



STADTKLOTEN

Stadt Kloten

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Änderung der Bauordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich"**

Planungsbericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Version Festsetzung

Kloten, 17. November 2020



Impressum

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Marc Osterwalder, Bereichsleiter
Kirchgasse 7
8302 Kloten

044 815 12 33
marc.osterwalder@kloten.ch

Version 2.0 (Festsetzung)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsbericht	4
1.2	Anlass	4
1.3	Ziel	4
1.4	Bedeutung	5
2	Rechtliche Grundlagen und deren Wirkung	6
2.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)	6
2.2	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)	6
2.3	Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)	7
3	Revisionsinhalte	8
3.1	Anpassung der Bauordnung	8
3.2	Abgabesatz	9
3.3	Freifläche	9
3.4	Fondsreglement	11
3.5	Städtebauliche Verträge	11
4	Auswirkungen	11
4.1	Auswirkungen für Grundeigentümer*innen	11
4.2	Auswirkungen für die Stadt Kloten	13
4.3	Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer	13
5	Verfahren	13
5.1	Öffentliche Auflage und Einwendungen	13
5.2	Kantonale Vorprüfung	13
5.3	Überarbeitung	14
5.4	Festsetzung Gemeinderat	14
5.5	Referendumsfähigkeit	14
5.6	Genehmigung Kanton	14
5.7	Rekursfrist und Inkraftsetzung	14

1 Ausgangslage

1.1 Planungsbericht

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

Da die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) die kantonalen Musterbestimmungen zur Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO übernimmt und ausser der kommunalen Mehrwertabgabe keine zusätzlichen planerischen Festlegungen getroffen werden, beschränkt sich der Bericht auf die Ausführungen zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche.

1.2 Anlass

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz bestimmt in Art. 5, dass planungsbedingte Mehr- und Minderwerte ausgeglichen werden und die Kantone hierfür Mindestvorgaben erlassen müssen. Weil der Kanton Zürich diese Vorgaben nicht fristgerecht festlegen konnte, gilt im Kanton Zürich seit dem 1. Mai 2019 ein Einzonungsstopp.

Am 28. Oktober 2019 ist das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich (MAG) vom Kantonsrat nun verabschiedet worden. Es tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Ebenso soll bis zu diesem Zeitpunkt auch die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) durch den Regierungsrat erlassen werden. Die MAV liegt zurzeit erst im Entwurf vor (E-MAV).

Weiter hat die Baudirektion ein Musterreglement für den Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinden in Aussicht gestellt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Vorlage lag das Musterreglement noch nicht vor.

Weil die Gemeinden gemäss MAV bis zur Festlegung der notwendigen Bestimmungen in der BZO keine städtebaulichen Verträge mehr abschliessen dürfen, hat die Stadt Kloten aufgrund der vielfältigen baulichen Entwicklungen ein grosses Interesse daran, den Umgang mit planerischen Mehrwerten möglichst rasch zu regeln. Dies ist auch wichtig, um für die Entwickler*innen Rechtssicherheit zu erlangen. In einem zweiten Schritt wird das Fondsreglement ausgearbeitet und erneut dem Gemeinderat vorgelegt.

1.3 Ziel

Die Vorlage regelt die kommunale Abgabe von Mehrwerten, welche sich aufgrund von planerischen Vorteilen infolge Auf- und Umzonungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften ergeben. Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist hingegen der Kanton zuständig.

Um in der Stadt Kloten eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, soll eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bauordnung getroffen werden. Dafür müssen der Abgabesatz und die Freifläche festgelegt werden.

1.4 Bedeutung

Der Kanton geht in den nächsten 20 Jahren von einem Bevölkerungswachstum von 280'000 Einwohner*innen aus. Mindestens 80% dieses Wachstums entfällt auf die Stadt- und urbanen Wohnlandschaften. Die Stadt Kloten gehört gemäss kantonalem Richtplan zur Stadtlandschaft und wird auch ihren Teil zur Befriedigung dieser Nachfrage beitragen.

Die Stadt Kloten verfolgt deshalb bereits seit rund zehn Jahren eine Nachverdichtungsstrategie, insbesondere auch, um dem Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen (mit the Circle rund 40'000) und Einwohner*innen (rund 20'000) entgegen zu wirken. In den nächsten Jahren wird die Erneuerung und Verdichtung (bzw. Transformation im Steinacker) insbesondere in folgenden Gebieten umgesetzt werden:

- Stadtzentrum Kloten
- Quartier Balsberg
- Quartier Hohrainli
- Quartier Bahnhof
- Quartier Steinacker

Damit eine qualitativ hochstehende, umweltverträgliche und soziale Entwicklung nach Innen stattfinden kann, braucht es zum immer dichter werdenden Siedlungs- und Stadtgefüge Investitionen in die öffentliche Infrastruktur. Dies zeigen exemplarisch der Masterplan öffentliche Räume für das Stadtzentrum und das soziale Quartierentwicklungskonzept für das Hohrainli-Quartier.



Abbildung 1: Masterplan öffentliche Räume
(Quelle: raderschallpartner AG)



Abbildung 2: Vision Freiraum, Verkehr, Städtebau
(Quelle: manoa Landschaftsarchitekten GmbH)

Die Kosten der Verdichtung sollen aber nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand bzw. der Steuerzahlenden gehen, sondern auch von denjenigen getragen werden, die durch Aufzonungen oder Gestaltungspläne in den Genuss von Planungsvorteilen gelangen. Mit diesen zweckgebundenen Einnah-

men können zum Beispiel das Umfeld von Entwicklungsgebieten aufgewertet, neue Freiräume geschaffen und weitere Infrastrukturen erstellt werden. Damit profitieren neben den Einwohner*innen und Arbeitnehmer*innen auch indirekt die Grundeigentümer*innen, indem das Areal aufgewertet wird.

2 Rechtliche Grundlagen und deren Wirkung

2.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Das RPG gibt vor, dass das kantonale Recht bei Planungen einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln hat (Art. 5 Abs. 1 RPG), wobei die Kantone als Mindestregelung einen Abgabesatz von 20% auf Einzonungen erheben müssen.

Der Ertrag soll zweckgebunden einerseits für Entschädigungen verwendet werden, die sich bei Eigentumsbeschränkungen (z.B. Auszonungen) ergeben sowie andererseits für Massnahmen zur Schonung der Landschaft, zur Gestaltung der Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung von öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

2.2 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Mit Inkrafttreten des MAG (vgl. Kapitel 1.2) erhalten die Gemeinden eine rechtliche Grundlage, um den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Das Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabenerhebung oder alternativ mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Das MAG legt dabei folgende Rahmenbedingungen fest:

- **Kantonaler Mehrwertausgleich:** Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben. Auf Auf- und Umzonungen wird hingegen nur ein kommunaler Mehrwertausgleich erhoben.
- **Kommunaler Mehrwertausgleich:** Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf den Mehrwert, der bei Auf- und Umzonungen anfällt. Einzonungssachverhalte führen hingegen nicht zu einer kommunalen Abgabe.

Im Sinne von § 19 MAG haben die Gemeinden eine Freifläche im Sinne einer Bagatellgrenze festzulegen. Diese muss zwischen 1'200 m² und 2'000 m² angesetzt werden. Wenn der Mehrwert jedoch Fr. 250'000 übersteigt, muss eine Abgabe erhoben werden, auch wenn die festgesetzte Freifläche nicht erreicht wird.

Die kommunale Mehrwertabgabe muss zwischen 0% und 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert betragen. Die Gemeinden sind angehalten, eine Regelung in der BZO zu treffen. Diese Anforderung gilt auch, wenn kein Mehrwert erhoben wird.

Der Mehrwert wird aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme ermittelt. Massgebend für die Bestimmung des Betrages sind die in der BZO festgesetzte Freifläche und der entsprechende Abgabesatz. Damit eine gleichmässige Bemessung der Mehrwerte sichergestellt wird, stellt der Kanton Zürich gegen eine Nutzungsgebühr

ein Landpreismodell zur Verfügung. Bei Sonderfällen kann der Wert auch mit einem separaten Gutachten ermittelt werden.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und ist zweckgebunden.

Anstelle eines reinen finanziellen Mehrwertausgleichs kann der Mehrwert auch mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Bei der Vereinbarung des Vertragsinhaltes kann der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwertes geschuldeten Abgabe abweichen und auch nicht nur einen finanziellen Beitrag umfassen (z.B. Sachleistungen). Die Möglichkeit, städtebauliche Verträge abzuschliessen zu können, muss aber nicht in der BZO verankert werden.

2.3 Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Die MAV soll mit dem MAG am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Sie liegt zurzeit erst im Entwurf vor. Inhalt der Verordnung ist die "Bemessung des Mehrwertes", die "Festsetzung der Mehrwertabgabe", der "Bezug der Mehrwertabgabe", der "Mehrwertausgleichsfonds" und die "städtebaulichen Verträge".

Neben den "technischen" Präzisierungen der Umsetzung sind insbesondere die Regelungen zu beitragsberechtigten Massnahmen auf kommunaler Stufe interessant, weil dadurch ein Eindruck gewonnen werden kann, welche Massnahmen aus dem zweckgebundenen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds finanziert werden können. Gemäss § 37 E-MAV sind zum Beispiel (Aufzählung ist nicht abschliessend) folgende Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt:

- die Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen;
- die Verbesserung des Lokalklimas;
- die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu den öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen;
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen und
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Nicht aus dem Fonds kann der Betrieb dieser Bauten und Anlagen finanziert werden. Auch gilt der Grundsatz, dass keine Beiträge an Massnahmen ausgerichtet werden dürfen, welche zur öffentlichen Aufgabenerfüllung der Gemeinde gehören (z.B. Schulhausbauten). Zum Thema der Verwendung der Fondsmittel ist aber anzumerken, dass sich diesbezüglich zunächst eine Praxis und Rechtsprechung entwickeln muss.



Abbildung 3: Der Mehrwert entsteht, wenn die planerische Massnahme rechtskräftig wird. Fällig wird die Abgabe erst, wenn das Grundstück verkauft oder ein Projekt realisiert wird, d.h. bei der Baufreigabe (Quelle: Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, Baudirektion).

3 Revisionsinhalte

3.1 Anpassung der Bauordnung

Die Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich werden in der BZO mit den Artikel 4a und 4b integriert.

Art. 4a Mehrwertabgabe

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

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4b Erträge

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

Diese Formulierung entspricht der Musterbestimmung des Kantons, mit einer geringfügigen Ergänzung. Als mögliche Tatbestände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe werden der Vollständigkeit halber nebst Auf- und Umzonungen auch planerische Mehrwerte aus Sondernutzungsplanungen festgehalten.

3.2 Abgabesatz

Gemäss MAG können die Gemeinden eine Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes vorsehen. Es ist dabei ein Prozentsatz für das ganze Gemeindegebiet festzulegen, eine Differenzierung nach Gebieten oder Bauzonen ist nicht zulässig.

Die Stadt Kloten befindet sich aktuell in einer Erneuerungs- und Verdichtungsphase, welche noch einige Jahre andauern wird. Die Stadt Kloten möchte eine qualitätsvolle, soziale und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung nach Innen unterstützen.

Um den Abgabesatz festzulegen, hat der Stadtrat gestützt auf die bereits bekannten Entwicklungsgebiete in Zusammenarbeit mit einer Fachfirma die ungefähren Mehrwerte, welche sich voraussichtlich in den nächsten 10 bis 15 Jahren ergeben werden, abschätzen lassen. Weiter wurde auch der finanzielle Bedarf für Investitionen in den öffentlichen Raum und den Erwerb von Grundstücken für öffentliche Nutzungen abgeschätzt (vgl. Kapitel 4).

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass sich die Abgabepflicht und der Finanzbedarf möglichst die Waage halten und gut aufeinander abgestimmt sind. Zu beachten ist auch, dass der Abgabesatz bei Bedarf – unter Berücksichtigung der Regelungsbeständigkeit – in einer späteren Entwicklungsphase der Stadt Kloten wieder angepasst werden könnte.

Gestützt auf diese Grundlagen wird ein Abgabesatz von 25% festgelegt.

3.3 Freifläche

Das MAG verlangt von den Gemeinden, dass sie eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2000 m² in der BZO festlegen. Dabei werden Mehrwerte auf Grundstücken, welche diese Flächen nicht erreichen nicht verrechnet, es sei denn der Mehrwert des Grundstücks beträgt mehr als Fr. 250'000.

Gerade bei der Innenentwicklung bestehen zu entwickelnde Areale häufig aus sehr kleinen Grundstücken. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, welche Grundstücke diese Flächenmasse nicht erreichen und deshalb von einer Mehrwertabgabe entbunden wären (sofern der Mehrwert nicht über Fr. 250'000 beträgt). Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Mehrwerte an Zentrumslagen auch bei sehr kleinen Grundstücken erheblich sind und die Bagatellgrenze in vielen Fällen sowieso überschritten werden.

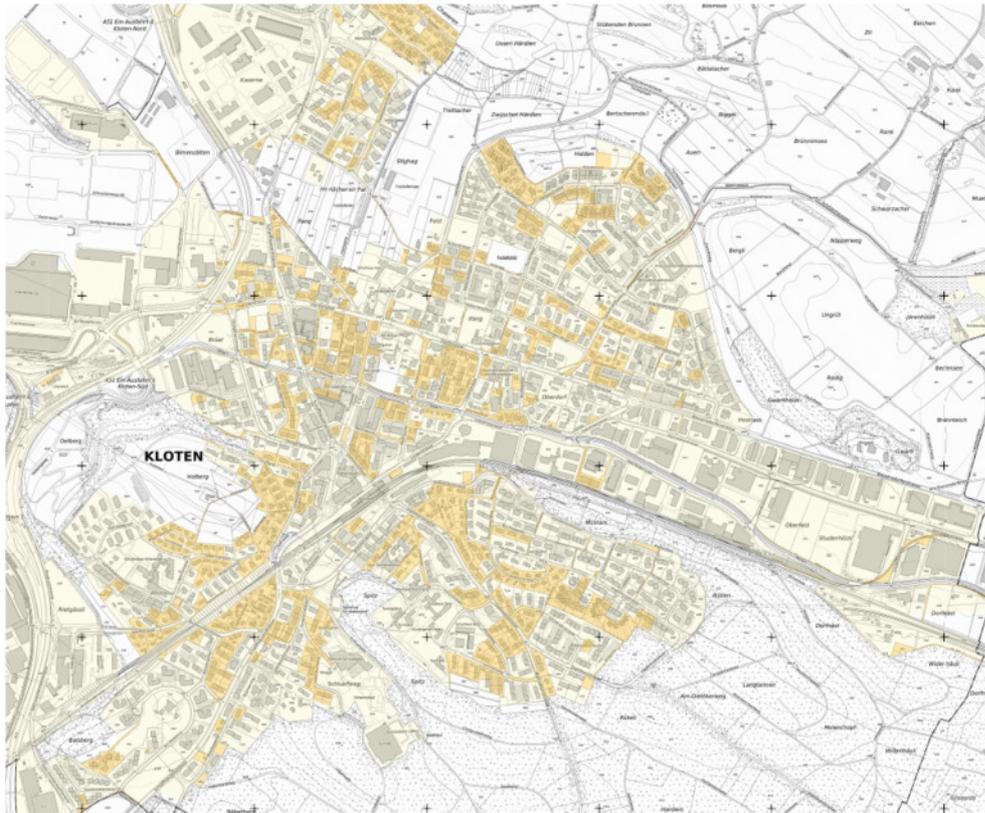


Abbildung 4: Grundstücke mit weniger als 1'200 m² Fläche (Ausschnitt Zentrum)

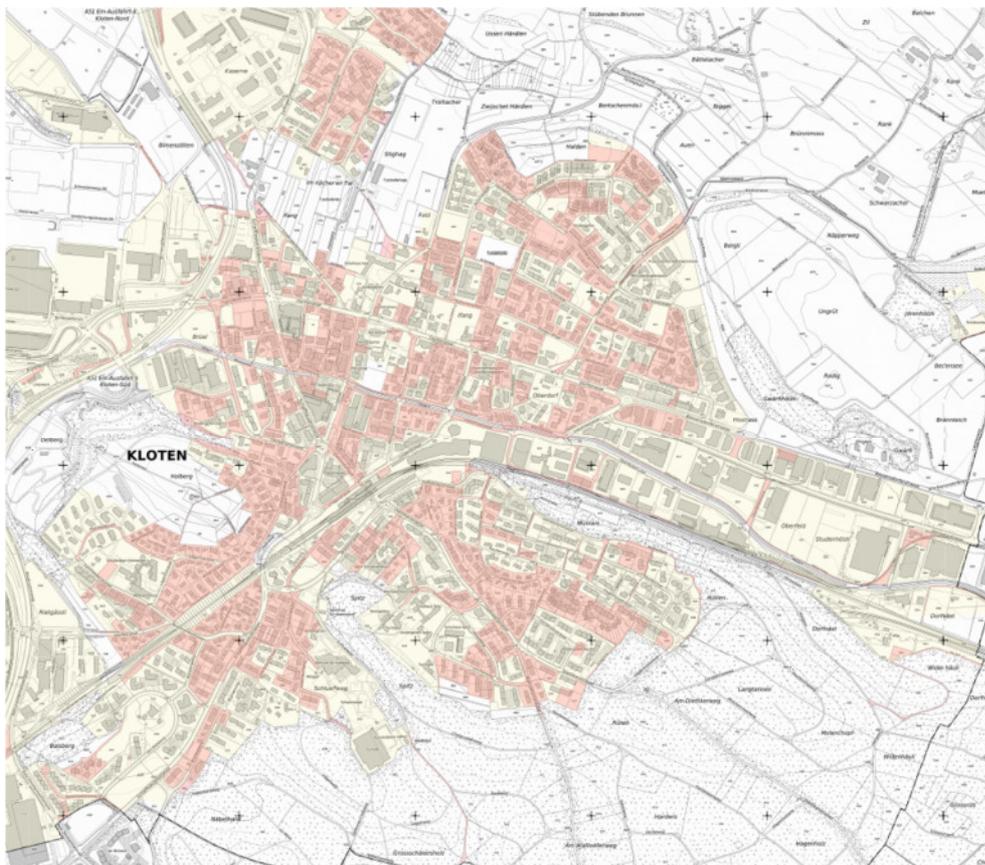


Abbildung 5: Grundstücke mit weniger als 2'000 m² Fläche (Ausschnitt Zentrum)

Aufgrund der vielen kleinteiligen Parzellen, insbesondere an Zentrumslage, welche sich besonders gut für eine Nachverdichtung eignet, wird eine minimale Freifläche von 1'200 m² festgesetzt.

3.4 Fondsreglement

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des noch zu erstellenden Fondsreglements verwendet, wobei Art. 3 Abs. 3 RPG einen Rahmen für die Verwendung der Mittel bildet, welcher in § 37 des Entwurfs der MAV konkretisiert wird (vgl. 2.3).

Beim Fondsreglement handelt es sich gemäss Gemeindegesetz (GG) um einen "wichtigen Rechtsatz", weshalb der Gemeinderat für die Beschlussfassung zuständig ist. Das Fondsreglement wird dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage vorgelegt.

3.5 Städtebauliche Verträge

Anstelle einer verfügbaren Mehrwertabgabe kann der Ausgleich auch mit einem städtebaulichen Vertrag geleistet werden. Der Ausgleich kann dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6 MAG). § 21 f. MAG enthält eine nicht abschliessende Aufzählung, welche Massnahmen Gegenstand solcher Verträge sein können:

- Die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen.
- Die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- Die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung.
- Der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken und die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
- Vereinbarung über den Zeitpunkt der Überbauung.
- Das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtbebauung.
- Die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens.

Ein städtebaulicher Vertrag muss zusammen mit der Planungsmassnahme (also z.B. zusammen mit einem Gestaltungsplan) öffentlich aufgelegt werden.

4 Auswirkungen

4.1 Auswirkungen für Grundeigentümer*innen

Die Stadt Kloten hat in der Revision der BZO im 2012 / 2013 das Fundament für die Nachverdichtung im Sinne des kantonalen und regionalen Richtplanes gelegt. Auf dieser Grundlage wird die Entwicklung in den dynamischen Stadtgebieten auch weiterhin hauptsächlich mittels Gestaltungsplänen geregelt. Eine weitere umfassende, flächige Zonenänderung ist in Kloten – abgesehen vom Quartier Steinacker

– zurzeit nicht geplant. Resultiert aus diesen massgeschneiderten Entwicklungen eine höhere Ausnützung, wird neu eine Mehrwertabgabe fällig.

Der Stadtrat hat aufgrund dieser Ausgangslage anhand laufender Entwicklungsprojekte geprüft, wie sich die voraussichtlichen planerischen Massnahmen auswirken werden. Dazu folgende anonymisierten, vereinfachten Beispiele:

Arealgrösse m ²	AZ [*] aktuell	AZ [*] neu	Mehrwert Fr.	Abgabe 25%	Bemerkungen
8'500 zentrale Lage	1.4	2.3	16 Mio.	4 Mio.	inkl. Gewerbeanteil von 25%
3'200 zentrale Lage	1.0	2.3	12 Mio.	3 Mio.	inkl. Gewerbeanteil von 25%
5'600 zentrale Lage	1.5	2.3	10 Mio.	2.5 Mio.	inkl. Gewerbeanteil von 25%
7'150 Wohnquartier	0.83	2.33	26 Mio.	6.5 Mio.	inkl. Gewerbeanteil von 16%
20'000 Gewerbegebiet, Transformationsgebiet	1.6	2.2	48 Mio.	12 Mio.	inkl. Gewerbeanteil von 50%; nach erfolgter Transformation

* Ausnützungsziffer gemäss § 255 PBG

Die Ermittlung der Projektwerte bzw. im Ergebnis resultierenden Mehrwerte basiert auf einer dynamischen Residualwertmethode. Das eingesetzte Preisniveau der Wohnungsmieten bzw. von Wohneigentum basiert auf den hedonischen Bewertungsmodellen der Fachfirma.

