



Gemeinde Schlatt

Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 28. Oktober 2021, 20.00 bis 21.15 Uhr
im Mehrzwecksaal Schlatt

Vorsitz:	Gemeindepräsident:	Urs Schäfer
Protokoll:	Gemeindeschreiber:	Peter Leemann
Stimmzähler:	Monika Schäfer und Andreas Wüthrich	
Stimmberechtigte:	31	
Nicht Stimmberechtigte:	6	
Stimmrecht:	Das Stimmrecht wird niemandem bestritten.	
Pressevertreter:	Nicole Döbeli, Landbote Marcel Vollenweider, Tössthaler	

Traktanden:

1. Kommunalen Mehrwertausgleich, Verzicht auf Einführung
2. Totalrevision kommunale Nutzungsplanung, Festsetzung der Bau- und Zonenordnung und des revidierten Zonenplanes mit Ergänzungsplänen (Weilerkernzonen)
3. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Gemeindepräsident U. Schäfer eröffnet die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Schlatt und begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderats. Er begrüsst die anwesenden Gäste der Firma Ingesa AG, Remo Gantenbein, Philipp Rütsche und Bausekretär Richard Staub und die beiden Vertreter der Presse Nicole Döbeli und Marcel Vollenweider.

Urs Schäfer orientiert die Versammlung über das Schutzkonzept und die aktuell gültigen Corona-Regeln die für diese Versammlung eingehalten werden müssen.

Die Traktandenliste wird wie vorgelegt genehmigt.

Die Einberufung und Ankündigung der Gemeindeversammlung hat gemäss den §§ 18 und 19 des Gemeindegesetzes stattgefunden. Die Akten sind rechtzeitig in der Gemeindeverwaltung aufgelegt.

Totalrevision BZO, Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz, Festlegung Abgabesatz und Freifläche, Verzicht auf Einführung

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 eine Aufzonung steigt (Planungsvorteil), kann dann eine Mehrwertabgabe erhoben werden.

Das MAG sieht eine Wahlmöglichkeit für die Gemeinden vor. Sie können sich entweder für oder gegen eine Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs entscheiden.

Falls sich die Stimmberechtigten für die Einführung entscheiden, müssen sie die Höhe des Abgabesatzes bestimmen. Dieser kann bis zu maximal 40 Prozent festgelegt werden. Der festgelegte Abgabesatz wird auf den um 100'000 Franken gekürzten Mehrwert angewendet.

Der zweite Wert, der durch die Gemeinden festgelegt werden muss, ist die Grösse der sogenannten Freifläche. Diese kann zwischen 1'200 und 2'000 Quadratmeter betragen. Das Gesetz sieht vor, dass Grundstücke, die kleiner sind als die von der Gemeinde festgelegte Freifläche, vom Mehrwertausgleich ausgenommen werden. Dies gilt jedoch nur, sofern der Mehrwert die Schwelle von 250'000 Franken nicht übersteigt.

Wenn die Gemeinde sich für die Einführung des Mehrwertausgleichs entscheidet, fliessen die Abgaben in einen kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Verfügung, um den öffentlichen Raum zu gestalten. Beitragsberechtigt sind damit Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, wie z.B. die Gestaltung von Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, wie auch die Verbesserung des Lokalklimas.

Wie die Gemeinde den kommunalen Fonds ausgestalten möchte, ist in einem Fondsreglement auszuarbeiten, welches ebenfalls der Gemeindelegislative vorzulegen ist.

Erwägungen des Gemeinderates:

Verzichtet eine Gemeinde auf den Mehrwertausgleich, so kann das den Verwaltungsaufwand entlasten. Der Aufwand umfasst bei Veranlagung der Abgabe folgende Aspekte:

1. Mehrwert-Prognose vor Festsetzung Planungsmassnahme – § 11 MAV
 - 1.1. gestützt auf Landpreismodell
 - 1.2. Bekanntgabe Mehrwertprognose mit Mitwirkungsaufgabe (§ 7 Abs. 2 PBG)
2. Mehrwert-Ermittlung nach Festsetzung Planungsmassnahme – §§ 12 ff. MAV
 - 2.1. gestützt auf Landpreismodell oder
 - 2.2. gestützt auf individuelle Schätzung:
 - bei Vorliegen besonderer Gründe (§ 13 MAV) auf Kosten Gemeinde
 - auf Verlangen des Pflichtigen (§ 14 MAV) auf seine Kosten
 - 2.3. Bekanntgabe des ermittelten Mehrwerts mit Planaufgabe (§ 5 Abs. 3 PBG)
 - 2.4. anschliessend Stellungnahme Pflichtiger (§ 16 MAV) und
 - 2.5. Bereinigung durch Gemeinde (§ 17 MAV)
3. Festsetzung Abgabe nach Rechtskraft der Planungsmassnahme – §§ 18 f. MAV
 - 3.1. Festsetzungsverfügung (anfechtbar)
 - 3.2. Eintrag gesetzliches Pfandrecht im Grundbuch nach Rechtskraft der Festsetzung

Zudem ist in Betracht zu ziehen, dass ein Verzicht für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Gemeinde attraktiv wäre, da sie über den gesamten Planungsmehrwert verfügen können. Allerdings entgehen der Gemeinde in diesem Fall finanzielle Mittel, die für raumplanerische Massnahmen in der Gemeinde eingesetzt werden könnten. Entscheidet sich eine Gemeinde für den Mehrwertausgleich, stehen Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen in der Gemeinde zur Verfügung.

Für die Gemeinde Schlatt könnten allenfalls folgende planerischen Massnahmen, eine Abgabe auslösen:

1. Es wird eine neue Kernzone z.B. KIII geschaffen, innerhalb welcher aufgrund der geringeren Grenzabstände und höherer zulässiger Gebäudehöhe grössere Bauvolumen möglich wären (Aufzonung).
2. In Unterschlatt wird die Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 aufgezont, wo dann künftig ein Vollgeschoss mehr möglich wäre (Aufzonung).
3. Mehrere Grundeigentümer erarbeiten zusammen einen privaten Gestaltungsplan. Dieser ermöglicht im Vergleich zur Regelüberbauung eine Mehrausnutzung im Gestaltungsplanperimeter (Aufzonung).

Es ist zu beachten, dass in der Raumplanung immer ein Bedarfsnachweis für eine Planungsmassnahme erbracht werden muss. Zuerst sind die bestehenden Reserven auszuschöpfen (Geschossflächenreserven). Wenn aufgrund des Bevölkerungswachstums trotzdem ein Bedarf für eine planerische Massnahme besteht, kann eine Aufzonung in Betracht gezogen werden. Aufgrund dieser Überlegungen kommen die Beispiele 1 und 2 in absehbarer Zukunft wohl kaum in Frage. Es sind genügend Reserven vorhanden.

Beispiel 3 wäre theoretisch jederzeit möglich, dies ist von den Grundeigentümern abhängig. Hier gilt es zu erwähnen, dass in der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes auch öffentliche Interessen einfließen können.

Im Weiteren gilt die mindestens festzusetzende Freifläche von 1'200 m² zu beachten. Ein Grossteil der Parzellen in der Gemeinde Schlatt liegen unter diesem Wert.

Falls Beispiel 2 in ferner Zukunft trotzdem einmal eintreten sollte, wäre folgende Berechnung des Mehrwertausgleichs anzuwenden. Annahme: Durch eine Teilrevision der BZO wird ein Teilgebiet von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.

Fläche des Grundstücks:	1'500 m ² (über der Freifläche)
Mehrwert pro m ² :	Fr. 100.--
Mehrwert in Franken:	Fr. 150'000.--
Abgabepflichtiger Mehrwert in Franken (Mehrwert abzüglich Fr. 100'000.--):	Fr. 50'000.--
Abgabe bei 20%:	Fr. 10'000.--
Abgabe bei 40%:	Fr. 20'000.--

Der Gemeinderat stellt fest, dass in Anbetracht der wenigen Gebiete, welche eine Abgabe auslösen würde und aufgrund des grossen Aufwandes in Zusammenhang mit dem geringen Ertrag eher auf eine Abgabe verzichtet werden sollte.

