



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Fassung für Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31091 – 6.9.2021

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNG	4

Auftraggeber

Gemeinde Langnau am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Cedric Arnold, Sachbearbeitung

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage Vorlage Mehrwertausgleich

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich“ wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 21. Mai 2021 bis 20. Juli 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen mit insgesamt 5 Anträgen eingegangen.

1 Einwendung berücksichtigt

Eine Einwendung konnte berücksichtigt werden. **Diese betraf das Fondsreglement. Die Einwender verlangten, dass das Fondsreglement zusammen mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Dieser Antrag entspricht der Absicht des Gemeinderates. Das Fondsreglement war zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch nicht fertig, wird nun aber zusammen mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.**

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der nicht berücksichtigten Einwendungen.

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Gemäss § 7 Abs. 3 PBG ist bei der Festsetzung der Teilrevision der BZO durch die Gemeindeversammlung gesamthaft über die nicht berücksichtigten Einwendungen zu entscheiden.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Einwendungen Daniel Schluëpp

Einwendung 1: Freifläche 1'200 m² statt 2'000 m²

Antrag 1:

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

Begründung Einwender:

Mit einer Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m² und einem Freibetrag von CHF 100'000.- zeigt sich der Kanton Zürich bereits äusserst generös gegenüber den von Planungen bevorteilten Grundeigentümern. Zudem ist mit der kantonalen Minimalvorgabe für die Freifläche von 1'200 m² der Grundsatz der Gleichbehandlung gemäss Bundesverfassung schon arg strapaziert. Auch mit einer Freifläche von 1'200 m² sind, raumplanerisch vernünftiger dimensionierte Grundstücke mit Einfamilienhäusern (vgl. RPG Art. 1) nicht von der Abgabe betroffen. Alternativ wäre im Minimum das salomonische Mittelmaß von 1'600 m² zu erwarten.

Erwägungen zur Einwendung 1

Der Einwender bemängelt entsprechend der Begründung das Mass der Freifläche. Begründet wird diese mit der grosszügigen Haltung des Kantons Zürich in der Gesetzgebung und dem strapazierten Gleichbehandlungsprinzip gemäss Bundesverfassung.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 1.1.2021 in Kraft. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieses alle übergeordneten Gesetzgebungen beachtet. In diesem Punkt stösst die Argumentation des Einwenders ins Leere.

Das RPG schreibt in Art. 5 Abs. 1^{Bis} vor, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden. Der Kanton Zürich geht mit seiner Regelung über dieses Minimum hinaus, weil er nicht nur Einzonungen ausgleicht, sondern auch Um- und Aufzonungen. Von einer generösen Haltung des Kantons Zürich gegenüber den von Planungen nutzniehenden Grundeigentümern zu sprechen, erscheint deshalb verfehlt zu sein.

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG frei gewählt werden in der Spanne von 1'200 m² bis 2'000 m².

Die Festlegung der Freifläche auf 2'000 m² orientierte sich einerseits an den Entwicklungen und Festlegungen weiterer Sihltalgemeinden und andererseits an der Tatsache, dass die bauliche Entwicklung kleiner Parzellen in der Regel kaum zu Kosten für die Gemeinde führt. Dementsprechend sollen nur grössere Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Langnau am Albis eine

grosse Zahl an Grundstücken kleiner als 1'200 m² sind. Es gibt auch eine stattliche Anzahl von Grundstücken die grösser als 2'000 m² sind. Die Anzahl Grundstücke die zwischen 1'200 m² und 2'000 m² liegen ist relativ gering, weshalb eine tiefere Freifläche faktisch zu keinen bedeutenden Mehrwertabgaben führen würde. Diese Flächenbilanz ist im Bericht nach Art. 47 RPV abgebildet.

An der Freifläche von 2'000 m² wird daher festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2: Mehrwertabgabe 40% anstatt 20%

Antrag 2:

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

Begründung Einwender:

Die finanzielle Situation und die zukünftigen Herausforderungen der Gemeinde (Unterdorf, BZO- Revision, Entwicklung nach innen) stehen dem Ansinnen des Gemeinderats für einen tiefen Abgabesatz diametral gegenüber. Es kann nicht sein, dass wir einerseits stetig mit Einsparungen konfrontiert werden und andererseits auf eine angemessene Beteiligung an den durch öffentliche Planungen geschaffenen Gewinne möglichst verzichten sollen. Eine stringenter Haltung hinsichtlich Finanzen seitens der Gemeinde wäre wünschenswert. Auch mit einem Abgabesatz von nur 40% verbleiben die überwiegenden Gewinne infolge Planungsmassnahmen in den Händen der Grundeigentümer. Ein Gewinnanteil von 60%, ohne dafür was zu tun, scheint mir nicht unattraktiv. Zudem erhält die Gemeinde mit der 40 % Beteiligung an den Planungsgewinnen wichtige Gelder, welche sie wiederum im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung investieren kann. Dies wiederum erhöht die Standortattraktivität für alle Bewohner von Langnau!

Erwägungen zur Einwendung 2

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben. Der Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist zweckgebunden. Zudem können Grundeigentümer, die eine Mehrwertabgabe geleistet haben, den Abgabebetrag bei der Veräusserung eines Grundstückes bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen. Die vereinnahmten Beträge von Grundstückgewinnsteuern können demgegenüber im Rahmen des allgemeinen Gemeindehaushaltes verwendet werden und sind folglich nicht zweckgebunden.

