



Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 14. Juni 2019

I. Einleitung

Der Regierungsrat verabschiedete am 24. Januar 2017 die Botschaft zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich (B 72). Der Kantonsrat stimmte der Gesetzesvorlage nach zweiter Lesung an seiner Session vom 19. Juni 2017 zu. Der Regierungsrat hat die in Zusammenhang mit der Botschaft B 72 stehende Änderung der Planungs- und Bauverordnung am 1. Dezember 2017 (Chronologische Gesetzessammlung 2017, 12. Lieferung vom 30. Dezember 2017, S. 405 ff.) beschlossen und auf den 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt (vgl. Anhang).

II. Erläuterungen zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung

§ 31g^{bis} Absatz 2

Absatz 2 wird gegenüber der bisherigen Fassung präzisiert (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zur Änderung der Planungs- und Bauverordnung vom 12. Februar 2019). Mit der Präzisierung soll klargestellt werden, dass die Verrechnung von Mehr- und Minderwerten bei kompensatorischen Auszonungen bei identischer Eigentümerschaft des ein- und ausgezonten Grundstücks nur bei einer gütlichen Einigung (im freiwilligen vertraglichen Bereich) zur Anwendung kommen soll.

§ 105d Absatz 2 PBG bezweckt, durch Zahlung eines Beitrags bei einer kompensatorischen Auszonung den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu einem Verzicht auf Anfechtung der Auszonung und der Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung zu bewegen (vgl. Botschaft B 72 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich, S. 35). § 105d Absatz 2 PBG ist eine «kann»-Bestimmung, weshalb kein gesetzlicher Anspruch eines Grundeigentümers oder der Gemeinde auf Beiträge aus dem Fonds für kompensatorische Auszonungen besteht. Der Regierungsrat hat im Einzelfall über die Entrichtung von Beiträgen aus dem Fonds zu entscheiden (§ 31b Abs. 5 PBV), wobei er einer rechtsgleichen und willkürfreien Praxis verpflichtet ist. Absatz 2 regelt nun für den Sonderfall, in welchem der Eigentümer oder die Eigentümerin des ein- und ausgezonten Grundstücks identisch ist, die Voraussetzungen für eine Beanspruchung von Geldern aus dem vom Kanton treuhänderisch verwalteten Fonds, der in erster Linie der Finanzierung von Rückzonungen nach Art. 15 Abs. 2 RPG dienen soll. Vorausgesetzt ist zum einen eine gütliche Einigung; dabei hat der Kanton neben der raumplanerischen Zweckmässigkeit auch die Wahrscheinlichkeit einer Entschädigungszahlung aus materieller Enteignung zu beurteilen. Die zweite Voraussetzung betrifft die Berechnung der Mehrwertabgabe. Der Grundeigentümer darf den Minderwert des ausgezonten Grundstück an den Mehrwert des eingezonten Grundstücks anrechnen. Nur auf die Differenz (sofern positiv) wird eine Mehrwertabgabe erhoben. Ist der Saldo negativ, entfällt die Mehrwertabgabe. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer auf die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung zu verzichten.

Aufgabe des Kantons ist es, den Fonds treuhänderisch zu verwalten und dessen finanzielle Interessen zu schützen. Die Zahlung von Mitteln aus dem Fonds für kompensatorische Auszonungen soll die Ausnahme bleiben und wird nur gewährt, wenn eine raumplanerisch sinnvolle Entwicklung (insb. Siedlungsentwicklung nach innen) ermöglicht wird. In der Regel ist

der Eigentümer des auszuzonenden Grundstücks nicht identisch mit dem Eigentümer des einzuzonenden Grundstücks, weshalb er für den Wertverlust seines Grundstücks finanziell zumindest teilweise mit Fondsmitteln entschädigt werden soll. Bei identischer Grundeigentümerschaft ist die Sachlage anders; der Eigentümer kann durch Einbringen seines Grundstücks in das Gesamtgeschäft «kompensatorische Auszonung» die Kompensation der Einzonung selber herbeiführen. Es rechtfertigt sich in diesem Fall nicht, die Auszonung mit öffentlichen Geldern aus dem Fonds zu finanzieren, da in der Regel aus dem Gesamtgeschäft für den Eigentümer ein Gewinn resultieren wird.