Obwohl bei einem Abgabefall nicht mit hohen Erträgen für die Gemeinde zu rechnen wäre, stünde im Gegensatz zu einem Verzicht auf eine Mehrwertabgabe, bei der Festlegung eines Abgabesatz von 20% - 40%, die Option für einen städtebaulichen Vertrag offen. Damit ist die

Option auf städtebauliche Verträge als einziges Argument zu nennen, welches für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe spricht, weil neben einer monetären Abgabe auch Sachleistungen ausgehandelt werden können. Insbesondere bei grösseren Entwicklungsgebieten stellt dies eine Chance dar, davon hat die Gemeinde Schlatt jedoch nur wenige (z.B. Cholgarten). Bei einem Verzicht auf eine Mehrwertabgabe ist die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen nicht mehr möglich.

Schlussfolgerung:

Ein geringer Abgabesatz von 5% - 15% wäre faktisch unrentabel. Darauf ist zu verzichten.

Insgesamt überwiegen im Falle der Gemeinde Schlatt die Argumente für einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe. Dies namentlich, da ein Risiko besteht, dass der kosten-
seitige Aufwand für die ganze Abwicklung schlussendlich einen allfälligen Abgabewert übersteigt.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 26. August 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Am 6. Januar 2020 ist die Rückmeldung zur Vorprüfung erfolgt. Der Gemeinderat liess die Planungsgrundlagen, basierend auf der Rückmeldung zur Vorprüfung, überarbeiten.

Mit Beschluss vom 15. Juni 2020 hat der Gemeinderat der revidierten Bau- und Zonenordnung mit revidiertem Zonenplan und Ergänzungsplänen (Weilerkernzonen) zur formalen öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 3. Juli 2020 bis zum 1. September 2020 zugestimmt. Der Entwurf zur öffentlichen Auflage enthielt in Art. 49 und 50 noch eine Mehrwertabgabe von 20% und eine Freifläche von 1'200 m².

Aufgrund den aktuellen Erkenntnissen betreffend Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes drängt sich gemäss den genannten Erwägungen jedoch ein Verzicht auf die Einführung einer Mehrwertabgabe auf.

Art. 49 der neuen BZO soll neu wie folgt lauten:

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

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission beantragen der Gemeindeversammlung auf die Einführung einer Mehrwertabgabe zu verzichten.

Informationsteil, Diskussion, Anträge

Urs Schäfer erläutert anhand einer Bildschirmpräsentation zusammenfassend den Mehrwertausgleich und die Beweggründe des Gemeinderates für einen Verzicht. Im Anschluss eröffnet der Gemeindepräsident die Diskussion und fragt die Versammlung an, ob Fragen oder Anträge gestellt werden.

Thomas Stüssi stellt den Antrag den ursprünglichen Ansatz von einer Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% und einer Freifläche von 1'200 m² vorzusehen. Er begründet seinen Antrag damit, dass auch wenn es wenige Grundstücke gebe, der Aufwand gering sei. Die Bevölkerung erhalte durch die Abschöpfung eines Mehrwertausgleichs etwas zurück. Zudem verliere man so nicht die Möglichkeit der städtebaulichen Verträge. Ein Fondreglement könne man später noch erstellen.

Beschlussfassung Antrag Thomas Stüssi: Mit 4 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen wird der Antrag von Thomas Stüssi abgelehnt.

Es werden keine weiteren Anträge gestellt.

Urs Schäfer verliest den Antrag des Gemeinderates und nimmt die Abstimmung vor.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 20 zu 2 Stimmen:

1. Auf die Einführung einer Mehrwertabgabe wird verzichtet.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) ARE, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
 - b) Ingesa AG, R. Gantenbein, Florahof 5a, 8353 Elgg
 - c) Gunnar Fluck, Bauvorsteher
 - d) 6.0.4.0

Totalrevision kommunale Nutzungsplanung, Festsetzung der Bau- und Zonenordnung und des revidierten Zonenplanes mit Ergänzungsplänen (Weilerkernzonen)

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt (BZO) stammt aus dem Jahr 1997. Aufgrund der Bestrebungen nach einer Harmonisierung der Baubegriffe ist eine Revision der Bauordnung angebracht. Ausserdem erachtete der Gemeinderat aufgrund von Erfahrungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren und geänderten übergeordneten Gesetzgebungen eine Revision der Bauordnung ebenfalls als angezeigt.

