

## **Interpellation Portmann: Mehrwert für alle!**

**Eingang: 23. Juli 2018**

**Zuständiges Departement: Bau- und Umweltsdepartement**

### **Beantwortung**

Die Interpellation Portmann Nr. 139/2018 „Mehrwert für alle!“ wird wie folgt beantwortet:

- 1. Im Kanton Zürich werden die Bodenpreise statistisch erhoben und analysiert. In der neuesten Veröffentlichung (Der Preis des Bodens, Statistik.Info 2017/5) werden neben dem Nutzungsvolumen auch die Geschosszahl und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr explizit als Kriterien erwähnt, um den Verkehrswert von Grundstücken in Zentrumszonen zu bestimmen. Beide Kriterien führen zu einer klaren Erhöhung des Verkehrswertes. Wie werden Geschosszahl, Nutzungsziffer oder Zentrumszone bei der Bestimmung der für den Mehrwert relevanten Verkehrswerte berücksichtigt? Wenn nein, warum nicht?**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. Oktober 2018 der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG einen Auftrag für die Mehrwertermittlung „Pilatus Arena Kriens“ erteilt. Dieses Büro hat grosse Erfahrung in der ganzen Schweiz bei der Kalkulation von Mehrwerten. Der Mehrwert ist eine Differenz zwischen zwei Landwerten unter aktuellem, geltendem Recht sowie unter neuem Recht, per Inkrafttreten der Planungsmassnahme. Die beiden Szenarien „Aktuelles Recht“ und „Neues Recht“ werden nach dem Prinzip „Highest and best use“ bewertet. Der Gemeinderat wird das Ergebnis der Berechnung im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat „Bebauungsplan und Umzonung Pilatus Arena“, 1. Lesung, vorlegen. Daraus ist dann ersichtlich, welche Kriterien für die Berechnung des Mehrwerts im konkreten Fall herangezogen werden.

- 2. Welche Variante der Mehrwertabschöpfung wird aus welchen Gründen bei der Pilatus Arena gewählt?**

Die Änderung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich ist am 1. Januar 2018 in Kraft getreten. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) sowie der Verband Luzerner Gemeinden haben am 5. Juni 2018 eine „Wegleitung zum Mehrwertausgleich“ herausgegeben. In Punkt 3.2 ist die Veranlagung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde beschrieben:

*„Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten sowie bei Bebauungsplänen anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens. Sind die*

*Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen (§ 105a Abs. 1 und 3 PBG).“*

In Kapitel 5 wird der Vertragsinhalt des vertraglichen Mehrwertausgleichs definiert:

*„Der Vertragsinhalt ist innerhalb der rechtlichen Schranken grundsätzlich verhandelbar und abhängig vom Einverständnis der Vertragspartner. Bisher nutzen viele Städte und Gemeinden diesen Spielraum, indem sie mit Grundeigentümern Infrastruktur- und andere Verträge zur Beteiligung an den Kosten für öffentliche Einrichtungen abgeschlossen haben, sei es in Form von Gelo- oder Sachleistungen. Verwaltungsrechtliche Verträge können weitergehen als die bekannten Infrastrukturverträge. Gegenstand eines solchen Vertrages können unterschiedliche Leistungen sind. Das Gesetz zählt in § 105a Abs. 2 PBG beispielhaft auf:*

- a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,*
- b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,*
- c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,*
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,*
- e. die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum,*
- f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,*
- g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,*
- h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben.“*

Der Mehrwertausgleich kann in Form von Geldleistungen, Sachleistungen und Einräumung von Rechten oder einer Mischung daraus vereinbart werden. Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie jederzeit die Veranlagung der Mehrwertabgabe zu einem Satz von 20 Prozent verlangen. Sie können also nicht auf vertraglichem Weg zu Leistungen verpflichtet werden, die sie nicht übernehmen wollen. Auf der anderen Seite kann auch die Gemeinde nicht gänzlich auf Gegenleistungen verzichten. Richtschnur für die zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen ist die Höhe der Mehrwertabgabe. Es kann aber nach oben und unten abgewichen werden. Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten zugunsten der Allgemeinheit sind nicht immer finanziell quantifizierbar. So ist das öffentliche Interesse an bestimmten Leistungen zugunsten der Allgemeinheit häufig nicht nur monetär (z.B. Wegrecht zur Verbesserung der Sicherheit der Schüler). Auch Infrastrukturanlagen können Gegenstand von verwaltungsrechtlichen Verträgen sein. Soweit gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen ein Baubeitrag geleistet werden muss, kommt ein solcher zur Mehrwertabgabe dazu. Es sind auch Lösungen denkbar, wonach ein Teil des Mehrwertausgleichs als Abgabe und ein Teil als Sachleistung oder Rechtseinräumung abgegolten wird. Die Planung und die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen müssen schliesslich auch gegenüber den Stimmberechtigten gerechtfertigt werden können.

