

Gemeinderat

Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds - Reglement

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Aktenauflage	1
Das Wichtigste in Kürze	2
ANTRAG	2
Beleuchtender Bericht	2
1. Ausgangslage	2
2. Unterlagen	3
3. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)	3
4. Fondsreglement	3
5. Zuständigkeit	3
6. Schlussbemerkungen	3
7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	4

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds - Reglement

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Abteilung Präsidiales der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen wie Gestaltungspläne können zu Vorteilen (Mehrwerten) bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern führen, die auszugleichen sind. Für die kommunale Umsetzung ist dazu eine entsprechende BZO-Teilrevision notwendig. Ergänzend haben die Gemeinden bezüglich der Regelung eines kommunalen Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Die Äufnung dieses Fonds stellt eine Spezialfinanzierung dar. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliesen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss dem Fondsreglement zur Verfügung stehen, primär für kommunale Massnahmen der Raumplanung. Das Vorliegen des Reglements ist für den Kanton keine Genehmigungserfordernis und auch nicht Bestandteil der zuvor behandelten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Das Reglement zum Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde Langnau am Albis wird genehmigt.
2. Das Reglement tritt gleichzeitig mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend den Kommunalen Mehrwertausgleich in Kraft.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen wie Gestaltungspläne können zu Vorteilen (Mehrwerten) führen. Das durch diese planerischen Massnahmen bedingte Wachstum führt zu einem Mehrbedarf an öffentlichen Infrastrukturen. Deshalb sollen sich die vom Planungsvorteil profitierenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs an diesen Kosten beteiligen.

Am 1. Januar 2021 traten das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinde kann über einen Mehrwertausgleichsfonds bestimmen, wenn sie zuvor in der Bau- und Zonenordnung (BZO) die Erhebung der Mehrwertabgabe geregelt und ein Fondsreglement erlassen hat.

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen ausschliesslich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Als finanzielle Leistung an den Fonds sind auch Erträge aus städtebaulichen Verträgen möglich, in denen derart hohe Planungsmehrwerte vertraglich auszugleichen sind, dass nicht der ganze Gegenwert im Projektperimeter eingesetzt werden kann. Die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde stellt eine Spezialfinanzierung dar. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliesen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen, primär für kommunale Massnahmen der Raumplanung. Das Vorliegen des Reglements ist für den Kanton keine Genehmigungserfordernis und ist nicht Bestandteil der zuvor behandelten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit öffentlicher Auflage. Dennoch hat der Gemeinderat Langnau am Albis aus Gründen der Transparenz und des Verständnisses entschieden, das Fondsreglement der Gemeindeversammlung als separates Geschäft gleichzeitig mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorzulegen.

2. Unterlagen

Der Gemeindeversammlung liegt folgende ergänzende Unterlage vor:

- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

3. Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Ein wichtiger Aspekt, der in der MAV geregelt wird, betrifft die Verwendung der durch die kommunale Mehrwertabgabe entstandenen Erträge. Diese fliessen in den kommunalen Fonds. Sie sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPV zu verwenden. Sie sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt werden. Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung werden im kommunalen Fondsreglement geregelt.

4. Fondsreglement

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. So namentlich für

- die Gestaltung des öffentlichen Raums wie z.B. Parks und Grünanlagen
- öffentliche Erholungseinrichtungen wie z.B. Gewässerufer und Spielplätze
- zur Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen und Grünflächen
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von öffentlichen Haltestellen, Rad- und Fusswegen
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie soziale Treffpunkte
- die Entschädigung von Auszonungen von Bauland durch kommunale Erlasse

Ferner wird die maximale Beitragshöhe auf Fr. 50'000 bzw. Fr. 100'000 limitiert. Der Fonds darf sich zudem nicht verschulden. Sofern nichts anderes bestimmt wird, ist der Gemeinderat für den Vollzug dieses Reglements zuständig. Über den Fonds und die Verwendungszwecke hat er jährlich Bericht zu erstatten.

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 12 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 fällt die Festsetzung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

6. Schlussbemerkungen

Das Fondsreglement ist zwingende Voraussetzung für die Einrichtung und Handhabung des Mehrwertausgleichsfonds. Darin werden der Verwendungszweck, die Beiträge, die Beitragsberechtigten, die Gesuchsvoraussetzungen, der Gesuchsablauf und die Zuständigkeiten geregelt. Sofern der Gemeindeversammlung aufgrund von Erfahrungen im Umgang mit dem Mehrwertausgleich oder neuer Erkenntnisse namentlich aus der anstehenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung vorliegen, kann es sinnvoll werden, das Reglement den geänderten Gegebenheiten anzupassen.

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

5. Oktober 2021