Das Ingenieurbüro Ingesa AG wurde beauftragt die derzeitige Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten. Im Rahmen der Revision wurden die bestehenden Nutzungen überprüft. Ausserdem wurden für die Erhaltung der Weiler entsprechende Kernzonenpläne erarbeitet.

Der erste Entwurf wurde am 27. Oktober 2017 mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) bereits vorbesprochen. Am Donnerstag, 24. Januar 2019 wurde die Bevölkerung zu einer Informationsveranstaltung im Gemeindesaal eingeladen. Mit Beschluss Nr. 111 vom 21. August 2019 erfolgte dann die Einreichung zur Vorprüfung an das ARE.

In der Folge leitete der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 82 vom 15. Juni 2020 die öffentliche Auflage und Anhörung ein. Die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Schlatt, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:500 (Oberschlatt-Unterdorf, Waltenstein-Berg), der Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung und dem Bericht nach Art. 47 RPV, wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 3. Juli 2020 bis zum 1. September 2020 öffentlich aufgelegt. Die Regionalplanungsgruppe Winterthur und Umgebung (RWU), sowie die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt 6 Einwendungen und Stellungnahmen bei der Gemeinde Schlatt eingereicht worden.

Die eingegangenen Einwendungsschreiben und die darin gestellten Einwendungen und Anträge wurden vom Gemeinderat eingehend geprüft und mit dem projektbegleitenden Büro Ingesa AG besprochen. Sodann verabschiedete der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 156 vom 1. Dezember 2020 den Bericht zu den Einwendungen zur Genehmigung an die Gemeindeversammlung.

Mit dem Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 erhielten die Gemeinden im Kanton Zürich die Möglichkeit, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen. Für Grundstücke, deren Wert durch eine Umzonung oder eine Aufzonung steigt (Planungsvorteil), kann dann eine Mehrwertabgabe erhoben werden.

Inhalt der Revision:

Die Vorschriften in der Bauordnung erfahren grundsätzlich keine gravierenden Änderungen. Es werden folgende wichtigen übergeordneten Anpassungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelungen und Vorschriften zu den neuen Weilerkernzonen «Oberschlatt-Unterdorf» und «Waltenstein-Berg».
- Artikel zur Mehrwertabgabe
- untergeordnete Änderungen (z.B. Abstandsvorschriften)

Der Inhalt der Revision stützt sich auf die Erkenntnisse aus den übergeordneten Planungsgrundlagen, der Analyse der Siedlungsentwicklung und aus den Problem- und Handlungsfeldern.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Gemeinde einerseits ihre Entwicklungsziele innerhalb der bestehenden Bauzone realisieren kann, andererseits ist eine bauliche Entwicklung nicht in allen Ortsteilen der Gemeinde zweckmässig oder gewünscht. Deshalb wird an jenen Orten, wo die Siedlungsstruktur vor allem bewahrt werden soll, die bestehende Kernzone in eine Weilerkernzone umgezont und ein Ergänzungsplan festgesetzt (Waltenstein-Berg, Oberschlatt-Unterdorf).

Es handelt sich bei den Anpassungen, ausser dort wo detaillierte Weilerkernzonenpläne die Bebauung regeln, um geringfügige Änderungen und Optimierungen der Nutzungszonen. Sämtliche Änderungen sind im Zonenplan 1:5000 entsprechend bezeichnet bzw. nummeriert.

Die aufgeführten Änderungen in den Bauvorschriften haben keinen direkten Einfluss auf den Ausbaugrad und die Nutzungsdichte.

Mit den Änderungen der Bauordnung wird insbesondere angestrebt, die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen.

Ausserdem sollen einige gestalterische Anpassungen in die Bauordnung einfließen und bei einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG Abweichungen ermöglicht werden können.

In den Kernzonen wird an den bestehenden Regelungen festgehalten, die Belichtungsmöglichkeiten über die Dachfläche werden etwas gelockert, während an der Drittelregelung bezüglich Dachaufbauten weiterhin festgehalten wird, um die Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

In der synoptischen Darstellung der Bauordnung werden die bestehenden und angepassten Artikel aufgeführt. Die Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sind entsprechend gekennzeichnet und gegebenenfalls zum besseren Verständnis mit einem Kommentar versehen. An dieser Stelle werden die Änderungen der Bauordnung zusammengefasst, für Details wird auf die synoptische Darstellung der Bauordnung verwiesen.

