



**Gemeinderat**  
Unter Bodenmatt 1  
Postfach 164  
6162 Entlebuch

Unser Zeichen: ps  
Telefon: 041 482 02 50  
Telefax: 041 482 02 51  
E-Mail: gemeinderat@entlebuch.ch  
Internet: www.entlebuch.ch  
Datum: 17. April 2019

## ENTWURF

Gemäss Beschluss des Gemeinderates  
vom 19. Dezember 2018  
(Geschäft Nr. 796)

## Feststellungsentscheid

vom 17. April 2019

betreffend

## Veranlagung einer Mehrwertabgabe

### I. Sachverhalt

#### Vorgeschichte

1. Im Jahr 2007 wurde in der Gemeinde Entlebuch ein Planungsprozess zur „Dorfkernerneuerung Entlebuch“ gestartet. Ziel der Dorfkernerneuerung war von Beginn weg die Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns von Entlebuch.
2. Durch eine aktive Bodenpolitik hat sich die Gemeinde mit dem Kauf von Grundstücken um den Marktplatz einen Handlungsspielraum für eine Gesamtplanung im Zentrum von Entlebuch geschaffen. Ziel dabei ist ein attraktiver, belebter Ortskern mit einem Marktplatz im Mittelpunkt, an welchem sich publikumsorientierte Nutzungen angliedern sollen. Der Planungsprozess erfolgte unter Einbezug von politischen Behörden und Kommissionen. Begleitet wurde er durch Möglichkeiten zur Mitwirkung für die bestehenden Betriebe und Geschäfte sowie für die Bevölkerung.

#### Bebauungsplangebiet

3. Nach einem intensiven Vergabeverfahren konnten im Jahr 2016 die Anliker Holding AG Emmenbrücke und die Müller & Stalder Immobilien AG Entlebuch als Investoren für das Gebiet Marktplatz präsentiert werden. Das neu zu gestaltende Areal wurde in die Baubereiche A (Anliker) und B (Müller & Stalder) unterteilt und betrifft folgende Grundstücke:  
Bereich A: 224, 225, 226, 227, 228, 229, 245, 246, 311 (Teilfläche)  
Bereich B: 221, 223, 854 (Teilfläche)

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 229 (Teilbereich A) und der Parzelle 223 (Teilbereich B) befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Entlebuch. Eigentümer der Parzelle 229 ist Ulrich Zemp, Entlebuch. Eigentümer von Grundstück Nr. 223 ist Josef Achermann, Ruswil. Die Eigentümer haben ihr Einverständnis zum Planungsprozess erteilt.

4. An der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Entlebuch den Vorverträgen mit den Investoren zugestimmt und einen wichtigen Meilenstein für ein modernes, attraktives Dorfzentrum mit einem öffentlichen Marktplatz gelegt.

5. Gemeinsam mit den Investoren führte die Gemeinde 2017 einen Studienauftrag über das Gebiet des Marktplatzes durch, welcher die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

### **Planungsrechtliche Ausgangslage**

6. Der heute geltende Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Entlebuch wurden am 1. Mai 2006 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und mit RRE Nr. 1288 vom 21. November 2006 durch den Regierungsrat genehmigt. Seither wurden einige kleinere Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.
7. Im gesamten Ortskern gilt der Bebauungsplan Ortskern, welcher am 7. November 1990 vom Gemeinderat beschlossen und mit RRE Nr. 2287 vom 25. August 1992 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. An den Vorschriften zu diesem Bebauungsplan wurde mit RRE vom 6. September 2011 eine Anpassung vorgenommen.
8. Über einen grossen Teil des vorliegenden Bebauungsplans Marktplatz gilt zudem der Teilbaugebungsplan Kirche/Marktplatz, welcher am 19. August 1998 vom Gemeinderat beschlossen und mit RRE Nr. 17 vom 4. Januar 2000 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Die Grundstücke Nrn. 223 und 229, welche in Privatbesitz sind, sind ebenfalls Bestandteil des Teilbaugebungsplanes Kirche/Marktplatz.
9. Der Teilbaugebungsplan Kirche/Marktplatz aus dem Jahr 1998 wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Marktplatz aufgehoben. Der Bebauungsplan Ortskern (1990) bleibt weiterhin bestehen, wird aber in Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan Marktplatz ersetzt.
10. Für den Bebauungsplan Marktplatz sind geringfügige Umzonungen von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und von der Kernzone in das übrige Gebiet A notwendig. Es werden 1'202 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 311 (Teilfläche von Parzelle Nr. 311) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont. Die Umzonung von 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet A ergibt sich aus der Neugestaltung der Kantonsstrasse.

### **Genehmigung Bebauungsplan**

11. Der Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung wurde vom 19. November bis 18. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einsprachen gegen den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung eingereicht.
12. An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 haben die Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates auf Durchführung einer Urnenabstimmung über den Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung einstimmig zugestimmt.
13. Am 31. März 2019 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Entlebuch dem Bebauungsplan Marktplatz inklusive **Zonenplanänderung** ..... (vgl. **Zusammenstellung Abstimmungsergebnis per 31. März 2019**).
14. Unter Vorbehalt der Genehmigung des Bebauungsplanes Marktplatz mit Zonenplanänderung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern wird der vorliegende Feststellungsentscheid betreffend die Mehrwertabgabe für die Grundstücke Nr. 223 und 229, Grundbuch Entlebuch, ausgefertigt.