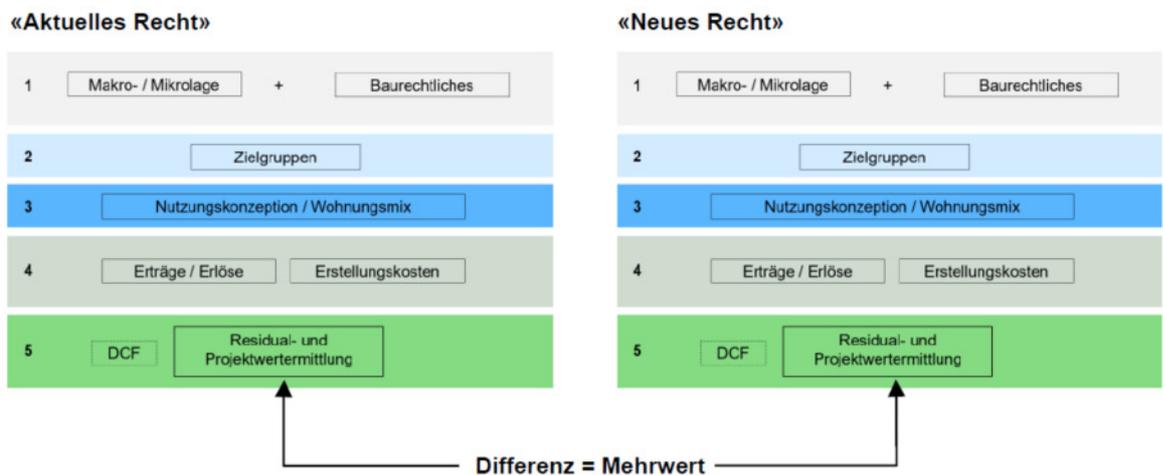


Abbildung 6: Bericht MAG Kloten "Indikativer Mehrwert", FRPE

Die aktuell bekannten Entwicklungen in der Stadt Kloten, welche voraussichtlich in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden, ergeben eine Abgabe von rund 90 Millionen Franken. Zu beachten ist, dass gut 2/3 der Abgaben aus der 1. Etappe der Transformation Steinacker stammt. Natürlich ist diese Annahme mit grossen Unsicherheiten behaftet, weil einerseits kommende Entwicklungen noch nicht bekannt und andererseits laufende Entwicklungen noch nicht gesichert sind. Diese Berechnungen und Informationen sollen aber einen Eindruck vermitteln, wie die Auswirkungen der Mehrwertabgabe auf die Eigentümer*innen sein könnte.

4.2 Auswirkungen für die Stadt Kloten

Die Stadt Kloten verfügt über rund doppelt so viele Arbeitsplätze wie Bewohner*innen (vgl. 1.4), weshalb Wohnraum knapp ist. Entsprechend ist die Leerstandsquote in Kloten im landesweiten Vergleich weit unterdurchschnittlich. Entsprechend wichtig ist für den Standort Kloten, dass neuer attraktiver Wohnraum geschaffen wird. Dies ist entsprechend den übergeordneten Vorgaben nur über eine innere Verdichtung möglich und sinnvoll, wobei insbesondere an Standorten mit guter ÖV-Qualität verdichtet wird, um die Auswirkungen auf den Verkehr zu reduzieren.

Das immer dichter werdende Stadtgefüge bedingt aber auch, dass in den nächsten Jahren massiv in die Attraktivität der Stadt Kloten, insbesondere in die Aufwertung des öffentlichen Raumes investiert werden muss. Nur schon die Umsetzung des Masterplans öffentliche Räume (vgl. Abbildung 1) wird rund 17 Millionen Franken kosten (Stadtplatz 2. Etappe, Stadtpark, Stadthausvorplatz, Bahnhofstrasse, Marktgasse). Auch für die Entwicklung des Hohrainliquartiers sind finanzielle Mittel von geschätzten drei Millionen Franken in den nächsten Jahren notwendig (Quartierplatz, Aufwertung Strassen, Wegverbindungen). Mit der Bahnhofsüberbauung sollen zudem die unterirdische Anbindung an den Bahnhof und die Zugänge zum neuen Bushof verbessert werden. Aktuell wird von einem finanziellen Bedarf von rund sechs Millionen Franken ausgegangen. Für die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Schaffhauserstrasse und Dorfstrasse sind ebenfalls über sechs Millionen Franken vonnöten. Noch unklar ist der Finanzbedarf im Transformationsgebiet Steinacker. Die Kosten werden aber auf mehrere zehn Millionen Franken geschätzt.

4.3 Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Vorlage wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, ab dem 28. August 2020 öffentlich aufgelegt.

Es wurde keine Einwendungen und Anträge gestellt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung kommt in der Vorprüfung vom 8. Oktober 2020 zum Schluss, dass die Vorlage genehmigungsfähig ist.

Lediglich der in Art. 4a Abs. 1 BZO enthaltene Zusatz "sowie Sondernutzungsplanungen" wurde gestrichen, weil er nicht notwendig ist. Die Sondernutzungsplanung gilt als "Auf- und Umzonung" und ist in diesem Begriff enthalten.

5.3 Überarbeitung

Vgl. dazu 5.2.

5.4 Festsetzung Gemeinderat

XXX

5.5 Referendumsfähigkeit

Der Beschluss des Gemeinderates ist referendumsfähig.

5.6 Genehmigung Kanton

Der Beschluss des Gemeinderates bedarf der Genehmigung durch den Kanton.

5.7 Rekursfrist und Inkraftsetzung

Der Beschluss des Gemeinderates und die Genehmigung des Kantons werden koordiniert während 30 Tagen aufgelegt.

Nach unbenützter Rekursfrist oder dem Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren setzt der Stadtrat die neuen Bestimmungen in Kraft.
