



Verordnung über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzönungen (MAVo Meggen)

vom 01. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Gegenstand der Abgabe	3
§ 3 Abgabesatz	3
2. Vertraglicher Mehrwertausgleich	3
§ 4 Anwendungsbereich	3
§ 5 Personelle Zuständigkeit	4
§ 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt	4
3. Schätzung des Mehrwerts	4
§ 7 Bestimmung der zuständigen Schätzungsfachpersonen oder -büros.....	4
§ 8 Kosten des Schätzungsverfahrens	5
4. Verwendung der Erträge	5
§ 9 Fonds für Mehrwertabgabe	5
§ 10 Mittelverwendung.....	5
§ 11 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren	6
§ 12 Entscheidungsbefugnis über die Mittelverwendung	6
5. Koordination	6
§ 13 Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung	6
6. Schlussbestimmungen	6
§ 14 Inkrafttreten.....	6
§ 15 Übergangsbestimmungen	6

Der Gemeinderat Meggen erlässt gestützt auf die Gemeindeordnung (GO) vom 06. Juni 1993¹, das Gemeindegesetzes des Kantons Luzern (GG) vom 4. Mai 2004² und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989³, folgende Verordnung über den Mehrwertausgleich:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Diese Verordnung regelt in Ergänzung zu den Bestimmungen des PBG die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingten Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen und die Mittelverwendung.

§ 2 Gegenstand der Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde Meggen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht;
- b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht;
- c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans.

² Unterschreitet der planungsbedingte Mehrwert die Freigrenze gemäss PBG, so wird keine Abgabe erhoben.

§ 3 Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt bei allen in § 2 Abs. 1 genannten Konstellationen den im PBG festgelegten Prozentanteil des planungsbedingten Mehrwerts.

2. Vertraglicher Mehrwertausgleich

§ 4 Anwendungsbereich

¹ Die Gemeinde Meggen kann den Mehrwertausgleich bei der Um- und Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe auch in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern regeln.

² Zu diesem Zweck sucht die Gemeinde Meggen möglichst frühzeitig das Gespräch mit den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

³ Führen die Verhandlungen bezüglich Mehrwertausgleich zu keinem Vertragsabschluss, ist die Mehrwertabgabe im Verfahren nach den Bestimmungen des PBG in Form einer Verfügung festzulegen. Das Gleiche gilt, wenn Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Veranlagung verlangen.

¹ Fassung mit Änderungen vom 09. Februar 2003, 17. Juni 2007, 26. November 2017 und 18. Juni 2023.

² Stand 01.06.2025

³ Stand 01.01.2025

§ 5 Personelle Zuständigkeit

¹ Verhandlungen über den Inhalt und den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags werden durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung Meggen geführt.

² Bei Bedarf wird ein Mitglied oder eine Delegation des Gemeinderats zu den Verhandlungen beigezogen.

³ Für den Abschluss des ausgehandelten Vertrags ist die Zustimmung durch Beschluss des Gemeinderates Meggen erforderlich.

§ 6 Ablauf der Verhandlungen und Vertragsinhalt

¹ Die Gemeinde Meggen orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Beginn der Verhandlungen über ihre konkreten städtebaulichen und nutzungsrelevanten Ziele beim betreffenden Areal. Diese Ziele haben sich aus den raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde Meggen zu ergeben (Siedlungsleitbild, Zonenplan, Richtplan Fusswege und Radrouten, Bedürfnissen an öffentlicher Infrastruktur und Ausstattung, Förderung des öffentlichen und/oder langsamen Verkehrs usw.).

² Die Parteien bezeichnen sodann gemeinsam die beiden Schätzungsfachpersonen (vgl. § 7 nachfolgend).

³ Die im Vertrag zu regelnden Rechte und Pflichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern orientieren sich an den Vorgaben des PBG und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern.

⁴ Die Mehrwertabgabe soll primär durch eine Geldleistung, kann aber auch durch eine Sachleistung, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten erbracht werden. Das Total der im Vertrag vereinbarten Geld- und Sachleistungen hat der effektiv geschuldeten Mehrwertabgabe zu entsprechen.

⁵ Der Gegenwert, der allenfalls im Vertrag vereinbarten Sachleistungen oder eingeräumten Rechte ist zu Marktwerten oder nach den Erstellungskosten zu bewerten.

3. Schätzung des Mehrwerts

§ 7 Bestimmung der zuständigen Schätzungsfachpersonen oder -büros

¹ Zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bestimmt die Gemeindeverwaltung Meggen zwei Schätzungsfachpersonen oder -büros zur Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts. Diese müssen einerseits die notwendigen fachlichen Ausbildungen und andererseits über genügend Berufserfahrung verfügen. Ebenso sind Befangenheit und Ausstandsgründe zu beachten. Kann keine Einigung erzielt werden, bestimmen die Gemeinde Meggen und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer je eine Schätzungsfachperson oder ein Schätzungsbüro.

² Die Gemeinde Meggen beauftragt in der Folge die beiden ausgewählten Fachpersonen oder -büros mit der individuellen Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts. Die beiden Bewertungen sind den Parteien zeitgleich zu eröffnen.

³ Der mathematische Mittelwert der beiden errechneten Mehrwerte gilt als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet die Grundlage für die Vertragsverhandlungen oder die Veranlagung.

⁴ Sofern die Resultate der Schätzungen stark voneinander abweichen, holt die Gemeinde Meggen eine Drittmeinung / ein Drittgutachten ein.

⁵ Als starke Abweichungen gelten folgende Differenzen zwischen beiden Schätzungen in Prozent der höheren Schätzung:

- | | |
|---|-----|
| a) Bei einem Mehrwert bis CHF 200'000 | 50% |
| b) Bei einem Mehrwert von CHF 200'001 bis CHF 1'000'000 | 35% |
| c) Bei einem Mehrwert von über CHF 1'000'000 | 20% |

⁶ Bei drei Schätzungen gilt der mathematische Mittelwert der beiden am nächsten zusammenliegenden errechneten Mehrwerte als erzielter planungsbedingter Mehrwert und die daraus abgeleitete Mehrwertabgabe bildet die Grundlage für die Vertragsverhandlungen oder die Veranlagung.

§ 8 Kosten des Schätzungsverfahrens

Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus der durch die Mehrwertabgabe geäußneten Fonds bezahlt.

4. Verwendung der Erträge

§ 9 Fonds für Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde Meggen führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe einen Fonds gemäss § 49 Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG).

² Die Gemeinde Meggen bezahlt aus den entsprechenden Mitteln die Verfahrenskosten.

§ 10 Mittelverwendung

¹ Die zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und im PBG vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Ziel und Zweck der Mittelverwendung ist primär die Kompensation von Auswirkungen der Innenentwicklung. Es bestehen grundsätzlich keine Ansprüche auf Beiträge.

² Im Einzelnen können namentlich an folgende Massnahmen Beiträge geleistet werden:

Aufwertungen des öffentlichen Raums	Platzgestaltungen, Parkanlagen, Spielplätze oder Strassenraumgestaltungen
Aufwertung von Natur und Landschaft	Öffentlich zugängliche Parkanlagen Sicherung oder Schaffung von Grün- und Freiräumen Sicherung von Naherholungsgebieten
Förderung der Biodiversität	Beiträge an Projekte zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets
Förderung der Siedlungsqualität	Finanzielle Unterstützung von qualitätssichernden Verfahren nach dem Bau- und Zonenreglement (BZR) mit Zonenplan Meggen Gewähren von Beiträgen für die Erhaltung und Pflege von Kulturobjekten
Innere Verdichtung	Finanzielle Unterstützung zu Gebietsentwicklungen
Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen	Unterstützung der Siedlungsökologie
Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum	Finanzielle Unterstützung bei Erstellung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum oder Beiträge an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum

Förderung des öffentlichen Verkehrs	Beiträge an die Förderung der Zugänglichkeit des ÖV Optimierung von Haltestellen des ÖV
Förderung des Langsamverkehrs	Sichern und Schaffen eines guten Netzes für den Langsamverkehr.

§ 11 Beiträge an qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Gemeinde Meggen kann an die Kosten eines freiwilligen qualitätssichernden Verfahrens ohne Rechtsanspruch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beiträge ausrichten.

² Voraussetzungen für die freiwillige Gewährung von Beiträgen an das qualitätssichernde Verfahren sind:

- a. Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 oder SIA 143.
- b. Die Gemeinde Meggen ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt.
- c. Das Planungsergebnis aus dem Verfahren leistet einen bedeutenden Beitrag zur Gemeindeentwicklung und zum Städtebau.
- d. Die Höhe des Beitrages liegt in einem angemessenen Verhältnis zur geschuldeten Mehrwertabgabe. Der Beitrag darf 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe nicht überschreiten.

³ Beiträge an ordentliche Planungs- und Projektierungskosten und Kosten für die Projektierung von gesetzlich verlangten baulichen Massnahmen sind ausgeschlossen.

⁴ Der Gemeinderat legt den Beitrag im Einzelfall fest.

§ 12 Entscheidungsbefugnis über die Mittelverwendung

Über die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe entscheidet der Gemeinderat nach den Vorgaben der Gemeindeordnung.

5. Koordination

§ 13 Koordination mit Ortsplanung und Sondernutzungsplanung

¹ Die Veranlagung der Mehrwertabgabe oder der Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist mit der Ortsplanung bzw. mit der Sondernutzungsplanung zu koordinieren.

² Die Art der Mehrwertabgabe (Geld-, Sachleistungen oder die Einräumung von Rechten) ist im Planungsprozess möglichst frühzeitig festzulegen.

6. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

Die vorliegende Verordnung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

§ 15 Übergangsbestimmungen

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung hängigen Verfahren werden bereits nach dieser Verordnung weitergeführt.

Meggen, 10. Dezember 2025

Gemeinderat Meggen



Carmen Holdener
Gemeindepräsidentin



Reto Schöpfer
Gemeindeschreiber

Beschlossen mit GRB Nr. 269 vom 10.12.2025