Der Abgabesatz wurde vom Gemeinderat bewusst mit 20% festgelegt. Einerseits entspricht dieser Satz der ursprünglichen Vorlage des MAG und andererseits entspricht dieser dem gleichen Satz wie der Kanton für Einzonungen festgelegt hat. Damit werden alle Grundeigentümer, die von Planungsmehrwerten profitieren im gleichen Ausmass belastet. Ferner liegt

der Abgabesatz genau in der Mitte des Kompetenzspielraumes welche den Gemeinden gemäss MAG zusteht. Auch Adliswil beispielsweise als grösste Sihltalgemeinde verwendet diesen Abgabensatz.

Die Entwicklungen nach Innen stellt die Gemeinde nach Einschätzung des Einwenders vor finanzielle Herausforderungen. Eine Finanzierung dieser Herausforderungen mit vereinnahmten Geldern des kommunalen Mehrwertausgleiches dürften nur zum Teil möglich sein, weil wie bereits erwähnt, die Einnahmen des kommunalen Mehrwertausgleiches nur zweckgebunden eingesetzt werden können. Zudem gilt es zu beachten, dass Mehrwertabgaben erst geleistet werden müssen, wenn der planerische Mehrwert realisiert wird, weshalb eine Finanzplanung mit diesen Geldern schwierig bis unmöglich ist.

Bei grossen Bauvorhaben, welche erst durch Planungsmehrwerte möglich werden, entstehen oftmals auch grössere sekundäre Kosten für die Gemeinde. Deshalb soll vor allem bei diesen Vorhaben eine angemessene Mehrwertabgabe eingefordert werden. Der Abgabesatz von 20% entspricht genau dem Mittelwert des durch das MAG zur Verfügung stehenden Spielraumes (0% bis 40%). Zudem entspricht ein Abgabesatz von 20% der ursprünglichen Gesetzesvorlage. Dieser Abgabesatz erscheint nach wie vor angemessen, aber auch fair zu sein, zumal für die Grundeigentümer auch noch weitere Abgaben zu leisten sind. Dazu zählt auch die Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf eines Grundstückes.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht werden kann.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Einwendungen Urs Rohner und Peter Herzog

Einwendung 1: Freifläche 1'200 m² statt 2'000 m²

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

Begründung Einwender:

Mit einer Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m² und einem Freibetrag von CHF 100'000.- zeigt sich der Kanton Zürich bereits äusserst generös gegenüber den von Planungen bevorteilten Grundeigentümern. Zudem ist mit der kantonalen Minimalvorgabe für die Freifläche von 1'200 m² der Grundsatz der Gleichbehandlung gemäss Bundesverfassung schon arg strapaziert. Auch mit einer Freifläche von 1'200 m² sind, raumplanerisch vernünftig dimensionierte Grundstücke mit Einfamilienhäusern (vgl. RPG Art. 1) nicht von der Abgabe betroffen.

Erwägungen zur Einwendung 1

Der Antrag und die Begründung des Antrages 1 sind nahezu identisch wie der Antrag 1 und die Begründung des Antragstellers zum Antrag 1 gemäss Ziffer 2.1. Die Überlegungen des Gemeinderates und der Planungsbehörde sind dementsprechend gleich wie die Erwägungen zur Einwendung 1 des Antragstellers gemäss Ziffer 2.1.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2: Mehrwertabgabe 40% anstatt 20%

Antrag 2:
Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Begründung der Einwender:

Es ist nicht verständlich, dass überall gespart wird und Landreserven verkauft werden sollen, die Gemeinde sich aber hier sehr grosszügig zeigt und nur eine minimale Mehrwertabgabe geltend machen will.

Wir sind der Meinung, dass die Gemeinde nicht auf eine angemessene Beteiligung an den durch die öffentliche Planung geschaffenen Gewinnen verzichten kann, da durch die Verdichtung in den Bauzonen der Gemeinde auch Kosten anfallen (Erschliessungen, Schulraum, Verkehr, und andere urbane Probleme... wie Sozialarbeit etc.)

Auch mit einem Abgabesatz von nur 40 % verbleiben die überwiegenden Gewinne infolge Planungsmaßnahmen in den Händen der Grundeigentümer. Ein Gewinnanteil von 60 % ohne eigene Leistung ist immer noch sehr attraktiv. Zudem erhält die Gemeinde mit der 40 % Beteiligung an den Planungsgewinnen wichtige Gelder, welche sie

wiederum im Sinne einer qualitativen Siedlungsentwicklung investieren kann. Was die Standortattraktivität der Gemeinde erhöht.

Erwägungen zur Einwendung 2

Der Antrag und die Begründung des Antrages 2 sind nahezu identisch wie der Antrag 2 und die Begründung des Antragstellers zum Antrag 2 gemäss Ziffer 2.1. Die Überlegungen des Gemeinderates und der Planungsbehörde sind dementsprechend gleich wie die Erwägungen zur Einwendung 2 des Antragstellers gemäss Ziffer 2.1.

An dieser Stelle muss aber nochmals erwähnt werden, dass Mehrwertabgaben nur zweckgebunden eingesetzt werden können. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Schulraumerweiterungen oder Aufwendungen für Sozialarbeiten gehören nicht dazu.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.