Beispiel:

Einzuzonendes Grundstück: Mehrwert 5 Mio. Franken

Auszuzonendes Grundstück: Minderwert 3 Mio. Franken

Verrechnung von Mehr- und Minderwert (5 - 3 Mio. Franken) = 2 Mio. Franken

Mehrwertabgabe 20 % von 2 Mio. Franken = 0.4 Mio. Franken

Indem der Minderwert des ausgezonten Grundstücks an den Mehrwert des eingezonten Grundstücks angerechnet wird, ergibt sich eine Mehrwertabgabe von 0.4 statt von 1 Mio. Franken. Die Abgabe vermindert sich in diesem Beispiel um 0.6 Mio. Franken. Diese Verminderung der Einnahmen ist vom Regierungsrat (in der Regel im Rahmen der Genehmigung der kompensatorischen Auszonung) zu bewilligen (§ 31 Abs. 5 PBV). Die 0.4 Mio. Franken sind abzüglich 5 % Pauschalabzug (20'000 Franken) zugunsten der Gemeinde in den Fonds einzubezahlen (380'000 Franken).

Absatz 2

In Absatz 3 wird – wie in den Absätzen 1 und 2 – präzisiert, dass sich diese Regelung auf die Fälle von § 105d Abs. 2 PBG bezieht.

§ 34 Absatz 1

Das PBG definiert in Übereinstimmung mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) die Gesamthöhe als den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 Satz 1 PBG). Da die Gesamthöhe gemäss der gesetzlichen, aus der IVHB übernommenen Definition nur bis zu den höchsten Punkten der Dachkonstruktion reicht, ist die zulässige Mehrhöhe für die Isolation oder die Dachoberfläche (Ziegelung) zu begrenzen (vgl. Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zur Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 zu § 34, S. 11). Dementsprechend legte der Regierungsrat gemäss § 139 Abs. 2 Satz 1 PBG das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in § 34 PBV fest. Bei Flachdächern besteht im Gegensatz zu Schrägdächern kein Bedarf für eine solche Regelung, weil die Dachfläche in der Regel tiefer liegt als die höchsten Punkte der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern bildet in der Regel der Dachrandabschluss ohne Abdeckung den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (vgl. Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 7. März 1989 und Planungs- und Bauverordnung [PBV] vom 29. Oktober 2013, Stand 1. Mai 2014, Skizze 11).

Anhang

Nr. 736

Planungs- und Bauverordnung (PBV)

Änderung vom 14. Juni 2019

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,
auf Antrag des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes,

beschliesst:

I.

Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013¹ (Stand 1. März 2019) wird wie folgt geändert:

§ 31g Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

Kompensatorische Auszonungen (§ 105d Absatz 2 PBG) (Überschrift geändert)

² Soweit sich Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer oder Grundeigentümerin bei kompensatorischen Auszonungen im Sinn von § 105d Absatz 2 PBG gütlich einigen und das eingezonte und das ausgezonte Grundstück im selben Eigentum sind, ist die Mehrwertabgabe auf der positiven Differenz zwischen dem Mehrwert des eingezonten und dem Minderwert des ausgezonten Grundstücks zu entrichten.

³ Bei kompensatorischen Auszonungen im Sinn von § 105d Absatz 2 PBG steht der Gemeinde eine Entschädigung für ihren Aufwand nach § 105e Absatz 5 PBG nur für denjenigen Teil des Abgabebetrag zu, der allenfalls in den Fonds einbezahlt wird.

§ 34 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung tritt am 1. Juli 2019 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Robert Küng

Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner