



## PROTOKOLL

### Gemeindeversammlung

28. September 2021	19.45 bis 20.50 Uhr	Gsellhof, Brüttisellen
Vorsitz:	Marlis Dürst, Gemeindepräsidentin	
Stimmzählende:	Gabriele Staub, Brüttisellen	Tiziana Meier, Wangen
Protokoll:	Heidi Duttweiler, Geschäftsleiterin	

- Geschäfte:**
1. Teilrevision des Verkehrsrichtplans
  2. Kommunalen Mehrwertausgleich
  3. Erlass Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich
  4. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsidentin Marlis Dürst vorgenommen. Sie erläutert den Anwesenden die aufgrund der Coronapandemie notwendigen Schutzmassnahmen, welche es anlässlich der heutigen Versammlung einzuhalten gilt.

Als Gäste anwesend und für Auskünfte zur Verfügung stehen Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur (Geschäft Nr. 1 bis 3), sowie Mirjam Hilti, Leiterin Präsidiales, welche die Geschäftsleiterin unterstützt.

Als Pressevertreterin anwesend ist Selina Moriggl, welche für den Kurier Bericht erstatten wird.

Marlis Dürst weist auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenauflage hin. Nichtstimmberechtigte bittet sie, auf den separaten Gästestühlen Platz zu nehmen und sich der Stimme zu enthalten.

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

1. Tiziana Meier, Wangen
2. Gabriele Staub, Brüttisellen

Die Stimmzählenden stellen die Anwesenheit von **42 Stimmberechtigten** fest.

## **Geschäft Nr. 1 / Teilrevision des Verkehrsrichtplans**

### **1 Erläuterungen des Ressortvorstehers**

Marco Gamma, Ressortvorsteher Hochbau und Planung, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbrochure zur Gemeindeversammlung.

### **2 Anträge des Gemeinderats**

1. Die Teilrevision Verkehrsrichtplan wird festgesetzt.
2. Dem Mitwirkungsbericht gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Der Planungsbericht kann online auf der Homepage oder am Schalter eingesehen werden.

### **3 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Raumplanung. Er konkretisiert die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen verfügt über einen rechtsgültigen kommunalen Verkehrsplan aus dem Jahr 2006. Mit dem Masterplan 2016 legte der Gemeinderat unter anderem die Fortschreibung der kommunalen Verkehrsplanung zur Verbesserung des Strassennetzes im Hinblick auf künftige Herausforderungen fest. Daher wurden die im Masterplan 2016 festgehaltenen Grundsätze in den Verkehrsrichtplan aufgenommen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission Wangen-Brüttisellen hat das Geschäft geprüft. Die Teilrevision steht im Einklang mit übergeordneten regionalen und kantonalen Vorgaben sowie in Übereinstimmung mit dem kommunalen Masterplan 2016.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung daher, die Vorlage anzunehmen.

### **4 Das Wesentliche in Kürze**

- Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Raumplanung.
- Der rechtsgültige kommunale Verkehrsrichtplan stammt aus dem Jahr 2006 und muss zwingend aktualisiert werden.
- Der neue kommunale Verkehrsrichtplan beinhaltet die übergeordneten Rahmenbedingungen von Kanton und Region. Zudem ist der Masterplan 2016 – und die verschiedenen Teilrevisionen der Nutzungsplanungen – berücksichtigt worden.

### **5 Ausgangslage**

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Raumplanung. Er konkretisiert zum einen die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans. Zum anderen enthält er die kommunalen verkehrlichen Festlegungen und ist nach der kantonalen Genehmigung behördenverbindlich – auch für den Kanton. Damit ist er ein zentrales Instrument für die Belange des Verkehrs in nachgelagerten Planungen und Verfahren (Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen und damit auch für Baubewilligungen, Planungen für Strassen, Velo- und Fusswegnetze). Ausserdem erfüllt er bei der Abstimmung von Siedlung und Verkehr eine wichtige Aufgabe.