Antrag des Gemeinderates:

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Schlatt, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:500 (Oberschlatt-Unterdorf, Waltenstein-Berg), der Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung und den Bericht zu den Einwendungen zu genehmigen, sowie den Bericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis nehmen.
2. Die Baudirektion des Kantons Zürich wird eingeladen, die Revision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder Rekursverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Informationsteil, Diskussion, Anträge

Gemeindepräsident Urs Schäfer erklärt zusammenfassend den Inhalt und die Beweggründe der Revision. Die Vorschriften in der Bauordnung erfahren grundsätzlich keine gravierenden Änderungen.

In der Folge erläutert Remo Gantenbein (Ingesa AG) die Details mit einer Bildschirmpräsentation.

Im Anschluss eröffnet der Gemeindepräsident die Diskussion und fragt die Versammlung an, ob Fragen oder Anträge gestellt werden.

Fragen zu einzelnen Details werden in der Folge direkt beantwortet und erläutert.

Walter Furrer stellt einen Antrag für eine Einzonung zu seinem Grundstück. Er habe nach der Informationsveranstaltung eine Eingabe gemacht. Diese sei nicht berücksichtigt worden. Ostseitig sei noch Bauland, aber es bestehe keine Möglichkeit der Zufahrt. Auch habe er keine Rückmeldung erhalten. Gemeindepräsident Urs Schäfer, Remo Gantenbein (Ingesa AG) und Philipp Rütsche (Ingesa AG) erläutern, dass es sich nicht um eine Einwendung handelte anlässlich der öffentlichen Auflage. Aufgrund der Zuordnung zur Kernzone ausserhalb des Siedlungsgebietes, wäre eine Einzonung nicht bewilligungsfähig. Dies sei der Grund, warum sein Ersuchen nach der Informationsveranstaltung nicht berücksichtigt worden sei. In der Folge zieht Walter Furrer seinen Antrag zurück.

Es werden keine weiteren Anträge gestellt.

Im weiteren Verlauf werden allgemeine Fragen zu Zonenlinien, bzw. den geraden Verlauf in der Kernzone Waltenstein Berg und zum Siedlungsgebiet Oberschlatt beantwortet.

Urs Schäfer verliest den Antrag des Gemeinderates und nimmt die Abstimmung vor.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 25 zu 2 Stimmen:

1. Die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Schlatt, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:500 (Oberschlatt-Unterdorf, Waltenstein-Berg), der Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung und den Bericht zu den Einwendungen werden genehmigt, sowie der Bericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen.
2. Die Baudirektion des Kantons Zürich wird eingeladen, die Revision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder Rekursverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) ARE, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
 - b) Ingesa AG, R. Gantenbein, Florahof 5a, 8353 Elgg
 - c) Gunnar Fluck, Bauvorsteher
 - d) 6.0.4.2

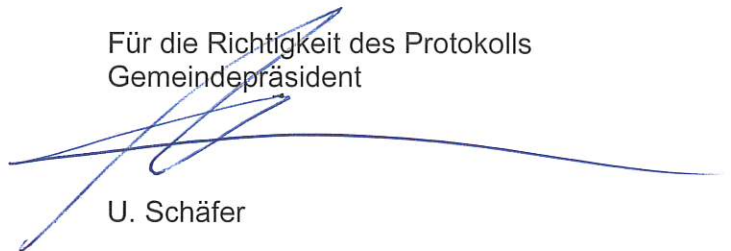
Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Es sind keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden.

Die Versammlung erhebt keine Einwände gegen die Geschäftsführung. Sie nimmt Kenntnis von der Rechtsmittelbelehrung über die Auflage und für die Anfechtung des Protokolls und der gefassten Beschlüsse.

Schlatt, 4. November 2021

Für die Richtigkeit des Protokolls
Gemeindepräsident



U. Schäfer

Gemeindeschreiber



P. Leemann

Die Stimmenzähler



Monika Schäfer



Andreas Wüthrich