

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 6. April 2022

20.15 Uhr

Turnhalle Loomatt, Sellenbüren



Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden zur Gemeindeversammlung eingeladen.



Gemeindeverwaltung Stallikon

Reppischtalstrasse 53

8143 Stallikon

Tel. +41 44 701 92 00

E-Mail: kanzlei@stallikon.ch

Website: www.stallikon.ch

Traktandenliste

Seiten

1. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung)
Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich (MWA) 3 - 10
2. Projekt Dorfzentrum Stallikon - Wettbewerbskosten 1. Stufe
Gemeindeanteil - Kredit Fr. 210'000.00 11 - 16

Anschliessend: Verschiedenes

Geschätzte Stimmbürgerin
Geschätzter Stimmbürger

Wir laden Sie ein, die Vorlagen des Gemeinderates zu prüfen und an der Gemeindeversammlung von Ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen. Diese Weisung finden Sie auf www.stallikon.ch/gemeindeversammlung und kann am Schalter der Einwohnerkontrolle bezogen werden.

Die Gemeindeversammlung findet vorbehältlich von behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit COVID-19 statt.

Stallikon, 16. Februar 2022

Gemeinderat Stallikon

1. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich (MWA)

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 14 Ziffer 2 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO), zu beschliessen:

1. Der kommunale Mehrwertausgleich, als Bestandteil der Nutzungsplanung, umfassend:
 - Text Anpassung Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang wird zur Kenntnis genommen
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert fünf Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern erhoben werden.

Hinweis: Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Anlass und Gegenstand der Teilrevision

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Allerdings kann kein kommunaler Mehrwertausgleich, städtebauliche Verträge eingeschlossen, vollzogen werden, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung in Kraft getreten ist.

Der Gemeinderat hat nach sorgfältiger Prüfung entschieden keine Mehrwertabgabe zu erheben und passt die Bau- und Zonenordnung entsprechend an. Weiterführende Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung, welche nicht die Mehrwertabgabe betreffen, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Notwendige Grundsatzentscheide der Gemeinde

Die Gemeinde kann einen kommunalen Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonen erheben. Abgaben fliessen in einen kommunalen Fond, dessen Mittel in die Gestaltung des öffentlichen Raumes fliessen. Die Gemeinde muss zur Umsetzung des Mehrwertausgleiches eine Reihe von Entscheidungen treffen:

- Entscheid für eine Abgabe oder Verzicht,
- Entscheid über deren Höhe (bis max. 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts),
- Entscheid über die Grösse der Freifläche (zwischen 1'200 m² bis 2'000 m²). Für Grundstücke, die kleiner als diese Freifläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten. Eine Ausnahme bilden Grundstücke, bei denen der planerische Mehrwert höher als Fr. 250'000.00 ist.
- Verwendung der Erträge

Abgabesatz und Freifläche sind dabei für die gesamte Gemeinde gleich, es sind keine gebietsweisen Unterscheidungen möglich. Das Gesetz sieht ausdrücklich auch die Möglichkeit auf einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe vor. Auch ein solcher muss in der BZO festgehalten werden; bedarf also einer Teiländerung der Bau- und Zonenordnung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 5 Abs. 1 ff. des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) müssen Kantone erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, regeln. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Diese betreffen u. a. den Ausgleichssatz, die Verwendung sowie die Bemessung der erhobenen Mittel.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) hält die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Es trat am 1. Januar 2021 in Kraft und bildet die Grundlage für die kommunalen Regelungen des Mehrwertausgleichs. Das MAG enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Sie enthält die Ausführungsbestimmungen zum MAG.

Kantonaler Mehrwertausgleich:

Bei der Einzonung von Landwirtschaftsland oder bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes (Art. 2 Abs. 1 MAG). Dieses Geld fliesst vollumfänglich zum Kanton (kantonaler Mehrwertausgleichsfonds). Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000.00 wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob eine Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt.

Kommunaler Mehrwertausgleich:

Der kommunale Mehrwertausgleich kann bei Planungsvorteilen aus Auf- und Umzonungen sowie aus Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen zum Tragen kommen (Art. 19 Abs. 1 MAG). Der Mehrwert bildet sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).



