

## **Entsprechend dem Auftrag der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 bringt der Gemeinderat das nachstehende Geschäft zur öffentlichen Mitwirkung.**

### Ausgleich von Planungsmehrwerten

- a) Neues Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten
- a) Änderung des Reglements über die Verwendung von Infrastrukturleistungen der Grundeigentümer

### **Ausgangslage**

Mit der Einzonung von Grundstücken entstehen für die Grundeigentümer erhebliche Mehrwerte. Diese ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Landwert vor der Einzonung (Nicht-Bauland) und nach der Einzonung (Bauland). Von diesem Mehrwert kommt nur ein kleiner Teil der Allgemeinheit zu Gute, indem die Verkäufe durch die Grundstückgewinnsteuer erfasst werden. Gleiches gilt in der Regel auch bei Auf- und Umzonungen.

Gestützt auf die vom Volk 2013 angenommene Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wurden nun auch die kantonalen Erlasse angepasst und per 1. April 2017 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 142 ff des revidierten kantonalen Baugesetzes (BauG) müssen die Gemeinden ein eigenes Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen erlassen, wenn sie eine Abgabe von mehr als 20% des Mehrwertes erheben wollen.

In Kirchlindach werden seit Jahren Mehrwerte abgeschöpft. Im Baureglement der Gemeinde Kirchlindach ist der Grundsatz geregelt, wonach 40 % des Mehrwertes abzuschöpfen sind. Zudem hat der Gemeinderat 2009 Richtlinien für die Erhebung der Abgaben erlassen. Der Gemeinderat will auch in Zukunft an dieser Praxis festhalten. Aufgrund von Art 142 Abs. 3 BauG müssen die Richtlinien nun durch ein Reglement ersetzt werden. Dieses Reglement ist kein Erlass im Sinne von Bauvorschriften nach Art. 58ff BauG. Das Reglement unterliegt daher keiner Mitwirkung und ist nicht vorprüfungs- und genehmigungspflichtig durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

### **Sachverhalt**

Gemäss Art. 142f Abs. 2 BauG sind die Erträge der Mehrwertabgabe nach Art. 5 Abs. 1 RPG zu verwenden. Vorab geht es also darum, aus der Mehrwertabgabe Massnahmen zu finanzieren, welche der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft dienen, oder welche für Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche dienen. Eine genaue Praxis und Auslegung dieser allgemein gehaltenen Formulierungen ist noch nicht vorhanden. Die Gelder sind in eine Spezialfinanzierung einzulegen. Für die nach den neuen Bestimmungen erhobenen Abgaben wird eine neue Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" geführt.

Die bisherigen Einnahmen aus Mehrwertabgaben wurden gestützt auf das Reglement über die Verwendung von Infrastrukturleistungen der Grundeigentümer vom 02.12.2002 der Einwohnergemeinde Kirchlindach zugewiesen. Einzelne Finanzierungen gemäss dem bisherigen Reglement könnten gemäss den neuen bundesrechtlichen Bestimmungen nicht mehr vom neuen Verwendungszweck gedeckt sein. Aus diesem Grund soll die bisherige Spezialfinanzierung bestehen bleiben (aktueller Bestand rund 2.4 Mio.). Entsprechend liegt das überarbeitete Reglement ebenfalls zur Beratung und Beschlussfassung vor.

### **Erklärungen zu einzelnen Bestimmungen**

Im vorliegenden Reglement ist neu die Bestimmung (Art. 4 Abs. 2) enthalten, wonach der Prozentsatz der Mehrwertabgabe höher als 40% ausfällt, wenn die Planung später als fünf Jahre nach der Einzonung realisiert wird. Damit will man die Grundeigentümer veranlassen,

die eingezonten Flächen möglichst rasch mit einer Planung zu belegen und das Land nicht zu horten. Geringfügige Einzonungen bis zu einer Freigrenze von CHF 20'000 fallen nicht in die Abgabepflicht. Dieser Betrag ist nicht veränderbar, da er in der kantonalen Gesetzgebung abschliessend fixiert ist.

Die Mehrwertabgabe wird dann fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Aufgrund der Änderungen des kantonalen Baugesetzes sind Mehrwertabgaben neu durch die Gemeinde zu verfügen. Die Mehrwertabgaben können zwischen Grundeigentümer und Gemeinde nicht mehr wie bisher in einem Vertrag geregelt werden.

Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Abgabe 30 % des Mehrwerts. Kleinere Mehrwerte durch Verkleinerung von Grenzabständen oder kleine Masserhöhungen sollen nicht unter die Abgabepflicht fallen. Damit soll ein unverhältnismässiger Aufwand für die Ermittlung des Mehrwerts (Schätzungen) und die Durchführung des Verfahrens vermieden werden. Daher soll eine Freigrenze bei Um- und Aufzonungen von CHF 100'000.- gelten. Gar keine Freigrenze oder eine tiefe Freigrenze führt dazu, dass die betroffenen Eigentümer unter Umständen gar kein Interesse an einer Aufzonung mehr haben und sich dagegen auf politischem Weg oder mit Rechtsmitteln wehren. Die eigentlich beabsichtigte raumplanerische Verdichtung wird dadurch erschwert statt herbeigeführt. Da eine bauliche Verdichtung raumplanerisch erwünscht ist, gelten bei Um- und Aufzonungen ein tieferer Prozentsatz und eine höhere Freigrenze als bei Einzonungen.

