

BELEUCHTENDER BERICHT

Gemeindeversammlung

Montag, 5. Dezember 2022 um 20.00 Uhr

im Mehrzweckraum Huebwies in der Primarschule Oetwil-Geroldswil.

Geschäfte	Seite
1. Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses 2023	2 - 7
2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleichsgesetz und Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich	8 - 11
3. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz	

Geschäft 1 Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses 2023

Antrag

1. Das Budget zeigt einen Gesamtaufwand von Fr. 29'333'000.00 und einen Ertrag von Fr. 23'069'800.00 auf, sodass ein durch Steuern zu deckender Aufwandüberschuss von Fr. 6'263'200.00 verbleibt. Bei einem mutmasslichen einfachen Staatssteuerertrag zu 100% von Fr. 14'980'000.00, wird zur Deckung des Aufwandüberschusses ein Steuerfuss von 43% erhoben, was Fr. 6'441'400.00 entspricht. Der daraus resultierende Ertragsüberschuss von Fr. 178'200.00 wird dem Eigenkapital zugeführt. Mit Ausgaben von Fr. 1'737'500.00 und Einnahmen von Fr. 100'000.00 betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen rund Fr. 1'637'500.00. Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst mit einer Nettoveränderung im Betrag von Fr. 16'600'000.00 ab. Das Budget 2023 sei zu genehmigen.
2. Der Steuerfuss für die Politische Gemeinde Geroldswil sei auf 43% (bisher 43%) festzusetzen.

1. Budget 2023

Allgemeine Einleitung zum Budget 2023

Das vorliegende Budget rechnet mit einem Ertragsüberschuss in der Höhe von Fr. 178'200.00. Der ordentliche Steuerertrag von Fr. 6'441'400.00 liegt mit Fr. 485'900.00 über dem Vorjahresbudget.

Bei den Grundstückgewinnsteuern wird im Budget 2023 mit Einnahmen von 2.6 Mio. Franken gerechnet.

Dank guten Jahresabschlüssen in den Vorjahren, den Mieteinnahmen aus dem Wohn- und Gewerbehäus "Huebegg" (es wurde eine Auslastung von 100% budgetiert) und den Grundstückgewinnsteuern, kann der Steuerfuss im Jahr 2023 trotz grösseren Haushaltsrisiken, wie zum Beispiel im konjunkturellen Umfeld (Steuern und Finanzausgleich), trotz stärkeren Aufwandzunahmen, Coronavirus-Pandemie, tieferen Grundstückgewinnsteuern, steigenden Zinsen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen, auf 43% beibehalten werden.

Der Aufwand in der Kostenstelle Soziale Sicherheit (Sozialhilfe, Heimplatzierungen, Zusatzleistungen usw.) ist bis Rechnungsjahr 2020 stetig gestiegen. Im Budget 2021 und 2022 konnte erstmals damit gerechnet werden, dass er sinken wird. Im Jahr 2023 wird wieder mit einer Steigerung der Kosten gerechnet.

Es ist eine Erhöhung des Nettoaufwandes von rund Fr. 430'000.00 budgetiert. Der Sozialaufwand zeigt sich im Budgetjahr 2023 mit einer Aufwandsteigerung von netto Fr. 4'357'700.00 auf Fr. 4'787'500.00.

Die absehbaren Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt oder allfällige Massnahmen gegen neue Virusvarianten könnten die kurzfristige Entwicklung der Erträge (Steuern und Ressourcenausgleich) bremsen. Gesetzesänderungen (ZLG ab 2022 und StrG ab 2023) entlasten die Haushalte. Umgekehrt wirken sich steigende Kapitalfolgekosten sowie die zweite Phase der Unternehmenssteuerreform (ab 2024) ungünstig auf den Haushalt aus. Aufgrund der Gemeindeentwicklung steigt die Bevölkerungszahl und die Erträge nehmen entsprechend zu.

Im Budget 2023 sind dank besserer Konjunkturaussichten höhere Erträge von rund Fr. 6'441'400.00 (Steuerfuss 43%) geplant. Dem stehen jedoch gestiegene Aufwendungen von Fr. 6'263'200.00 gegenüber.

Um die bestehenden Verschuldungen abbauen zu können, sind auch weiterhin Ertragsüberschüsse zu erzielen. Mit dem Budget 2023 wird dieses Ziel erreicht.

Gemäss § 92 des neuen Gemeindegesetzes muss das Budget mittelfristig ausgeglichen sein. Der mittelfristige Haushaltsausgleich soll ein ausgewogenes Verhältnis von Aufwand und Ertrag in einem Zeitraum von acht Jahren ermöglichen. Der geforderte Haushaltsausgleich wird durch eine umsichtige Aufgaben- und Finanzplanung sowie eine möglichst präzise Budgetierung und konsequenter Kosteneinhaltung erreicht, insgesamt hat die Selbstfinanzierung zugenommen, bleibt jedoch unterdurchschnittlich im Vergleich anderer zürcherischen Gemeinden. Der Gemeinderat wird in den kommenden Jahren weiterhin ein Augenmerk auf aufwandsenkende Massnahmen legen.

2. Konjunktur, Wirtschaftsprognosen

Der Einmarsch russischer Streitkräfte in der Ukraine bzw. die dadurch ausgelösten Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland schicken die Weltwirtschaft erneut in den Krisenmodus. Der Aufschwung der Wirtschaft im Zuge der gelockerten oder ganz aufgehobenen Massnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus wird durch neue negative Schocks belastet. Die Wirtschaft spürt die Auswirkungen des Konflikts in den markant gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen. Die Schweiz mit vielen im Rohstoffhandel tätigen Firmen ist besonders exponiert. Wenn die Krise nicht weiter eskaliert, hat die Schweizer Volkswirtschaft trotzdem intakte Aussichten. Auf dem Arbeitsmarkt wurden so viele Stellen geschaffen wie schon lange nicht mehr. Die Teuerung dürfte ansteigen und wahrscheinlich ist auch bei den Zinsen die Wende eingetreten. Wegen der Unsicherheiten wird nicht mit einer stark restriktiven Geldpolitik gerechnet. Die grössten Risiken liegen in einer länger anhaltenden drastischen Eskalation des Ukraine-Konflikts, neuen Varianten des Coronavirus, der hohen privaten und öffentlichen Verschuldung sowie den Beziehungen der Schweiz zu den wichtigsten Partnern (EU etc.).

3. Gesamtübersicht

Das Budget 2023 weist in der Erfolgsrechnung gegenüber dem Vorjahr ein um Fr. 256'300.00 besseres Ergebnis aus. Folgende Positionen weichen stärker vom Budget 2022 ab:

Allgemeine Verwaltung	Mehraufwand	Fr.	317'000.00
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Mehraufwand	Fr.	45'000.00
Kultur, Sport und Freizeit	Mehraufwand	Fr.	45'000.00
Gesundheit	Mehraufwand	Fr.	316'000.00
Soziale Sicherheit	Mehraufwand	Fr.	430'000.00
Total		Fr.	<u>1'153'000.00</u>
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	Minderaufwand	Fr.	249'000.00
Finanzen und Steuern	Mehrertrag	Fr.	1'020'000.00
Total		Fr.	<u>1'269'000.00</u>

3.1 Ordentliche Steuern

Das Gemeindeamt Zürich empfiehlt, die Steuererträge 2022 von natürlichen Personen für das Jahr 2023 zu übernehmen. Bei den juristischen Personen entwickeln sich die Steuererträge kantonsweit uneinheitlich und sind deshalb individuell zu berücksichtigen. Die Steuererträge aus Vorjahren werden nach dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre berücksichtigt. Die übrigen Steuern wie Quellensteuern, Steuerauscheidungen usw. bleiben in etwa gleich. Der Steuerertrag 2023, ohne die Grundstückgewinnsteuern, beläuft sich auf Fr. 7'016'100.00 (Steuerfuss 43%). Das sind rund Fr. 458'900.00 mehr als im Vorjahr.

3.2 Grundstückgewinnsteuern

Die bisher jährlichen Erträge aus Grundstückgewinnsteuern sind erfreulich. Für das Budgetjahr 2023 wird mit Fr. 2'600'000.00 gerechnet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich das Niveau der anfallenden Grundstückgewinnsteuern auch mittelfristig halten wird.

3.3 Finanzausgleich

Der Finanzausgleich ermöglicht den Gemeinden, die Erfüllung ihrer Aufgaben zu finanzieren und sorgt dafür, dass die Steuerfüsse nicht erheblich voneinander abweichen. Aufgrund der weiterhin schwachen Steuerkraft, kann mit einem Finanzausgleich von Fr. 1'809'700.00 gerechnet werden.

3.4 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

In der Investitionsrechnung sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von rund 1.63 Mio. Franken geplant. Davon entfallen auf die gebührenfinanzierten Bereiche der Wasser- und Abwasserversorgung sowie Abfallbeseitigung rund 0.89 Mio. Franken.

Neben Investitionen im Bereich der Spezialfinanzierungen, sind im steuerfinanzierten Bereich Nettoinvestitionen von 0.74 Mio. Franken geplant. Wovon für den Zivilschutz Fr. 12'500.00, für die Gewässerverbauungen Fr. 50'000.00, für die Raumordnung Fr. 130'000.00, für die Beteiligung an einer Energiegenossenschaft Fr. 50'000.00, für den Strassenbereich rund Fr. 400'000.00 und für den Ausbau behindertengerechte Haltekante Fr. 100'000.00 benötigt werden

3.5 Investitionsrechnung Finanzvermögen

Nettoinvestitionen im Finanzvermögen sind für das Projekt "Umnutzung des Hotels im Zentrum" mit 16.6 Mio. Franken vorgesehen.

4. Laufende Rechnung / Aufgabenbereiche

4.1 Allgemeine Verwaltung

Der Nettoaufwand steigt von Fr. 1'603'900.00 auf Fr. 1'921'000.00. Für die höheren Aufwendungen von Fr. 317'000.00 tragen im wesentlichen die höheren Lohnkosten und das geplante Outsourcing der IT bei.

4.2 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Der Nettoaufwand steigt von Fr. 1'085'600.00 auf Fr. 1'130'800.00. Im Wesentlichen trägt für die Zunahme von rund Fr. 45'000.00 der Zweckverband Feuerwehr Geroldswil-Oetwil a.d.L. bei. Im Budget der Feuerwehr ist die Ersatzbeschaffung eines Sanitätsfahrzeuges vorgesehen.

4.3 Kultur, Sport und Freizeit

Der Nettoaufwand steigt von Fr. 1'019'600.00 auf Fr. 1'064'500.00. Für den höheren Aufwand von rund Fr. 45'000.00 trägt unter anderem die Schliessung des Hallenbades wegen dringend notwendigen Sanierungen bei. Es wird mit rund Fr. 57'000.00 weniger Benützungsgebühren und Kursgeldern gerechnet.

4.4 Gesundheit

Der Nettoaufwand von Fr. 1'907'400.00 ist um rund Fr. 316'000.00 höher budgetiert als im Jahr 2022. Für die höheren Aufwände tragen die Beiträge an private Unternehmungen für die Akut- und Übergangspflegeleistungen und die Pflegeleistungen der ambulanten Krankenpflege (Spitex) bei.

4.5 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Der Nettoaufwand sinkt von Fr. 1'132'900.00 auf Fr. 984'000.00. Dank dem neuen kantonalen Strassengesetz, das auf den 1. Juni 2022 in Kraft getreten ist, erhält die Gemeinde Fr. 194'000.00 aus dem Strassenfonds. Auf der Aufwandseite belastet der öffentliche Verkehr. Durch die Coronavirus-Pandemie sind im öffentlichen Verkehr massive Ausfälle zu verzeichnen, die sich in der Rechnung 2022 und dem Budget 2023 negativ auswirken werden.

4.6 Soziale Sicherheit

Der Nettoaufwand steigt von Fr. 4'357'700.00 auf Fr. 4'787'500.00. Davon entfallen Fr. 158'600.00 auf die Miete und Pacht von Liegenschaften und Fr. 267'400.00 auf die Entschädigung für Dienstleistungen der Asylorganisation Zürich (AOZ).

4.7 Finanzen und Steuern

Der Nettoertrag beträgt Fr. 11'761'600.00. Dies sind rund Fr. 1'020'000.00 mehr als im Jahr 2022. Zum Ergebnis tragen auf der Ertragsseite rund Fr. 800'000.00 mehr Finanzausgleich, rund Fr. 459'000.00 mehr allgemeine Steuern und Fr. 100'000.00 mehr Grundstückgewinnsteuern bei. Auf der Aufwandseite belasten die Ausfälle von Fr. 56'000.00 für Pacht- und Mietzinserträge sowie Fr. 294'000.00 für die Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten.

4.8 Finanz- und Aufgabenplan 2022 - 2026

Der Finanz- und Aufgabenplan steht dem Gemeinderat als rollendes strategisches Führungsinstrument zur Verfügung. Dieser zeigt, dass vorwiegend nicht beeinflussbare Belastungen sowie die sinkende Steuerkraft die Mittel verknappen.

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele nur teilweise erreicht und der mittelfristige Rechnungsausgleich um rund 2 Mio. Franken verfehlt. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben:

Die Erfolgsrechnung kann ab 2024 nicht mehr ausgeglichen werden und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10%) wären Verbesserungen von jährlich ca. 1.5 Mio. Franken nötig. Mit Massnahmen auf der Aufwandseite (straffer Haushaltvollzug, evtl. Leistungsüberprüfung und -verzicht) sollen Verbesserungen erzielt werden oder es fallen höhere Erträge wie beispielsweise Grundstückgewinnsteuern, Liegenschaftenerträge etc. an. Weitere Steuerfussenkungen sind nicht mehr möglich, da sonst mittelfristig das gesetzliche Maximaldefizit überschritten wird. Gelingt so keine Entlastung des Haushaltes, müsste der Steuerfuss künftig wieder ansteigen.

Das Nettovermögen verfehlt am Ende der Planung den unteren Grenzwert gemäss Zielsetzung um 9 Mio. Franken. Eine konsequente Priorisierung der Investitionsplanung

ist notwendig, um den Substanzverzehr zu bremsen. Die absehbare Wertberichtigung beim Baufeld Hotel ist abhängig vom Ertragswert der Liegenschaft. Daher ist es wichtig, eine möglichst hohe Auslastung und dementsprechende Erträge zu realisieren. Soll zusätzlich die Zunahme der Verschuldung begrenzt werden, könnte die Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen erwogen werden. Falls sich das wirtschaftliche Umfeld ungünstig entwickeln würde, wären weitere Massnahmen vorzusehen.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Budget 2023 zu genehmigen und den Steuerfuss auf 43% des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Budget 2023 zur Annahme.

Gemeinderat Geroldswil



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



Pia Bürgi
Gemeindeschreiber-Stv.

Geschäft 2 Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleichsgesetz und Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs wird genehmigt.
2. Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfond wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung bis zum 1. März 2025 zu ergänzen sowie eine Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich soll die erforderliche Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mitsamt der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in einem eigenständigen Verfahren vorgezogen werden.

Erwägungen

Ziel der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Geroldswil liegt gemäss Raumordnungskonzept (ROK) im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft». In diesen urbanen Wohnlandschaften werden verschiedene Ansprüche an Siedlung und Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen. Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf, das Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren sowie den Bauzonenverbrauch zu verringern. Zusätzlich sollen attraktive öffentliche Räume geschaffen und Ortsdurchfahrten gestalten werden. Die Übergänge zur offenen Landschaft sind so zu gestalten, dass sich die Siedlungsränder gut in die Umgebung einfügen. Durch Ein-, Auf- und Umzonungen bei BZO-Revisionen oder durch Sondernutzungsplanungen vermehrt sich der Wert von Grundstücken häufig, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eigene Leistungen für diesen Sondervorteil erbracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll.

Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen einem kantonalen und einem kommunalen Mehrwertausgleich. Das heisst, bei Einzonungen von einer Nicht-Bauzone in eine Bauzone wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % erhoben. Bei Auf- und Umzonungen kann die Gemeinde einen kommunalen Mehrwertausgleich erheben. Eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone gilt im Rahmen des Mehrwertausgleichs als eine Einzonung und obliegt somit der Mehrwertabgabe an den kantonalen Fonds.

Um in der Gemeinde Geroldswil eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, muss eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Das MAG sieht für die Gemeinden folgende Regelungsmöglichkeiten vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist, sofern der Mehrwert nicht mehr als Fr. 250'000.00 beträgt.
- Zusätzlich legt die Gemeinde eine Abgabe von > 0 % bis höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwert fest.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.00, wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabenhöhe abweichen.

Freifläche

Die Gemeinden können im Sinne einer Bagatellgrenze eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festlegen. Das heisst, dass die Eigentümerschaft für Grundstücke, die kleiner als diese Freifläche sind, keinen Mehrwertausgleich leisten muss. Diese Regelung gilt allerdings nur, wenn der tatsächliche Mehrwert weniger als Fr. 250'000.00 beträgt. Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke werden vom Mehrwertausgleich umfasst. Somit stehen voraussichtlich auch mehr Mittel für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Die Gemeinde Geroldswil ist aufgrund der Nähe zur Stadt ein attraktiver Wohnort und wird deshalb voraussichtlich auch in Zukunft (schnell) wachsen. Für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung braucht es deshalb die notwendigen Mittel.

Abgabebesatz

Die Gemeinden können einen Abgabebesatz zwischen 0 % und 40 % festlegen. Angewendet wird dieser auf den um Fr. 100'000.00 reduzierten Mehrwert. Je höher der Abgabebesatz festgelegt wird, desto mehr Mittel stehen für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe

Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die kommunale Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen (< 100 m²) lösen die Fälligkeit nicht aus.

Bemessung der kommunalen Mehrwertabgabe

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) stellt ein Landpreismodell zur Verfügung, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und in den einzelnen Gemeinden sicherzustellen. Das Landpreismodell ermöglicht die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmaßnahmen. Für Einzel- und Spezialfälle können auch individuelle Schätzungen des Mehrwerts durchgeführt werden.

Mehrwertabgabe versus Grundstückgewinnsteuer

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Der Steuertatbestand liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Die Grundstückgewinnsteuer fällt jedoch nur bei einem Verkauf an,

während die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Um-, Auf- oder Neueinzonung entsteht und bei einer späteren Überbauung des Grundstücks fällig wird. Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten und nicht gleichbedeutend mit dem Mehrwert infolge einer Planungsmaßnahme.

Gestützt auf den Abgabesatz und die Freifläche wird der Mehrwert pro betroffene Liegenschaft ermittelt und die Höhe im Grundbuch angemerkt. Die zukünftig anfallenden Mehrwertabgaben können bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abgezogen werden (§ 28 lit. b Mehrwertausgleichsgesetz). Nach Zahlungseingang meldet die Gemeinde dem Grundbuchamt die Löschung der Grundbuchanmerkung und des allfälligen Grundpfandrechts.

Die geleistete Mehrwertabgabe kann somit bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer zwar reduziert, die steuerlichen Mindereinnahmen sind jedoch deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt die Verwendung der Mittel für raumplanerische Massnahmen. Die Fondseinnahmen dürfen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fließen, sondern müssen zweckgebunden ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Die Verordnung kann unabhängig von einer (Teil-)Revision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet werden und ist ausschliesslich Sache der Gemeinde. Sie muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden und wird demzufolge im Sinne der einheitlichen Bezeichnung der Rechtserlasse als Verordnung bezeichnet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 7. März 2021 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, sowie die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 14. März 2022 bis 12. Mai 2022 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen.

Im Bericht zu den Einwendungen (siehe Aktenauflage) wird die eingegangene Einwendung abgehandelt.

Anhörung gemäss § 7 PBG

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Auch von dieser Seite wurden keine Einwände gegen die Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, vorgebracht. Lediglich die Gemeinde Weiningen hat innerhalb der Anhörung eine Rückmeldung eingereicht. Im Schreiben vom 7. Juni 2022 hat die Gemeinde Weiningen mitgeteilt, dass die Vorlage zur Teilrevision der BZO die Gemeinde in keiner Weise tangiert und aus diesem Grunde keine Einwendungen anzubringen sind.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. April 2022 hat das Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass die Teilrevision BZO, Kommunalen Mehrwertausgleich, die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und genehmigungsfähig ist.

Änderungen in der BZO

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil wird mit folgenden Bauvorschriften ergänzt:

Art. 32c Erhebung einer 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 30 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts.

Art. 32d Verwendung der Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

Rechtliches

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Geroldswil vom 13. Juni 2021 ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Erwägungen

Der vorliegende Weisungstext, der Bericht zu den Einwendungen und die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich können zuhanden der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 genehmigt werden.

Antrag des Gemeinderats

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfond zu genehmigen.

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs und die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfond zu genehmigen.

Gemeinderat Geroldswil



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



Pia Bürgi
Gemeindeschreiber-Stv.