Abbildung 1: Zonenänderungen, welche zu einem Mehrwert führen (Broschüre Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, ARE)

Städtebauliche Verträge:

Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, anstelle eines monetären Ausgleichs konkrete Leistungen zu vereinbaren, welche direkt dem jeweiligen Entwicklungsgebiet zugutekommen. Dieses Vorgehen empfiehlt sich vor allem bei grösseren Entwicklungsvorhaben. Städtebauliche Verträge sind erst nach der Umsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung möglich.

Analyse und Auswirkungen

Situationsanalyse

Die strukturellen und räumlichen Differenzen zwischen den Gemeinden führen zu unterschiedlichen Bedürfnissen, die es zu berücksichtigen gilt. Der Entscheid für oder gegen eine kommunale Mehrwertabgabe liegt demnach auch in der Verantwortung der Gemeinde. Zur Einführung des Ausgleichs gilt es, die kommunale Freifläche zu definieren. Diese liegt zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Eine durch PLANAR AG für Raumentwicklung durchgeführte Analyse zeigt, dass

- 44 % der Grundstücke in Stallikon kleiner sind als 1'200 m²,
- 16 % der Grundstücke eine Fläche zwischen 1'200 und 2'000 m² aufweisen und
- 39 % der Grundstücke grösser sind als 2'000 m².

Für Grundstücke mit einer Fläche unterhalb dieser Freifläche ist kein Mehrwertausgleich zu leisten. Ausnahme bilden hier Grundstücke bei denen der planerische Mehrwert mutmasslich mehr als Fr. 250'000.00. beträgt. Für diese Grundstücke ist der Mehrwert zu bemessen und allenfalls zu erheben. Je niedriger die Freifläche, desto mehr Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Der Gemeinde stehen dann jedoch mehr Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle soll zum besseren Verständnis illustrieren, wann eine Mehrwertabgabe fällig ist. So müsste bei einer Grundstücksfläche von 1'000 m² der planerische Mehrwert einer Massnahme mehr als Fr. 350.00/m² betragen, damit die Fläche abgabepflichtig wäre. Bei einer Grundstücksfläche von 2'000 m² müsste der Mehrwert mehr als Fr. 175.00/m² betragen.

Mehrwert zuzügl. Fr. 100'000.00	Grundstücksfläche m ²	Mehrwert in Fr./m ²
350'000	1'000	350
350'000	1'200	290
350'000	1'500	230
350'000	2'000	175

Tabelle 1: Berechnungsbeispiele für unterschiedliche Grundstücksgrössen

Stallikon hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und viele grössere Flächen sind bereits bebaut oder in Planung. Gemäss einer ersten Abschätzung sind nur noch wenige Flächen vorhanden, die sich für eine grössere, zusammenhängende Entwicklung eignen. Insbesondere Neubaugebiete weisen einen hohen Ausbaugrad auf, d. h. die baulichen Reserven gemäss BZO werden gut ausgenutzt. Auf- oder Umzonen sind aufgrund der übergeordneten Richtplanung sowie den örtlichen Verhältnissen nicht naheliegend. Der Perimeter der *Zentrumsentwicklung* erstreckt sich über die Kernzone KB Stallikon mit Gestaltungsplanpflicht sowie einen Teilbereich der nördlich angrenzenden OeB. Gestaltungspläne werden einer Aufzoning gleichgestellt. D. h. wird mit dem Gestaltungsplan eine höhere Ausnützung konsumiert,

als in der Kernzone B für Neubauten vorgesehen ist, wird allenfalls eine Mehrwertabgabe fällig.

Auswirkungen

Wenn eine Gemeinde sich für eine Einführung des Mehrwertausgleichs entscheidet, fliessen die Abgaben in den kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Verfügung, um den öffentlichen Raum zu gestalten. Dies kann die Gestaltung von Parks und Grünanlagen umfassen wie auch die Verbesserung des Lokalklimas oder das Erstellen von sozialen Infrastrukturen, wie beispielsweise soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen. Für die Verwendung der Erträge ist zwingend ein Fondreglement zu erarbeiten. Hierin ist zu regeln, für welche Art von Projekten die Mittel des Fonds verwendet werden dürfen und wer beitragsberechtigt ist. Das Fondreglement wird von der Gemeinde erarbeitet und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Eine kantonale Prüfung oder Genehmigung ist nicht notwendig. Folgende Aufgaben fallen für die Gemeinde wiederkehrend an:

- Arbeiten zur Bemessung des Mehrwerts,
- Verfügung des Mehrwerts sowie
- die Verwaltung des Fonds.

