

Urnenabstimmung

Sonntag, 25. September 2022

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Affoltern am Albis - Kommunaler Mehrwertausgleich

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich

A. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Gestützt auf die §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 9 Ziff. 4 der Gemeindeordnung (GO) wird die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt und nach der Genehmigung durch die Baudirektion per 1. April 2023 in Kraft gesetzt.

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zustimmen?

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die politischen Gemeinden im Kanton Zürich können seit dem 1. Januar 2021 gestützt auf § 19 ff Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzone verstanden (z.B. Gewerbezone G in Industriezone I). Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen.

Der Stadtrat empfiehlt mit dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Mehrwertabgabe von 40% und eine Freifläche von 1'200 m². Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Mehrwertausgleich ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Stadt Affoltern am Albis mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten und neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht der Grundeigentümerschaften zudem kein Verlust, da die Einnahmen für die Steigerung der Standortattraktivität investiert werden und alle gleichermassen davon profitieren können.

Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile - so genannte Mehrwerte - mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das diese bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwert-

ausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. Das MAG und die MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Das MAG schafft ausserdem die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge. Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern einen solchen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die städtebaulichen Verträge regeln die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens.

Bei Einzonungen von Nicht-Bauland wie Landwirtschaftszonen in Bauzonen wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Diese Mehrwertabgabe fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichfonds.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung zu ergänzen. Mit den Vorschriften und der Verankerung der Grundlagen in der Bau- und Zonenordnung, wird die Stadt Affoltern am Albis legitimiert, eine Mehrwertabgabe einzufordern.

Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts erheben. Entscheiden sich die Gemeinden für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss wiederum eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² bestimmt werden. Grundstücke, welche einerseits kleiner als die bestimmte Freifläche sind und andererseits der Mehrwert kleiner als Fr. 250'000.-- ist, sind gemäss § 19 MAG von der Mehrwertabgabe befreit.

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in einen zweckgebundenen Fonds. Dazu wurde ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichfonds (Fondsreglement) erarbeitet, welches in einem separaten Geschäft der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

Auswirkungen für die Stadt

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Stadt Affoltern am Albis administrative Kosten, z. B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichfonds gedeckt werden. Bei städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen getroffen werden.

Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Dies ist erst möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen werden. Zurzeit sind keine konkreten Planungsmassnahmen vorgesehen.

Auswirkung für die Grundeigentümerschaft

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Die Erträge aus Auf- oder Umzonungen (kommunale Mehrwertabgabe) fallen nicht sofort an, sondern erst bei einer Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge in den Fonds fließen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Im Kapitel 5 "Ergänzende Bauvorschriften" der Bau- und Zonenordnung wird folgender neuer Artikel 36a "Kommunaler Mehrwertausgleich" eingefügt:

Art. 36a⁵ Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 36a.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Art. 36a.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

Art. 36a.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.

Art. 36a.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die nicht berücksichtigten Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in einem "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen" zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen durch die Urnenabstimmung festzusetzen. Da keine Einwendungen gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen sind, entfällt der "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen".

Empfehlung

Der Stadtrat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage anzunehmen.

Affoltern am Albis, 17. Mai 2022

Stadtrat Affoltern am Albis

Martin Gallusser	Stefan Trottmann
1. Vizepräsident	Schreiber

Antrag Rechnungsprüfungskommission

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Die RPK hat den Antrag und dem beleuchtenden Bericht für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erhalten und unter finanzpolitischen Gesichtspunkten an ihrer Sitzung vom 23. Juni 2022 geprüft.

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zustimmen.

Affoltern am Albis, 23. Juni 2022

Rechnungsprüfungskommission Affoltern am Albis

Eveline Fenner	Daniel Wepfer
Präsidentin	Mitglied