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen verfügt über einen rechtsgültigen kommunalen Verkehrsplan aus dem Jahr 2006. Mit dem Masterplan 2016 legte der Gemeinderat unter anderem die Fortschreibung der kommunalen Verkehrsplanung zur Ertüchtigung des Strassennetzes im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen fest. Die Teilbereiche wurden mit dem Massnahmenpaket 3 „Teilrevision Verkehrsplan“ im Masterplan 2016 festgeschrieben. Diesbezüglich gilt es nun, die im Masterplan 2016 festgehaltenen Grundsätze in den Verkehrsrichtplan aufzunehmen. Die frühere Absicht bezüglich einer „Umfahrungsstrasse Brüttisellen“ fand sowohl auf regionaler wie aber auch auf kantonaler Ebene keine Unterstützung. Diese Idee wurde deshalb nicht mehr weiterverfolgt.

## **6 Gesamtverkehrsstrategie gemäss Masterplan Verkehr 2030**

Mit geeigneten Massnahmen ist das vorgegebene Modalsplit-Ziel (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel) der Region zu erreichen, indem der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gesamthaft 45 % nicht überschreiten darf.

Im Raum Bassersdorf, Dietlikon und Wangen-Brüttisellen stehen zudem verschiedene Infrastrukturvorhaben an (Brüttenertunnel, Glattalautobahn) oder sind geplant (Verlängerung Glattalbahn, kommunale Erschliessungsstrasse). Damit verbunden wird es grosse Veränderungen in der Landschaft, deren Qualität und Zugänglichkeit geben. Das Agglomerationsprogramm Stadt Zürich - Glattal gibt unter anderem vor, dass durch Infrastrukturvorhaben im Raum Bassersdorf, Dietlikon und Wangen-Brüttisellen die Vernetzungskorridore sicherzustellen und die Landschaft zu strukturieren sind. Mit dem Masterplan 2016, Zielbild Verkehr 2030, hat der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen ein langfristiges Planungsinstrument zur Hand. Darin sind insbesondere wichtige Sammel-/Haupterschliessungsstrassen konzeptionell bezeichnet – in Anlehnung an die langfristige Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde.

## **7 Änderungen im kommunalen Verkehrsrichtplan**

Bei der Überprüfung des kommunalen Verkehrsrichtplanes wurden die übergeordneten regionalen und kantonalen Vorgaben berücksichtigt und darin aufgenommen. Speziell wurden die bestehenden Fuss- und Veloverbindungen überprüft und angepasst. Der Anteil des Fussverkehrs beträgt beinahe 40% der täglichen Fortbewegung. Ein direktes, sicheres und attraktives Fussweg- und Velonetz dient der Bevölkerung nicht nur zur Fortbewegung, sondern auch zur Erholung. Sie tragen daher entscheidend zur Standortqualität einer Gemeinde bei. Folgende Neueinträge wurden aufgenommen:

- Lückenschluss Neu-/Förliwiesen, Gebiet Mitte  
Erschliessungsstrasse im Gebiet Mitte zur Schliessung der Netzlücke
- Umliegung Stationsstrasse  
Erschliessungsstrasse entlang Schulhaus Bruggwiesen
- Beruhigung Haldenstrasse  
Erschliessungsstrasse gemäss Verkehrsplan 2006 zwischen Knoten Stationsstrasse/Haldenstrasse und Friedhofsknoten aufheben (Abklassierung)
- Variantenfächer Südstrasse  
Eintrag Erschliessungsstrasse gemäss Verkehrsplan 2006 (geplante Erschliessungsstrasse) um alternative Routenführungen ergänzen (Variantenfächer Masterplan)
- Innovationspark – Flugplatzrand  
Eintrag Fuss- und Radweg
- Linienführung GlattalbahnPLUS  
Eintrag Linienführung gemäss übergeordneter Planung (kantonaler Richtplan)
- Massnahmen aus der Verkehrsstudie (Mobilitätskonzept)  
Sicherung von wichtigen Langsamverkehrsverbindungen (Rössliweg), Veloabstellplätze für E-Bike, und Veloparkierungsanlagen
- Fortschreibung der eingeführten Tempo-30- und Tempo-20-Zonen

## 8 Schlusswort des Gemeinderates

Das Gesamtverkehrskonzept wurde im Jahr 2009 finalisiert. Darauf basierend wurde der Masterplan 2016 erarbeitet und ein Mobilitätskonzept entwickelt. Folglich ist die Überarbeitung des kommunalen Verkehrsrichtplanes die logische Konsequenz. Durch den zunehmenden Siedlungsdruck und die knappen Verkehrskapazitäten, ist es wichtig, die rechtlichen Grundlagen frühzeitig zu sichern.

Der Gemeinderat erachtet die Teilrevision zum kommunalen Verkehrsrichtplan als sinnvoll. Der Gemeinderat steht daher mit voller Überzeugung hinter den Änderungen und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

## 9 Diskussion

Hubert Koller, SVP-Präsident, verlangt das Wort. Die SVP sieht keine Notwendigkeit für einen neuen kommunalen Verkehrsrichtplan. Sie befürchtet, dass Strassen abgeriegelt werden. Die Haldenstrasse soll so bleiben, wie sie ist. Er stellt folgenden Antrag:  
Nur dringende Strassen, welche wirklich Durchgangsstrassen sind, dürfen abgeriegelt werden. Keine Abklassierung der Haldenstrasse.

Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur erklärt, dass mit dem Verkehrsrichtplan noch keine Projekte genehmigt werden. Es sind keine Strassenschliessungen geplant. Die Strassenprojekte werden erst noch ausgearbeitet und den Stimmbürgern vorgelegt. Die Haldenstrasse muss saniert werden. Der Schulweg wird aber dort bleiben und die Verkehrssicherheit wird im Projekt geprüft.

Marlis Dürst fragt nach, ob auch nach der Erklärung von Claus Wiesli am Antrag festgehalten wird und wie der Antrag konkret lautet.

Hubert Koller hält am Antrag fest. Der konkrete **Antrag** lautet:  
Keine Abklassierung der Haldenstrasse.

Marlis Dürst nimmt den Antrag in dieser Form entgegen.

Georges Ulrich möchte wissen, wie hoch in etwa die Kosten für die Förlibuckstrasse ausfallen werden.

Ressortvorsteher Marco Gamma schätzt die Kosten auf ca. 3 Mio. CHF. Er erklärt, dass die Vorfinanzierung über die Gemeinde erfolgt.

Marlis Dürst ergänzt, dass die Investitionen bereits in der Finanzplanung der nächsten acht Jahre aufgenommen ist.

Emil Rebsamen, Vertreter der FDP, begrüsst den Vorschlag des Gemeinderates und empfiehlt den Stimmbürgern im Namen seiner Partei, den Verkehrsrichtplan anzunehmen.

Joe Stöckli verlangt das Wort. Der Ausbau der Förliwiesenstrasse ist nichts Neues. Er befürchtet, dass die Strasse, insbesondere der Knotenpunkt auf die Stationsstrasse, nicht optimal genügen wird und möchte wissen, wie diese Thematik gelöst wird.

Ressortsteher Marco Gamma erklärt, dass in der Gesamtplanung mit Abklassierung Haldenstrasse und Förliwiesenstrasse genau geklärt wird, welche Kapazität der Knotenpunkt hat und was baulich genau notwendig ist. Es können diesbezüglich im Moment noch keine Aussagen gemacht werden.

Marlis Dürst ergänzt, dass eine gesamthafte Planung des Gebiets, unter Miteinbezug der Friedhofkreuzung erfolgt.

Das Wort wird nicht weiter gewünscht.

**Abstimmung Änderungsantrag Hubert Koller - Keine Abklassierung der Haldenstrasse:**

Der Antrag von Huber Koller wird mit grossem Mehr an Nein-Stimmen gegenüber 3 Ja-Stimmen **abgelehnt**.

**10 Schlussabstimmung**

Die Gemeindeversammlung fasst grossmehrheitlich und ohne Gegenstimme folgenden

**BESCHLUSS**

Der Vorlage über die Teilrevision des Verkehrsrichtplans wird zugestimmt.

## **Geschäft Nr. 2 / Kommunalen Mehrwertausgleich**

### **1 Erläuterungen des Ressortvorstehers**

Marco Gamma, Ressortvorsteher Hochbau und Planung, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbroschüre zur Gemeindeversammlung.

### **2 Anträge des Gemeinderats**

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung „kommunaler Mehrwertausgleich“ wird zugestimmt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Der Planungsbericht kann online oder am Schalter eingesehen werden.

### **3 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Im revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz wird vorgeschrieben, dass Ein- und Aufzonungen im Bereich der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung mehrwertausgleichspflichtig sind. Damit dieser Mehrwert abgeschöpft werden kann, ist eine gesetzliche Grundlage in der kommunalen BZO zu schaffen. Der Gemeinderat unterbreitet der Stimmbevölkerung eine Änderung der BZO mit Einführung einer Mehrwertabgabe im Umfang von 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts und einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>. Die beantragten Anpassungen der BZO sind in Übereinstimmung mit der kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzgebung.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission Wangen-Brüttisellen hat das Geschäft geprüft. Die beantragten Änderungen liegen im Rahmen der kantonalen Vorgaben und richten sich nach den Musterbestimmungen des Kantons zur Regelung der Mehrwertabgabe.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage anzunehmen.

### **4 Das Wesentliche in Kürze**

- Die Zürcher Stimmbevölkerung hat das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz mit einem Ja-Stimmenanteil von über 71 % angenommen, um die Zersiedelung einzudämmen.
- Im revidierten Raumplanungsgesetz wird vorgeschrieben, dass Ein- und Aufzonungen im Bereich der Nutzungs- oder Sondernutzungsplanung mehrwertausgleichspflichtig sind.
- Planungsvorteile für die Grundeigentümer entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln, z.B. bei Auf- und Umzonungen. Solche Planungen ziehen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die von der öffentlichen Hand bezahlt werden.
- Damit die Gemeinde eine Mehrwertabgabe abschöpfen oder einen städtebaulichen Vertrag mit den betroffenen Grundeigentümern abschliessen kann, muss die Ausgleichspflicht in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert sein.
- Der Stimmbevölkerung wird eine Mehrwertabgabe von 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts mit einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> beantragt.

## 5 Ausgangslage

In den letzten Jahren wurden im Kanton Zürich richtungsweisende Entscheide für die Raumentwicklung gefällt. Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes am 3. März 2013 brachte die Zürcher Stimmbevölkerung deutlich – mit einem Ja-Stimmenanteil von über 71 % – zum Ausdruck, dass die Zersiedelung eingedämmt werden soll. Der Kantonsrat hat den überarbeiteten kantonalen Richtplan am 18. März 2014 festgesetzt und damit die Richtung der zukünftigen räumlichen Entwicklung im Kanton Zürich vorgegeben. Am 29. April 2015 hat der Bundesrat den Richtplan in Übereinstimmung mit dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) genehmigt. Durch die Überarbeitung des kantonalen Richtplans wurde das Siedlungsgebiet im Kanton Zürich optimiert und abschliessend festgelegt. Das Siedlungsgebiet wurde dabei insgesamt nicht weiter ausgedehnt. Im Gegenteil, der Kantonsrat hat dessen Umfang leicht reduziert und im kantonalen Richtplan festgehalten, dass aufgrund der vielfältigen Funktionen auf vergleichsweise engem Raum ein haushälterischer Umgang mit dem Boden unabdingbar sei. Die neuen übergeordneten Vorgaben machen klar, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird. Kanton, Regionen und Gemeinden sind gemeinsam dafür verantwortlich, die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten.

## 6 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Abgabe bildet Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG). Der Kanton Zürich hat am 28. Oktober 2019 eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen (Mehrwertausgleichsgesetz / MAG). Der Kanton erhebt eine Abgabe auf Einzonungen (§ 2 – 13 MAG). Eine kommunale Abgabe kann auf Um- und Aufzonungen erfolgen (kommunaler Mehrwertausgleich § 19 – 24 MAG). Die Kompetenz zur Regelung derselben wurde den Gemeinden übertragen. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung.

## 7 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Mit dem Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 erhalten die Gemeinden im Kanton Zürich die Möglichkeit, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen. Für Grundstücke, deren Wert durch eine Umzonung oder einer Aufzonung steigt (Planungsvorteil), kann eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Damit der kommunale Mehrwertausgleich vollzogen werden kann, muss die Gemeinde Wangen-Brüttisellen die entsprechende Rechtsgrundlage schaffen. Diese sind in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) festzuhalten. Bis zur Inkraftsetzung dürfen ab dem 1. Januar 2021 keine Mehrwertabgaben erhoben und auch keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden.

## 8 Mehrwertausgleich

Planungsvorteile für die Grundeigentümer entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln, zB. bei Auf- und Umzonungen. Raumplanerische Massnahmen im Bereich der Nutzungs- oder Sondernutzungsplanung können zu Mehrwerten bei den betroffenen Grundstücken führen. Solche Planungsmassnahmen ziehen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit dem Mehrwertausgleich wird beabsichtigt, einen Teil des entstandenen Mehrwerts für diese Ausgaben zu verwenden.

Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf Aufzonungen sowie auf Umzonungen in der Gemeinde, ohne die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Ausgleichssatz darf höchstens 40 % betragen. Gemäss § 19 Abs. 2 MAG legen die Gemeinden zudem eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist. Ebenfalls ist ein Freibetrag von CHF 100'000 zu berücksichtigen. Die Befreiung vom Mehrwertausgleich für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als CHF 250'000. Ist der Mehrwert grösser als CHF 250'000, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die minimale Grundstücksgrösse sind, einen Mehrwertausgleich entrichten.

Neben der Erhebung eines Mehrwertausgleichs mit dem ordentlichen Ausgleichssatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden den Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei Sondernutzungsplanungen. Der Ausgleich bei städte-

baulichen Verträgen kann vom ordentlichen Mehrwertausgleich abweichen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags kann vereinbart werden, dass der Ausgleichsbetrag für ein Projekt der öffentlichen Hand eingesetzt wird.

## **9 Abgabesatz**

Bei Auf- und Umzonungen profitiert der Landbesitzer, ohne dass er etwas dafür geleistet hat. Für die Allgemeinheit entstehen jedoch Kosten, da eine dichtere Nutzung mehr Einwohner zur Folge hat und daher die Infrastruktur der Gemeinde (z.B. Strassen, Schulhäuser, Gesundheits- und Alterseinrichtungen) auch mehr beansprucht wird. Mit dem Mehrwertausgleich soll sich der Landbesitzer an den Infrastrukturleistungen beteiligen. Damit steht mehr Geld für Planungsvorhaben zur Verfügung, welche der Gesamtbevölkerung dienen und nicht nur einzelnen Personen. Wangen-Brüttisellen wird wachsen. Für eine qualitätsvolle Innenentwicklung braucht es die nötigen finanziellen Mittel, um auch in Zukunft ein attraktiver Standort zu sein.

Die Gemeinden müssen über die Höhe des Abgabesatzes entscheiden und diesen in ihrer Bau- und Zonenordnung festlegen. Der Abgabesatz darf zwischen 0 % und 40 % betragen. Die Innenentwicklung wird in beiden Ortsteilen stattfinden und deshalb profitieren beide Ortsteile gleichermassen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und den im Leitbild verankerten Planungen ist es sinnvoll, einen hohen Abgabesatz zu wählen. Durch die generierten Einnahmen können Aufgaben umgesetzt werden, für welche ansonsten der Steuerzahler aufkommen müsste. Diesbezüglich kann – unter Einhaltung der vorgeschriebenen Mittelverwendung – auch der Steuerhaushalt entlastet werden. Es ist jedoch zu erwähnen, dass der ermittelte Abgabewert von den Grundsteuern abgezogen werden darf und somit den Grundstücksgewinnsteuerertrag der Gemeinde reduziert. Der Gemeinderat hat sich aufgrund der anstehenden und anspruchsvollen Planungsaufgaben, welche der qualitätsvollen Innenentwicklung dienen, sowie verschiedener hypothetischer Berechnungsbeispiele zur Ermittlung der Grundstücksgewinnsteuerausfälle entschieden, einen Abgabesatz von 40 % vorzuschlagen und in die öffentliche Auflage zu verabschieden. Einwendungen sind während der öffentlichen Auflage (8. Oktober 2020 bis 7. Dezember 2020) gegen den Abgabesatz keine eingegangen.

## **10 Festlegung der Freifläche**

Die Gemeinden legen eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Mehrwertausgleich ausgenommen (§ 19 Abs. 2 MAG), es sei denn, der Mehrwert des Grundstücks beträgt mehr als CHF 250'000. Dies bedeutet, dass für diese Grundstücke somit unabhängig von der Grundstücksgrösse eine Mehrwertabgabe geleistet werden muss (§ 19 Abs. 4 MAG). Aufgrund der getätigten Berechnungen werden auch bei kleinen Grundstücken CHF 250'000 schnell überschritten sein. Diese Tatsache ist den aktuellen und stetig steigenden Landpreisen zu verdanken. Deshalb ist es sinnvoll, eine tiefe Freifläche zu wählen. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, eine Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> vorzuschlagen und in die öffentliche Auflage zu verabschieden. Einwendungen sind während der öffentlichen Auflage (8. Oktober 2020 bis 7. Dezember 2020) gegen die Festlegung der Freifläche keine eingegangen.

## **11 Ergänzung Bau- und Zonenordnung**

Folgende Bestimmungen werden neu in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen:

### **5 Kommunalen Mehrwertausgleich**

Art. 50

*Erhebung einer Mehrwertabgabe*

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 51

*Erträge*

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

## **12 Schlusswort des Gemeinderats**

Siedlungsentwicklung nach innen ist anspruchsvoll und aufwändig. Die bewusst gestaltete Innenentwicklung bietet die Chance zur Schaffung von ortsbaulicher Qualität. Die Erträge des kommunalen Mehrwertausgleichs sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen verwendet werden darf.

Der Gemeinderat erachtet eine Festlegung der Mehrwertabgabe auf 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts mit einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> aufgrund der bevorstehenden Innenverdichtungen als sinnvoll. Der Gemeinderat steht daher mit voller Überzeugung hinter der Vorlage „Teilrevision Bau- und Zonenordnung, kommunaler Mehrwertausgleich“ und empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser zuzustimmen.

## **13 Diskussion**

Emil Rebsamen, Vertreter der FDP, ergreift das Wort. Die Partei hat den Antrag des Gemeinderats intensiv diskutiert. Sie erachtet die Abschöpfung des Mehrwertausgleichs als eine Aufwertung für die Gemeinde. Dem Besitzer bleibt beim vorgesehenen Satz noch immer 60 %. Der Antrag des Gemeinderats wird in der vorliegenden Form unterstützt.

Gemeindepräsidentin Marlis Dürst ergänzt, dass es sich um 60 % des Mehrwerts handelt, die dem Besitzer bleiben.