Für die Ermittlung der Höhe des Mehrwertausgleichs stellt der Kanton den Gemeinden ein Onlinetool zur Verfügung. Die Verwaltung des Fonds besteht vor allem aus der Prüfung und Genehmigung von Beitragsgesuchen. Ausserdem ist jährlich ein Bericht über die Verwendung der gesprochenen Beiträge zu erstellen.

Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Der Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Erlös bei Veräusserung eines Grundstücks und den Anlagekosten (Erwerbspreis, wertvermehrende und anrechenbare Aufwendungen). Er entspricht damit nicht dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme. Der Steuertatbestand bei der Grundstückgewinnsteuer liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Abgabetatbestand bei der Mehrwertabgabe liegt hingegen in der Handänderung oder der Überbauung des Grundstücks. Während die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen und frei verwendet werden können, ist die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden. Bei der Handänderung von Grundstücken, bei denen eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, reduzieren sich für die Gemeinde die potenziellen Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer. Abschätzungen zeigen, dass die zu erwartenden Mindererträge bei der Grundstücksgewinnsteuer marginal sind und dass diese durch die kommunale Mehrwertabgabe mehr als kompensiert werden. Dies auch deshalb, weil sub-stanzielle Erträge zu erwarten sind, die jedoch zeitlich verzögert eintreffen.

Die Höhe der Grundstücksgewinnsteuer ist abhängig von der Besitzdauer: je länger die Besitzdauer, desto tiefer der Steuersatz (Art. 225 Abs. 3 Steuergesetz Kanton Zürich, StG, LS 631.1). Bei Besitzdauern von 5 bis 20 Jahren ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer jedes Jahr um 3 % (Besitzdauer 5 Jahre: Rabatt 5 % / Besitzdauer 6 Jahre: Rabatt 8 % / Besitzdauer 20 Jahre: Rabatt 50 %). Dadurch werden Vorteile aus Auf-/Umzonungen oder Gestaltungsplänen nach langer Besitzdauer durch die Grundstücksgewinnsteuer nur ungenügend oder überhaupt nicht mehr ausgeglichen. Der entsprechende Abzug ermuntert zudem zur Baulandhortung. Bei der Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer wird die Mehrwertabgabe als anrechenbare Aufwendung abgezogen. Dies gilt auch für Mehrwertabgaben, die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geleistet werden. Die doppelte Belastung von Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuer wird dadurch gemildert.

Festlegungen

In Stallikon soll auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleiches verzichtet werden.

In Stallikon gibt es nur noch wenige nicht überbaute Bauparzellen. Umzonungen bzw. Aufzonungen sind nicht geplant. Damit ist das Potenzial zur Abschöpfung von Mehrwerten gering. Die Einführung eines Mehrwertausgleiches (MWA) erlaubt eine Steuerung der baulichen Entwicklung im Siedlungsgebiet. Wird ein Mehrwertausgleich erhoben, so fliesst dieser bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer ein. Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich sind zweckgebunden, während die Gelder aus der Grundstücksgewinnsteuer frei einsetzbar sind. Damit überwiegen die Aufwände zur Einführung eines Mehrwertausgleichs und werden nicht durch die Erträge ausgeglichen.

