich zu eröffnen. Diesfalls gilt der Mittelwert des dritten Gutachtens und des ersten oder des zweiten Gutachtens (vgl. Abs. 1 und 2). Grundlage bildet dasjenige der ersten beiden Gutachten, welches dem errechneten Mehrwert des dritten Gutachtens am nächsten kommt.

⁴ Als starke Abweichung gelten folgende Differenzen zwischen den beiden ersten Gutachten in Prozent der höheren Schätzung:

- | | |
|---|------|
| a. Bei einem Mehrwert bis Fr. 500'000.00 | 50 % |
| b. Bei einem Mehrwert bis Fr. 500'001.00 bis FR Fr. 3'000'000.00 | 35 % |
| c. Bei einem Mehrwert von über Fr. 3'000'000.00 | 20 % |

Art. 9 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten des Schätzungsverfahrens werden grundsätzlich aus dem durch die Mehrwertabgabe geäufteten Fonds bezahlt. Vorbehalten bleibt die spezielle Kostenverlegung gemäss Art. 8 Abs. 2 und 3.

IV Verwendung der Erträge

Art. 10 Fonds für Mehrwertabgabe

¹ Die Stadt Kriens führt die Erträge aus der Mehrwertabgabe in einen Fonds gemäss Reglement über die Fonds der Stadt Kriens vom 13. Dezember 2018.

² Die Stadt Kriens bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

Art. 11 Mittelverwendung

¹ Die der Stadt Kriens 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 bzw. Projekte Beiträge gewährt werden:

Förderung der Siedlungsqualität	Qualitätssichernde Verfahren (vgl. Art. 12)
Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum	Erstellung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum (Beitragsgewährung erfolgt über angemessene Reduktion der Mehrwertabgabe oder einmalige Beiträge)
Förderung der Biodiversität	Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Aufwertungen des öffentlichen Raums	- Platzgestaltung - Schaffung von Spielplätzen - Strassenraumgestaltung
Aufwertung von Natur und Landschaft	- Öffentlich zugängliche Parkanlagen - Schaffung bzw. Sicherung von Grün- und Freiräumen - Sicherung von Nächst- und Naherholungsgebieten - Renaturierung von Fliessgewässern

Förderung des öffentlichen Verkehrs - Erstellen von Bushaltestellen

³ Beiträge an Massnahmen, die aus rechtlichen Gründen ohnehin erforderlich sind, z.B. für die Qualitätssicherung bei Sondernutzungsplänen, werden nicht gewährt.

Art. 12 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Stadt Kriens kann an die Kosten eines qualitätssichernden Verfahrens Beiträge ausrichten.

² Es besteht kein Anspruch auf Gewährung von Beiträgen.

³ Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen an das qualitätssichernde Verfahren sind:

- a. Die Ausschreibung erfolgt gemäss Ordnung SIA 142 oder SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
- b. Der Stadtrat 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 bzw. zur Entwicklung des Ortsbilds.
- d. Die Höhe des Beitrages darf 30 % der Kosten des qualitätssichernden Verfahrens nicht überschreiten.

⁴ Beiträge an die ordentlichen Planungs- und Projektierungskosten und an die Kosten der Projektierung von gesetzlich verlangten baulichen Massnahmen sind ausgeschlossen.

⁵ Der Stadtrat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

V Koordination mit Orts- 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 der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Kriens, 26. Juni 2025
Einwohnerrat Kriens

Michael Portman-Orlowski
Einwohnerratspräsident

Martin Mengis
Stadtschreiber

Tabelle der Änderungen des Reglements über den Mehrwertausgleich vom 26. Juni 2025

<u>Nr. der Änderung</u>	<u>In Kraft seit</u>	<u>Betroffener Artikel</u>	<u>Art der Änderung</u>	<u>Alter Text</u>	<u>B+A Nr.</u>
-------------------------	----------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------	----------------