Urs Achermann möchte wissen, ob bei Umzonungen sowieso 20 % an den Kanton bezahlt werden müssen.

Marco Gamma erklärt, dass dies nur bei Einzonungen der Fall ist und nicht bei Umzonungen. Darüber kann heute nicht abgestimmt werden, da dies die kantonale Gesetzgebung regelt.

René Widmer meldet sich von Seiten der SVP zu Wort. Auch die SVP hat das Geschäft detailliert besprochen und ist der Meinung, dass der Vorlage zugestimmt werden soll, insbesondere auch in Anbetracht der Finanzlage der Gemeinde.

Georges Ulrich möchte wissen, ob es Referenzwerte gibt, wieviele Eigentümer vom Mehrwertausgleich betroffen sind.

Claus Wiesli erläutert: Bei den Berechnungsbeispielen wurden Grossareale gewählt, welche weiterentwickelt werden sollen. Dabei wurde der Masterplan 2016 als Grundlage der Aufzonierung verwendet. Bei einem Gebiet von 17'000 m<sup>2</sup> sind es ca. 14 Mio zugunsten der Gemeindekasse bzw. des Fonds. Dies hängt davon ab, was die Gemeindeversammlung als Aufzonung zukünftig alles zulassen wird.

Das Wort wird nicht weiter gewünscht.

## **14 Schlussabstimmung**

Die Gemeindeversammlung fasst grossmehrheitlich und ohne Gegenstimme folgenden

### **BESCHLUSS**

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung „kommunaler Mehrwertausgleich“ wird zugestimmt.

### **3. Erlass Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich**

#### **1 Erläuterungen des Ressortvorstehers**

Marco Gamma, Ressortvorsteher Hochbau und Planung, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbrochure zur Gemeindeversammlung.

#### **2 Antrag des Gemeinderats**

Dem Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich wird zugestimmt.

#### **3 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Mehrwerte, welche gemäss revidierter BZO abgeschöpft werden, sind gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuzuführen. Dazu hat der Gemeinderat ein Fondsreglement erlassen, welches die Mittelverwendung für kommunale Raumplanungsmassnahmen regelt.

Der Gemeinderat erachtet das Fondsreglement als ausgewogen und empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission Wangen-Brüttisellen hat das Geschäft geprüft. Die Einzelheiten der Fondsverwaltung sind gemäss kantonalen Bestimmungen in einem kommunalen Fondsreglement zu regeln. Der Kanton hat ein Musterreglement zur Verfügung gestellt, an welchem sich das Fondsreglement der Gemeinde Wangen-Brüttisellen orientiert.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung daher, die Vorlage anzunehmen.

#### **4 Das Wesentliche in Kürze**

- Mit der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs ist die Gemeinde verpflichtet, ein Fondsreglement zu erstellen.
- Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond.
- Das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.
- Die Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet.
- Die Gemeinde kann einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen sprechen. Die Gesuchsanforderungen sind im Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich festgehalten.

#### **5 Ausgangslage**

Planungsmassnahmen wie Um- und Aufzonungen können für Grundeigentümerinnen und -eigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Die so bewirkten Mehrwerte entstehen aufgrund der Planungsmassnahmen der öffentlichen Hand. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die von der öffentlichen Hand finanziert werden.

Mit dem Mehrwertausgleich wird ein Teil des durch Um- oder Aufzonung entstandenen Mehrwerts ausgeglichen. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die als Folge der Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand anfallen. Für die Verwendung der Erträge des Mehrwertausgleichs muss ein zweckgebundener Fonds eingerichtet werden.

## **6 Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds**

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

### **6.1 Verwendungszweck**

Die Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Mögliche Verwendungszwecke sind zum Beispiel Massnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raums (Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Freiräumen) sowie für die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen. Mit den kommunalen Fondsmitteln können auch soziale Infrastrukturen (z.B. Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen) finanziert werden, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Mittel aus dem kommunalen Fonds können ebenfalls für die Verbesserung des Lokalklimas und der Bau- und Planungskultur sowie für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen verwendet werden.