Bereits bei der letzten Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens (Rechtskraft 2014) war die Absicht, dass auf diesem Areal die Regelbauhöhe dann überschritten werden kann, wenn der erzielte Mehrnutzen in Sportinfrastruktur investiert wird. Das ist mit dem Projekt der Pilatus Arena der Fall. Die Sport- und Eventhalle, für die alleine mit Erstellungskosten von Fr. 39 Mio. Franken gerechnet wird, soll für einen symbolischen Franken dem Betrieb übergeben werden. Finanziert wird die Erstellung zum grössten Teil durch die Mehrvolumen der Mantelnutzung.

Der Gemeinderat wird nach Vorliegen der Mehrwertermittlung Pilatus Arena mit den Initianten verhandeln und mit dem Bericht und Antrag erste Lesung dem Einwohnerrat vorlegen, welche Variante der Mehrwertabschöpfung aus welchen Gründen vorgesehen ist.

**3. Welche Leistungen werden die Investoren für das Bauprojekt Pilatus Arena neben der im Kaufrechtsvertrag bereits mit der Stadt Luzern geregelten Beteiligung am Bahnhof Mattenhof übernehmen? Werden diese Leistungen anlässlich der 1. Lesung des Bebauungsplans detailliert ausgewiesen?**

Der Gemeinderat wird nach Vorliegen der Mehrwertermittlung der Pilatus Arena mit den Investoren die Verhandlung aufnehmen und entscheiden, welchen Teil des Mehrwerts in Geld und welchen Teil des Mehrwerts in Sachleistungen zu erbringen sind. Leistungen wie die Erstellung der Sportinfrastruktur, die Beteiligung am Ausbau der Haltestelle Kriens Mattenhof sowie die Gestaltung der Aussenräume wurden bereits bei der Aushandlung des Kaufvertrages mit der Stadt Luzern den Initianten kommuniziert. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Sport- und Eventhalle für einen symbolischen Franken dem Betrieb übergeben werden muss und zum grössten Teil über die Mantelnutzung finanziert wird. Das Ergebnis der Verhandlung wird dem Einwohnerrat für die erste Lesung des Bericht und Antrags vorgelegt.

**4. Beim bestehenden Projekt Pilatus Arena werden unterschiedliche Nutzungen wie Eventhalle, Gewerbe oder Wohnen angesprochen. Wie sieht das Nutzungs-Konzept des Investors aus, in welchem detailliert erklärt wird, welcher Altersmix bei den Mieterinnen angestrebt wird, wie das Spielraumkonzept für die mehr als 20 Wohneinheiten aussieht, wie welche Firmen gesucht und gefunden werden sollen oder wie eine voll besetzte Pilatus Arena trotz extrem knappen Platzverhältnissen am Mattenhof im Notfall evakuiert werden könnte?**

Die Initianten streben bei den Miet- und Eigentumswohnungen einen guten Nutzermix an. Angeboten wird urbanes Wohnen in eher kleineren Wohneinheiten. Mit möglichen gewerblichen Nutzern laufen derzeit Gespräche. Die vorgesehene Gewerbefläche ist mit rund 2'000 m<sup>2</sup> bewusst eher klein – auch aus verkehrlichen Überlegungen. Geplant ist zudem eine gastronomische Nutzung mit gezielter Bespielung des Aussenraums.

Aufgrund der engen Verhältnisse werden auf dem Grundstück nur beschränkt Spielflächen möglich sein. Es ist vorgesehen, dass hierfür der Gemeinde Kriens Ersatzabgaben geleistet werden. Ein Evakuationskonzept wird im Bebauungsplanverfahren nicht gefordert. Es besteht eine Brandschutzplanung, bei der die innere Entfluchtung der Wohnhäuser und der Arena planerisch aufgezeigt wird. Es sei darauf hingewiesen, dass die Arena mit einer Kapazität von maximal 4'000 Zuschauern viermal kleiner ist als die Swissporarena.

**5. Teilt der Gemeinderat unsere Ansicht, dass es im Sinne der Vernetzung deshalb sinnvoll wäre, als erstes entsprechende Teilrichtpläne zu entwickeln und erst in einem zweiten Schritt alle weiteren Bauprojekte zu realisieren? Wenn nein, warum nicht?**

In einem Planungsprozess wie demjenigen von LuzernSüd, der sich über einen Zeitraum von vielen Jahren erstreckt, ist es normal, dass es parallele Planungen gibt. So wurde der Bebauungsplan Nidfeld parallel zu den stadträumlichen Richtlinien des Vertiefungsgebiets I erarbeitet und konnte trotzdem genehmigt werden. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Pilatus Arena sind die stadträumlichen Richtlinien Mattenplatz von LuzernSüd eine Planungsgrundlage. Das Regelwerk LuzernSüd, das mit einem behördenverbindlichen regionalen Teilrichtplan und regionalen Konzept von LuzernPlus erlassen wird, ist in Bearbeitung und soll im ersten Semester 2019 in die Vorprüfung beim Kanton verabschiedet werden. Das Genehmigungsverfahren des Regelwerks wird etwa gleichzeitig wie das Genehmigungsverfahren des Bebauungsplans Pilatus Arena verlaufen. Beide Planungen sind aufeinander abgestimmt.

**6. Teilt der Gemeinderat unsere Ansicht, dass eine solche Mitwirkung idealerweise stattfindet, BEVOR Bebauungspläne verfasst und im Einwohnerrat aufgelegt werden? Wenn ja, welche Formen der Mitwirkung ausser Informationsveranstaltungen sind beim Bauprojekt Pilatus Arena zu welchem Zeitpunkt vorgesehen?**

Der Planungsprozess und die öffentliche Mitwirkung verlaufen iterativ. Es ist wichtig, dass das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs aufgrund der Anträge der Jury überarbeitet und die wichtigen Projektfakten und –auswirkungen mit der Ausarbeitung der Grundlagen für den Bebauungsplan geklärt werden. Nur so ist es möglich, dass die Initianten und politischen Behörden Fragen zum Projekt dem Planungsstand entsprechend beantworten können.

Die Mitwirkung findet in unterschiedlicher Form statt: Es gibt Informationen an Entscheidungsträger sowie die Bevölkerung und es gibt die öffentliche Mitwirkung während der Vorprüfungsphase des Bebauungsplans. Die Informationsveranstaltungen bei Parteien und beim Quartierverein Kuonimatt dienen dazu, über den aktuellen Planungsstand zu berichten und erste Rückmeldungen entgegenzunehmen. Am 4. Februar 2019 findet eine Infoveranstaltung für die gesamte Bevölkerung statt. Zu diesem Zeitpunkt wird die öffentliche Mitwirkung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) § 6 gestartet. Die öffentliche Mitwirkung unterscheidet sich von der öffentlichen Auflage dadurch, dass jede Person eine Stellungnahme abgeben kann, während beim Auflageverfahren nur Einspracheberechtigte intervenieren können. Das Mitwirkungsverfahren findet vor der Beratung im Einwohnerrat statt. Was mit Vorschlägen und Anträgen aus der Vernehmlassung geschieht, ist Aufgabe der Entscheidungsträger. In der ersten Lesung des Bericht und Antrags Bebauungsplan Pilatus Arena werden dem Einwohnerrat die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung und der eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt. Der Einwohnerrat kann auf den Bebauungsplan Einfluss nehmen. Bei einer allfälligen Volksabstimmung (es besteht die Möglichkeit eines fakultativen Referendums) können die Stimmberechtigten den Bebauungsplan nur noch annehmen oder ablehnen.