### **Beispiele**

Es handelt sich hier um unverbindliche Durchschnitts- oder Schätzzahlen, welche keine Verbindlichkeit haben. Schätzungen durch entsprechende Spezialisten müssten im konkreten Fall vorgenommen werden. In Kirchlindach kann davon ausgegangen werden, dass in der normalen Bauzone die Ausnützungsziffer im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aufgehoben wurde, und aktuell keine abgabepflichtigen Parzellen vorhanden sind. Bei wesentlichen Veränderungen in Gebieten für welche eine Überbauungsordnung gilt, wäre die Abgabepflicht im Rahmen der entsprechenden Planungsmassnahmen zu überprüfen. Dies würde auch bei Um- oder Aufzonungen im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision gelten. Für solche Fälle dienen die nachfolgenden Beispiele zur Illustration.

#### Fall 1: Landwirtschaftszone in Wohnzone (Einzonung)

Abgabesatz	40%
Wert Landwirtschaftsland	CHF 10.- / m <sup>2</sup>
Wert Wohnzone W2	CHF 700.- / m <sup>2</sup>
Mehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF 690.-
Parzellengrösse	1'000 m <sup>2</sup>
Mehrwert	CHF 1'000 m <sup>2</sup> x CHF 690.- = CHF 690'000.-
Es erfolgt eine Mehrwertabgabe, da die Freigrenze von CHF 20'000.- überstiegen wird.	
Mehrwertabgabe	CHF 690'000 CHF x 40%- = CHF <u>276'000.-</u>
Betrag für Gemeinde (90%)	CHF 248'400.-
Betrag für Kanton (10%)	CHF 27'600.-

#### Fall 2: Wohnzone; Erhöhung der Masse, welche ein zusätzliches Geschoss ermöglichen

Abgabesatz	30%
Wert Wohnzone	CHF 600.- / m <sup>2</sup>
Wert Wohnzone neu	CHF 800.- / m <sup>2</sup>

Mehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF 200.-
Parzellengrösse	1'000 m <sup>2</sup>
Mehrwert	1'000 m <sup>2</sup> x CHF 200.- = CHF 200'000.-
Es erfolgt eine Mehrwertabgabe, da die Freigrenze von CHF 100'000.- überstiegen wird.	
Mehrwertabgabe	CHF 200'000.- x 30% = CHF <u>60'000.-</u>
Betrag für Gemeinde (90%)	CHF 54'000.-
Betrag für Kanton (10%)	CHF 6'000.-

#### Fall 3: Wohnzone, bessere Überbaubarkeit mit neuen Grenzabständen

Abgabesatz	30%
Wert Wohnzone	CHF 600.- / m <sup>2</sup>
Wert Wohnzone neu	CHF 680.- / m <sup>2</sup>
Mehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF 80.-
Parzellengrösse	1'000 m <sup>2</sup>
Mehrwert	1'000 m <sup>2</sup> x CHF 80.- = CHF 80'000.-
Es erfolgt keine Mehrwertabgabe, da die Freigrenze von CHF 100'000.- nicht überstiegen wird.	

#### Fall 4: Gewerbezone in Wohnzone

Abgabesatz	30%
Wert Arbeitszone	CHF 250.- / m <sup>2</sup>
Wert Wohnzone W5	CHF 700.- / m <sup>2</sup>
Mehrwert pro m <sup>2</sup>	CHF 450.-
Parzellengrösse	1'000 m <sup>2</sup>
Mehrwert	1'000 m <sup>2</sup> x CHF 450.- = CHF 450'000.-
Es erfolgt eine Mehrwertabgabe, da die Freigrenze von CHF 100'000.- überstiegen wird.	
Mehrwertabgabe	CHF 450'000.- x 30% = <u>CHF 135'000.-</u>
Betrag für Gemeinde (90%)	CHF 121'500.-
Betrag für Kanton (10%)	CHF 13'500.-

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements wird durch den Gemeinderat bestimmt.

#### **Mitbericht Finanzabteilung**

Die altrechtlichen Mehrwertabschöpfungen können bis zum vollständigen „Verzehr“ nach den bisherigen Bestimmungen verwendet werden. Hauptsächlich waren / sind dies sofortige 1:1 Investitionsfinanzierungen zu Lasten der Spezialfinanzierung (SF). Dadurch werden die Investitionen durch die gleichzeitige Entnahme aus der SF sofort abgeschrieben. Diese legalisierte Praxis steht im Widerspruch zu den Grundsätzen der Abschreibungen nach jeweiliger Nutzungsdauer.

Da die konkreten Regelungen für „neurechtliche“ Spezialfinanzierungen Mehrwertabschöpfung noch nicht abschliessend bekannt sind, kann zu den zulässigen Entnahmen noch keine Aussage gemacht werden. Auch aus diesem Grund ist die Führung der bisherigen und neuen Einnahmen in zwei getrennten Spezialfinanzierungen sinnvoll.