### **6.2 Beiträge und Beitragsberechtigte**

Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus. Für den Betrieb und den Unterhalt können keine Beiträge entrichtet werden. Es kommen auch keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden. Allfällige Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Die Gewährung von Beiträgen richtet sich nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung. Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet. Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und es ist kein Beitrag zu gewähren.

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

### **6.3 Beitragsgesuche und Entscheide**

Ein Beitragsgesuch muss vor Beginn der Umsetzung des Projekts bei der vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle eingereicht werden. Die Gesuche müssen gewisse Anforderungen erfüllen, damit diese auch beurteilt werden können (Art. 7 Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich). Die durch den Gemeinderat bezeichnete Prüfstelle kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind.

Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan. Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat. Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

### **6.4 Umsetzungspflicht und Berichterstattung**

Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein. Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beiträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands zum kommunalen Mehrwertausgleich.

## **7 Schlusswort des Gemeinderats**

Mit dem Erlass des Fondsreglements wird die Grundlage geschaffen, die Mittel aus dem Fonds abzuschöpfen und damit kommunale Planungsmassnahmen zu finanzieren. Darüber hinaus lassen sich auch die Gestaltung von öffentlichem Raum für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien oder Massnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds finanzieren.

Der Gemeinderat erachtet das Fondsreglement als ausgewogen und steht mit voller Überzeugung hinter diesem Erlass. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

## **8 Diskussion**

Georges Ulrich möchte wissen, wie die Finanzkompetenzen geregelt sind.

Geschäftsleiterin Heidi Duttweiler erklärt, dass nach neuer Gemeindeordnung innerhalb des Budgets der Gemeinderat bei Beträgen unter CHF 500'000 und die Gemeindeversammlung ab CHF 500'000 bis CHF 3'000'000 entscheiden kann. Über CHF 3'000'000 wäre ein Urnengeschäft notwendig.

Urs Bernasconi interessiert, ab wann der Fonds angezapft werden kann.

Claus Wiesli antwortet, dass es in ein bis zwei Jahren soweit sein kann, je nach Zustimmung zu geplanten Aufzönungen.

Fredi Staub fragt, wie namhafte Beträge angelegt werden, mit Negativzinsen oder in Bitcoins.

Claus Wiesli führt aus, dass der Fonds in der Bilanz geführt werden muss.

Das Wort wird nicht weiter gewünscht.

## **9 Schlussabstimmung**

Die Gemeindeversammlung fasst grossmehrheitlich, ohne Gegenstimme folgenden

### **BESCHLUSS**

Dem Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich wird zugestimmt.

## Geschäft Nr. 4 / Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Es sind keine Anfragen eingegangen.

### Abschluss der Versammlung

Marlis Dürst erkundigt sich nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Versammlung und der Abstimmungen. Es gibt keine entsprechenden Anträge.

Die Gemeindepräsidentin schliesst die Versammlung um 20:50 Uhr mit dem Hinweis, dass das Ergebnis im Kurier vom 30. September 2021 publiziert und das Protokoll ab 5. Oktober 2021, innert zehn Tagen, von den Stimmezählerinnen unterschrieben werden sollte. Anschliessend kann das Protokoll auf der Homepage eingesehen werden.

Marlis Dürst weist am Schluss der Versammlung auf die nächste Gemeindeversammlung hin. Diese findet am 14. Dezember 2021 statt.

Für die Richtigkeit:

Geschäftsleiterin



Heidi Duttweiler

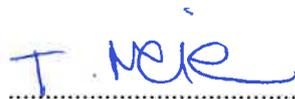
Geprüft und für richtig befunden:

Gemeindepräsidentin



Marlis Dürst

Die Stimmezählenden

1.   
Tiziana Meier

2.   
Gabriele Staub