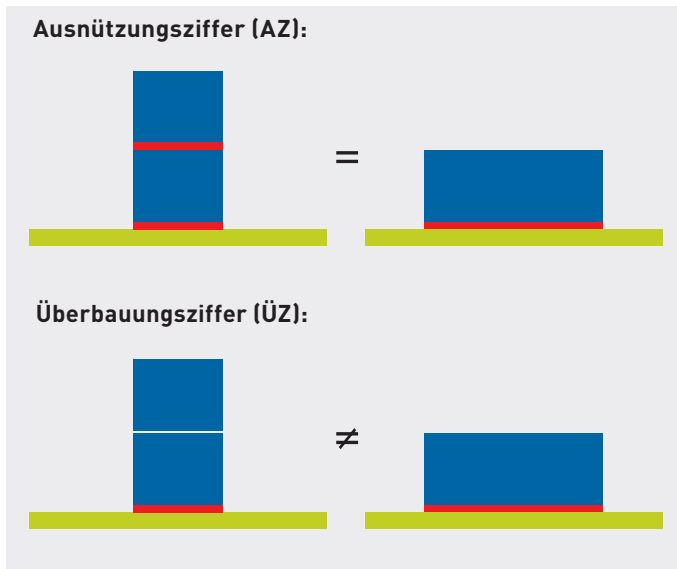


Raumplanungsgesetz und Ortsplanungsrevision



Bruttogeschossfläche darstellt, repräsentiert die Überbauungsziffer – einfach ausgedrückt – eine Verhältniszahl zwischen der Landfläche und dem Fussabdruck des Gebäudes. Zwar fällt durch diese Änderung die komplizierte Berechnung der zur AZ zählenden Geschossfläche weg. Die Überbauungsziffer hingegen nimmt nur Bezug auf den Fussabdruck des Baukörpers und fördert dadurch ein schemenhaftes Bauen. Denn während z.B. bei der AZ weit über die Fassade hinausragende Balkone keine Rolle spielen, werden solche bei der ÜZ ab 1.5 m Auskragung voll angerechnet. Dies mit der Folge, dass ein Verlust an Wohnfläche resultiert. Die Begrenzung der Gebäudehöhe wird neu anstelle der bisherigen Anzahl der Vollgeschosse über die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe definiert.

Ob und in welcher Form durch eine Ortsplanungsrevision und den damit verbundenen Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer ein Nutzungspotenzial entsteht, ist schwierig abzuschätzen und hängt letztendlich immer vom Einzelfall ab. So ist neben den baurechtlichen Vorgaben (Nutzungsziffern, Baumasse etc.) auch die Topografie des Grundstücks von zentraler Bedeutung.

Was bedeutet das für mein Grundstück?

Gesellschaftliche und politische Entscheide und damit verbundene Gesetzesänderungen haben oft auch Einfluss auf Immobilienpreise. Gerade in den letzten Jahren erfolgten insbesondere aufgrund des zunehmenden Wohnflächen- und Kulturlandbedarfs gesetzliche Anpassungen, welche für Grundeigentümer relevant sind.

Das durch Volksabstimmung gutgeheissene neue Raumplanungsgesetz (RPG) ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Ziel des RPG ist primär ein häuslicher Umgang mit dem Boden. Die Kantone haben in der Folge sowohl ihre Richtpläne als auch die Planungs- und Baugesetze der neuen bundesrechtlichen Vorgabe entsprechend angepasst. Nun sind die Gemeinden an der Reihe. Sie haben ihre Ortsplanungen bis spätestens Ende 2023 zu revidieren.

Die wichtigsten Ziele der Änderungen:

- Stopp der Zersiedlung und des Kulturlandverlustes / verdichtetes Bauen
- Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen
- Einführung einer Mehrwertabgabe

Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer

Eine zentrale Änderung im Rahmen der Vereinheitlichung der Baubegriffe und der Messweisen ist der Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Während die Ausnützungsziffer eine Verhältniszahl zwischen der Land- und der

Das nachfolgende, fiktive Beispiel veranschaulicht die möglichen Auswirkungen einer Anpassung des Bau- und Zonenreglements.