### **Vorgehen Mehrwertabgabe**

15. Die Imhof Odinga AG Luzern wurde durch den Gemeinderat beauftragt, die Fakten betreffend Mehrwertausgleich der Parzellen 223 und 229, Grundbuch Entlebuch, zusammenzustellen. Als Grundlagen wurden folgende Dokumente verwendet:
  - a. Immobiliengutachten Parzelle 246, GB Entlebuch, vom 23.10.2013 (Nachbarparzelle)
  - b. Verkehrswertschätzung Parzelle Nr. 227, GB Entlebuch vom 14.2.2013 (Nachbarparzelle)
  - c. Vorvertrag Gemeinde Entlebuch mit Anliker Holding AG vom 21.11.2016
  - d. Vorvertrag Gemeinde Entlebuch mit Müller & Stalder Immobilien AG vom 21.11.2016
  - e. Vorvertrag U. Zemp (Eigentümer Parz. 229) mit Anliker Holding AG vom 21.11.2016

- f. Bebauungsplan Marktplatz vom 9.11.2018 (Stand öffentliche Auflage)
  - g. Planungsbericht zum Bebauungsplan Marktplatz vom 13.11.2018 (Stand öffentliche Auflage)
  - h. Richtprojekt Architektur Roman Hutter Architekten GmbH Luzern vom 19.10.2018
  - i. Richtprojekt Freiraum, Hager Partner AG Zürich vom 18.10.2018
16. Mit Faktenblatt vom 17. Dezember 2018 hält die Imhof Odinga AG fest, dass auf den Grundstücken Nr. 223 und 229 der bisherige Teilbebauungsplan Kirche/Marktplatz durch den neuen Bebauungsplan Marktplatz abgelöst wird. Statt 3 Vollgeschosse können neu 4 Vollgeschosse realisiert werden. Es findet also eine Aufzonung innerhalb derselben Zone durch den neuen Bebauungsplan statt. Für die Grundstücke Nr. 223 und 229 wird ein Mehrwert von < als 100'000 CHF ermittelt (vgl. Erwägungen Ziff. 5 nachstehend).
17. Mit Mail vom 17. Dezember 2018 wurden den Investoren die Unterlagen über die Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts zugestellt. Innert der angesetzten Frist haben die Investoren keine Ergänzungen oder Abänderungen der Berechnungen verlangt.

## II. Erwägungen

1. Gemäss § 105 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.
2. Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit (§ 105 Abs. 2 PGB). Die Einwohnergemeinde Entlebuch ist somit nicht abgabepflichtig.
3. Gemäss § 105 Abs. 3 PBG wird eine Mehrwertabgabe erhoben:
  - a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung)
  - b. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht,
  - c. bei der Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht,
  - d. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.
4. Gemäss § 105c Abs. 2 PBG wird die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht oder bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig, und bei Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage. Somit ist dargelegt, dass nebst den Grundeigentümern auch den Investoren im vorliegenden Verfahren Parteistellung zuerkannt wird.
5. Gemäss Faktenblatt der Imhof Odinga AG vom 17. Dezember 2018 findet mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Marktplatz auf den Grundstücken Nr. 223 und 229 eine Aufzonung statt. Die Berechnungen weisen für die beiden Grundstücke folgenden Mehrwert aus:
  - a. **Parzelle 223:**

Verkehrswert nach bisherigem Bebauungsplan:	CHF 380.00/m <sup>2</sup>
Verkehrswert nach neuem Bebauungsplan:	CHF 594.00/m <sup>2</sup>
Mehrwert pro m <sup>2</sup> : CHF 594.00 ./ CHF 380.00	CHF 214.00/m <sup>2</sup>
<b>Mehrwert Grundstück: CHF 214.00 x 391 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 83'674.00</b>
  - b. **Parzelle 229:**

Verkehrswert nach bisherigem Bebauungsplan:	CHF 380.00/m <sup>2</sup>
Verkehrswert nach neuem Bebauungsplan:	CHF 500.00/m <sup>2</sup>
Mehrwert pro m <sup>2</sup> : CHF 500.00 ./ CHF 380.00	CHF 120.00/m <sup>2</sup>
<b>Mehrwert Grundstück: CHF 120.00 x 464 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 55'680.00</b>

6. Der Mehrwert von beiden Grundstücken beträgt weniger als 100'000 Franken, weshalb gemäss § 105 Abs. 3 PBG keine Abgabe erhoben wird.

### III. Rechtsspruch

1. Im Sinne der Erwägungen ist aus dem Erlass des Bebauungsplanes Marktplatz respektive der Aufzoning für die Grundstücke Nr. 223 und 229, Grundbuch Entlebuch, gestützt auf § 105 Abs. 3 PBG keine Mehrwertabgabe geschuldet.
2. Der vorliegende Feststellungsentscheid erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Bebauungsplanes Marktplatz, Gemeinde Entlebuch, durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.
3. Für den Erlass dieses Entscheides werden keine amtlichen Kosten erhoben.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Zustellung beim Gemeinderat Entlebuch schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Nach unbenütztem Ablauf der Einsprachefrist wird der Entscheid rechtskräftig.
5. Zustellung dieses Entscheides an:
  - Josef Achermann, Rüediswilerstrasse 79, 6017 Ruswil (Eigentümer Parz. 223) ®
  - Ulrich Zemp-Zibung, am Brunnen, 6163 Ebnet (Eigentümer Parz. 229) ®
  - Anliker Holding AG, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke (Investor Bereich A) ®
  - Müller & Stalder Immobilien AG, Dorf 32, 6162 Entlebuch (Investor Bereich B) ®
  - Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bahnhofstr. 15, 6002 Luzern (A+)
  - Gemeinderat Entlebuch (intern)

6162 Entlebuch, 17. April 2019

#### **Gemeinderat Entlebuch**

Gemeindepräsidentin:  
*Vreni Schmidlin-Brun*

Gemeindeschreiber:  
*Pius Stadelmann*

Zustellung am: