

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern

Luzern, 22. März 2016

**Änderungen des Planungs- und Baugesetzes, insbesondere Vorlage zum Mehrwertausgleich:  
Stellungnahme im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens Stellung zu den vorgeschlagenen Änderungen im Planungs- und Baugesetz PBG (inkl. Mehrwertausgleich). Für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen und Anregungen danken wir Ihnen.

**Grundsätzliches, Frage 1**

Wir begrüssen es sehr, dass das PBG sowie die Planungs- und Bauverordnung PBV revidiert und das Verfahren des Mehrwertausgleichs kantonal geregelt werden. Es ist wichtig, dass die Ziele der Revision des Raumplanungsrechts konsequent umgesetzt werden (Zersiedelung beschränken, keine übergrossen Baulandreserven, Schutz des wertvollsten Kulturlandes vor Überbauung) und dass der Druck auf Natur und Umwelt durch das Bauwesen abnimmt. Diese Ziele werden mit der aktuellen Revisionsvorlage allerdings zu wenig angestrebt und mit den vorgeschlagenen Massnahmen kaum erreicht. Daher beantragen wir untenstehende Anpassungen.

**Einzelne Kapitel bzw. Paragraphen**

**§ 36 Absatz 3**

Wir begrüssen diese Regelung (Überbauungsfrist) ausdrücklich.

**§ 59a (Deponiezone, Abbauzone)**

Unseres Erachtens müsste nicht erst nach Abschluss, sondern **bereits bei der Umzonung** in eine Abbau- und/oder Deponiezone aufgezeigt werden, welche Bereiche zu welchen Nachnutzungen vorgesehen sind, denn dies ist bereits Bestandteil im UVB-Verfahren. Zudem dient dies u.a. der raumplanerischen Sicherung von Naturwerten (ökologischer Ausgleich). Wir beantragen, dies entsprechen aufzunehmen.

**§ 105 (Abgabepflicht), Frage 2**

Die Regelungen in § 105 Absatz 3 (Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen) begrüssen wir, jedoch erscheint uns der abgabefreie Grenzwert von 100'000 Franken Mehrwert als **zu hoch**. Einerseits entgehen dadurch dem Staat Einnahmen, die für den Mehrwertausgleich (Entschädigungen) benötigt werden. Andererseits werden dadurch Parzellen für Einfamilienhäuser nicht erfasst, welche jedoch

genau den Zielen des Raumplanungsrechts widersprechen und aus Ressourcenschutzgründen unerwünscht sind.

**Wir beantragen hier einen abgabefreien Grenzwert von 10'000 Franken.**

#### **§ 105 a (Mehrwertabgabe), Fragen 3, 4, 5**

Wir begrüssen eindeutig den primären Vorschlag, dass auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Den **Variantenvorschlag**, dass Gemeinden auf eine Mehrwertabgabe bei Um-/Aufzonungen verzichten können, **lehnen wir klar ab**. Die vorgeschlagenen Höhen der Mehrwertabgabe sind aus unserer Sicht zu tief. Dies wird auch in den Erläuterungen (S. 8) ersichtlich. Um die Ziele des revidierten Raumplanungsrechts im Kanton Luzern zu erreichen, sind eine Mehrwertabgabe bei Einzonungen von 50%, und bei Um-/Aufzonungen von 40% (mit Gemeindekompetenz von 5% Abweichung) nötig.

**Wir beantragen, die Ansätze auf 50% (bei Einzonungen) und 40% (bei Um-/Aufzonungen) zu erhöhen.**

#### **§ 105 c (Verteilung und Verwendung der Erträge), Frage 10**

Wir begrüssen ausdrücklich, dass ein Fonds unter kantonaler Verwaltung geschaffen wird. In § 105 Absatz 3 werden die möglichen Massnahmen aufgeführt, für die die Erträge eingesetzt werden können. Wir begrüssen diese Regelungen, sie entsprechen den bundesrechtlichen Vorgaben. Wir erwarten, dass hier **keine weiteren** Massnahmen (Begehrlichkeiten) aufgenommen werden, welche eine **Zweckentfremdung** der Erträge aus der Mehrwertabgabe bedeuten würden.

#### **Fragenkatalog, Frage 6a (Abgabe bei Bauten ausserhalb Bauzone)**

Wir begrüssen es, wenn bei Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone ebenfalls eine Mehrwertabgabe eingeführt wird. Da eine solche Abgabe lediglich auf den Mehrwert erhoben würde, müsste sich diese jedoch v.a. **auf nicht-landwirtschaftliche Wohn- und Arbeitsnutzungen beschränken**. Dies würde auch den übergeordneten Zielen des Raumplanungsrechts entsprechen. Zudem müssten auch die **Kataster- und Verkehrswerte** sowie die **Besteuerung** der entsprechenden Parzellen bzw. Wohneinheiten angepasst (sprich: erhöht) werden, da nicht mehr der landwirtschaftliche Ertragswert zur Geltung käme.

#### **Fragenkatalog, Frage 6b (Abgabe bei Materialabbaustellen)**

Wir begrüssen nicht nur die Abgabe bei **Materialabbaustellen**, sondern auch bei **Deponien**. Beide haben eine Umzonung von meist einer Landwirtschaftszone als Voraussetzung, und Umzonungen sollen (s. oben) mehrwertabgabepflichtig sein.

#### **Konfliktpunkt «Kompensationspflicht von Fruchtfolgeflächen» bei Naturschutzprojekten**

Gerne möchten wir bei dieser Gelegenheit noch auf einen Zielkonflikt hinweisen, der sich aus der kantonalen Praxis der Kompensationspflicht ergibt, wenn Fruchtfolgeflächen (FFF) für Bauprojekte mit Naturschutz Zielen beansprucht werden (nicht Bestandteil dieser Vernehmlassung).

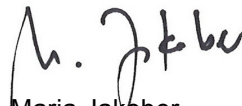
Heute attraktive, gute Kulturböden wurden der Natur an Orten abgerungen, welche auch aus naturkundlicher Sicht sehr interessant sind (Moos, Überschwemmungsbereiche, Tieflandebenen, etc.). Nun verlangt der Kanton, dass bei Naturschutzprojekten auf FFF, andernorts Bodenaufwertungen durchgeführt werden, obwohl durch Naturschutzprojekte keine Versiegelung oder Zubetonierung des Bodens erfolgt. Oft wird durch solche Projekte ein Zustand wiederhergestellt, der

vor der Umwandlung in FFF vorzufinden war. Nicht zuletzt verteuert eine Aufwertungspflicht solche in öffentlichem Interesse und vielfach durch kantonale Gelder unterstützte Naturschutzprojekte, was widersinnig ist. Wir bitten Sie daher, diese Kompensationspflicht von FFF bei Natur-Aufwertungsprojekten zu überdenken.

Freundliche Grüsse  
**BirdLife Luzern**



Peter Knaus  
Präsident BirdLife Luzern



Maria Jakober  
Geschäftsführerin BirdLife Luzern