Situation nach heutigem Recht

Grundstücksfläche	1'200 m ²
Ausnützungsziffer dreigeschossige Wohnzone	0.50
Anrechenbare Geschossfläche	600 m ²
Theoretisch realisierbare Hauptnutzfläche (vermietbare Fläche)	ca. 500 m ²

Situation nach neuem Recht

Grundstücksfläche	1'200 m ²
Überbauungsziffer (max. Gebäudehöhe 10 m)	0.23
Max. Grundfläche (Fussabdruck)	276 m ²
Geschossfläche (3 Geschosse möglich)	828 m ²
Theoretisch realisierbare Hauptnutzfläche (vermietbare Fläche)	ca. 600 m ²

Das vorliegende Beispiel, welches so in der Praxis durchaus anzutreffen ist, ergibt somit ein zusätzliches Baupotenzial. Dies steht ganz im Einklang mit den Zielen des RPG (innere Verdichtung).

Einführung der Mehrwertabgabe

Wie bereits einleitend erwähnt, wurde mit der Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes die Einführung der Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Abgabe kann je nach Kanton unterschiedlich hoch sein.

Wir beschränken uns bei den nachfolgenden Erläuterungen auf die Bestimmungen des Kantons Luzern. Ab dem 1. Januar 2018 sind in den Luzerner Gemeinden Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen der Mehrwertabgabe unterstellt. Der Kanton Luzern hat sich für eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent entschieden, welche der Mindestvorgabe des Bundes entspricht. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung), ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt. Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen muss eine Wertsteigerung von mehr als CHF 100'000 vorliegen, dass eine Mehrwertabgabe geschuldet wird. Bei der Mehrwertermittlung ist vom Berechnungsgrundsatz «Verkehrswert des Landes mit Planänderung minus Verkehrswert des Landes ohne Planänderung» auszugehen.

Im nachfolgenden einfachen Beispiel wird die Berechnung der Mehrwertabgabe anhand eines Grundstücks, welches von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone überführt wird, aufgezeigt.

Kontaktpersonen:



Reto Langenstein

Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Immobilien-Bewerter FA
Mail: reto.langenstein@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 87



Ronny Winkler

Betriebsökonom FH
Immobilien-Bewerter FA, Bewertungsexperte SVIT
Mail: ronny.winkler@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 31

Grundstücksfläche

3'000 m²

Verkehrswert heute (Landwirtschaftszone): CHF 6/m ²	18'000 CHF
Verkehrswert nach Einzonung (Bauzone): CHF 500/m ²	1'500'000 CHF
Differenzbetrag = Mehrwert	1'482'000 CHF
Mehrwertabgabe (20% des Mehrwertes)	296'400 CHF

Bei solchen Einzonungen wird die Mehrwertabgabe bei der Überbauung des Grundstücks oder bei Verkauf fällig. Bei Um- und Aufzonungen sowie Erlass von Bebauungsplänen wird die Abgabe bei Verkauf des Grundstücks oder bei Neubauten respektive erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung geschuldet. Die Ausführungen und Beispiele veranschaulichen, dass die laufenden Gesetzesänderungen und Anpassungen der Ortsplanungsrevisionen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit den Wert der Grundstücke haben können. Umso mehr lohnt sich für Grundeigentümer eine frühzeitige Abklärung betreffend die möglichen Folgen. Dies insbesondere im Hinblick auf einen Neu-/Umbau oder bei einem Verkauf der Liegenschaft.

Haben Sie Fragen zum Thema Ortsplanungsrevision oder Mehrwertabgabe? Unsere Fachpersonen erteilen Ihnen gerne Auskunft.

Stand: Januar 2020