Die Bau- und Zonenordnung wird im Anschluss an Art. 9.7.2 mit einem neuen Artikel 9.8 wie folgt ergänzt:

9.8 Ausgleich von Planungsvorteilen

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

Ablauf

Es besteht die Möglichkeit zur Verkürzung des Verfahrens durch die Anwendung der Musterbestimmungen für die kommunale Bau- und Zonenordnung (Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung). Die Unterlagen sind nach eingehender Prüfung durch die Bau- und Planungskommission (Beschluss vom 18. Oktober 2021) und zuhanden des - parallel zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung stattfindenden - Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) mit Beschluss vom 25. Oktober 2021 durch den Gemeinderat

verabschiedet werden. Die Ergebnisse aus der öffentlichen Auflage sind anschliessend ausgewertet und das Dossier bereinigt worden. Die Festsetzung soll an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 erfolgen.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Die Unterlagen wurden zwischen 29. Oktober und 28. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum gingen zur Vorlage keine Einwendungen aus der Bevölkerung ein. In der Anhörung äusserten sich die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) sowie die Nachbargemeinden zustimmend bzw. sehen ihre Interessen durch die Vorlage nicht berührt. Mit Datum vom 29. November 2021 ging der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) ein, welcher die Teilrevision als genehmigungsfähig einstuft.

Auf eine Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

Verabschiedung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 die Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 verabschiedet. Alle anderen Pläne und Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO 2010) erfahren keine Anpassungen und bleiben unverändert gültig. Gemäss Art. 14 Ziffer 2 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig. Die Baudirektion Kanton Zürich ist Genehmigungsinstanz. Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, der Revisionsvorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft materiell und finanziell geprüft und in Ordnung befunden.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Text Anpassung BZO Planungsbericht nach Art. 47 RPV

PDF-Datei:

[www.stallikon.ch/
gemeindeversammlung](http://www.stallikon.ch/gemeindeversammlung)



Teilrevision Nutzungsplanung Stallikon Mehrwertausgleich

Anpassung Bau- und Zonenordnung
Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang



PLANAR
ARCHITECTURE

17. JUNI 2022

2. Projekt Dorfzentrum Stallikon - Wettbewerbskosten 1. Stufe Gemeindeanteil - Kredit Fr. 210'000.00

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 16 Abs. 1 Ziffer 4 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) zu beschliessen:

1. Im Zusammenhang mit dem Projekt Dorfzentrum Stallikon wird für den Kostenanteil der Gemeinde Stallikon für die Wettbewerbskosten der 1. Stufe ein Kredit zulasten der Erfolgsrechnung von **Fr. 210'000.00** (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Im Sommer 2020 erhielt die Genossenschaft Hofgarten (*geho*) den Zuschlag für eine Projektentwicklung im Dorfzentrum Stallikon. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, das Dorfzentrum aufzuwerten und auf den gemeindeeigenen Grundstücken generationendurchmischtes Wohnen sowie Alterswohnungen zu ermöglichen. Die Genossenschaft Hofgarten (*geho*) ergänzt so ihre Siedlungen "Hofgarten", "Sihlgarten" und "Stadtgarten" mit dem Neubauvorhaben "Landgarten" in Stallikon. Geplant sind im Rahmen des Projektes "Landgarten" die Erstellung von Familienwohnungen, Alterswohnungen sowie öffentliche Angebote und Nutzungen mit Begegnungsflächen im Grünen. Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 diesem gemeinsamen Projekt "Landgarten" mittels Absichtserklärung (Letter of Intent) und der darin enthaltenen, von der *geho* veranlassten Testplanung zur weiteren Projektentwicklung zugestimmt.

Nach vertieften Abklärungen zwischen der Genossenschaft *geho* und der Gemeinde wurde die ursprünglich geplante Testplanung in einen zweistufigen anonymen Projektwettbewerb überführt, weil damit eine adäquate Dorfzentrumsentwicklung mit einem erweiterten Betrachtungsperimeter (*vgl. Abbildung 1*) und die Einbindung der benachbarten Grundstücke privater Eigentümer möglich wird. Der Betrachtungsperimeter umfasst die Grundstücke der Gemeinde, der *geho* sowie privater Eigentümer. Die gelb gekennzeichneten Grundstücke sind in Besitz der politischen Gemeinde (hier befinden sich die Kinderkrippe Cocolino, das Schulhaus Dorf und die Gemeindeverwaltung). Die rot gekennzeichneten Parzellen sollen von der Gemeinde an die *geho* übertragen werden - die Grundstücke mit Kat. Nrn. 528 und 781 werden optional im Baurecht abgegeben. Grün gekennzeichnet sind die Grundstücke der privaten Eigentümer. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 845 befinden sich öffentlichen Parkplätze der Gemeinde (der Dienstbarkeitsvertrag ist bis 31. Dezember 2036 befristet).

In der Folge wurde für die Entwicklung des Dorfzentrums Stallikon ein zweistufiges Konkurrenzverfahren (ein offener Wettbewerb mit anschliessenden Studienauftrag) geplant. Dabei umfassen der Perimeter der 1. Stufe das ganze Dorfzentrum und derjenige der 2. Stufe die künftigen Grundstücke der Genossenschaft für den Landgarten. Ziel des Verfahrens in der 1. Stufe des Wettbewerbs ist die Ermittlung der bestgeeigneten städtebaulichen Entwürfe für das Dorfzentrum über den gesamten gestaltungsplanpflichtigen Perimeter, der im Interesse der Gemeinde ein gesamthaft stimmiges städtebauliches Konzept und Leitbild für das Dorfzentrum ergibt, welches auf Jahre hinaus die Planung und Umsetzung baulicher Massnahmen bestimmt. Für die *geh* steht dabei das beste Wohnungsbauprojekt im Fokus, für die Gemeinde Stallikon der beste Entwurf zur Entwicklung und Gestaltung baulicher Massnahmen im Dorfzentrum. Damit sind für die Genossenschaft *geh* und ihr Projekt "Landgarten", welches in der 2. Stufe des Wettbewerbs im Fokus stehen wird, klare Rahmenbedingungen definiert, die jedoch auch für zukünftig mögliche Bauprojekte oder Nutzungsvarianten auf Grundstücken der privaten Eigentümer Gültigkeit erlangen.

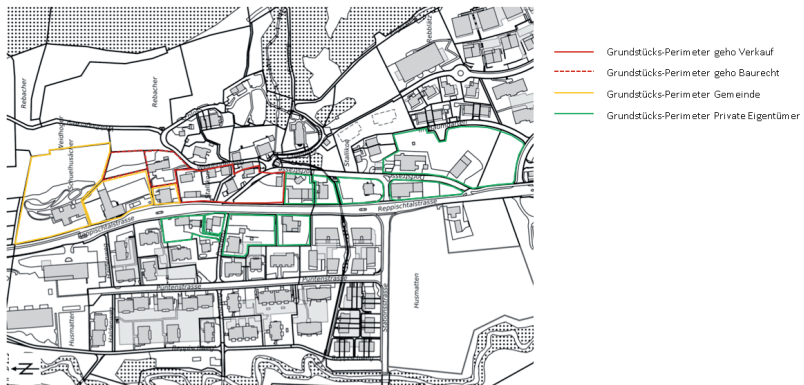


Abbildung 1: Betrachtungsperimeter (grössere Auflösung auf Seite 16)

Verfahren Projektwettbewerb

Auftraggeberin ist die *geh*. Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen, wobei die 1. Stufe als städtebaulicher Ideenwettbewerb und die 2. Stufe als Studienauftrag durchgeführt werden. Es gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge. Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Sowohl die Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Zum Abschluss der jeweiligen Stufe wird die Anonymität jeweils aufgelöst.

1. Stufe / Konzeptstufe: Mit einem anonymen, offenen Wettbewerb werden städtebaulich entwicklungsfähige Konzeptideen über den gesamten Betrachtungsperimeter von den Teilnehmenden erwartet. Die Arbeiten der 1. Stufe sollen ein städtebauliches, überzeugendes Konzept dokumentieren im Hinblick auf Architektur, Funktionalität und Aussenraumgestaltung (Baukörper, Platzierung, Volumen, mögliche

Nutzungen und Beziehungspunkte). Es ist adäquat auf Ort und Kontext zu entsprechen.

2. Stufe / Projektstufe: Mit dem anschliessenden eingeladenen Studienauftrag sollen die 5 bis 8 überzeugendsten Beiträge aus der ersten Stufe auf den Parzellen der *geho* weiterentwickelt werden. Auf den Grundstücken, welche die *geho* betreffen, sollen die Themen Generationenwohnen, Alterswohnen, Gemeinschaftseinrichtungen und Aussenraum in ein überzeugendes architektonisches Konzept münden, welches auf dem städtebaulichen Grundprojekt basiert. Die Projektierenden erhalten dazu die notwendigen Unterlagen und Hinweise aus der Beurteilung der Eingabe der ersten Stufe des Verfahrens.

Beurteilungsgremium: Das Beurteilungsgremium besteht aus Fachjuroren (Architektinnen bzw. Architekten und Landschaftsarchitektinnen und -architekten), Vertreterinnen und Vertreter der *geho* und der Gemeinde als Sachjuroren sowie Fachexperten ohne Stimmrecht.

Wettbewerbskosten 1. und 2. Stufe

Gemäss nachfolgender Auflistung, der von der *geho* mit der Ausarbeitung des Projektwettbewerbs beauftragten KOS PartnerInnen GmbH, Zürich, belaufen sich die Gesamtkosten für die 1. Stufe des Wettbewerbs mit Fokus auf die Interessen der Gemeinde Stallikon für ein ortsbauliches Leitbild auf Fr. 315'000.00 und für die 2. Stufe mit Fokus auf das Wohnbauprojekt *geho* auf Fr. 290'000.00.

Gesamtkosten Verfahren		1. Stufe	2. Stufe
Verfahrensbegleitung inkl. Nebenkosten	CHF	100'000	75'000
Einholen und Zusammenstellung Grundlagen / Planunterlagen	CHF	5'000	5'000
Entschädigung Teams	CHF	130'000	130'000
Entschädigungen Begleitgremium extern	CHF	25'000	25'000
Entschädigung Experte Ortsplaner	CHF	17'000	5'000
Entschädigung Experte Kostenplanung	CHF	0	15'000
Entschädigung Experte Nachhaltigkeit	CHF	4'000	8'000
Entschädigung Experte Lärm	CHF	5'000	5'000
Entschädigung Experte Wohnen im Alter	CHF	0	10'000
Modellbau (50 Stk./5Stk.)	CHF	18'000	2'000
Nebenkosten / Spesen:	CHF	2'000	2'000
_Spesen Begleitgremium extern	CHF	1'000	1'000
Raummiete für Workshops / Ausstellung	CHF	0	0
Verpflegung (während Workshops)	CHF	1'000	1'000
Reserve rund 3%	CHF	9'000	8'000
Total Kosten (inkl. MwSt.)	CHF	315'000	290'000

Tabelle 1: Gesamtkosten 1. und 2. Stufe

Für die Berechnung der Verfahrenskosten der 1. und 2. Stufe des Wettbewerbs gelten die Anteile am Planungsperimeter als Grundlage. Deshalb werden die Kosten wie folgt zwischen der Gemeinde Stallikon und der Genossenschaft Hofgarten (*geho*) aufgeteilt:

Gesamtkosten 1. Stufe: Fr. 315'000.00

für die Erarbeitung eines erweiterten Leitbildes/städtebaulichen Konzeptes für die Gemeinde Stallikon. Daher die Aufteilung der Kosten im Verhältnis 2:1.

Kostenanteil Gemeinde Stallikon	(2/3)	Fr. 210'000.00
Kostenanteil Genossenschaft Hofgarten (<i>geho</i>)	(1/3)	Fr. 105'000.00

Gesamtkosten 2. Stufe: Fr. 290'000.00

für das Projekt "Landgarten" im Dorfzentrum Stallikon, welches durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*) zu 100% finanziert wird.

Kostenanteil Gemeinde Stallikon	Fr. 0.00
Kostenanteil Genossenschaft Hofgarten (<i>geho</i>)	Fr. 290'000.00

Hinweise zum Finanzplanungsaspekt

In einer allen Beteiligten, vor allem der Bevölkerung gerecht werdenden Projektentwicklung im Bereich Hochbau einer Gemeinde, werden im Laufe der vertieften Auseinandersetzung Anpassungen nötig, die vorher so nicht abzusehen waren und auch nicht die damit verbundenen Kosten für die entsprechenden Fachplanungspartnerinnen und -partner. Dies gilt insbesondere für das seit über 10 Jahren bewegte Thema Alterswohnungen in Stallikon.

Eine erste Projekt-Konzeptanpassung gab es beim ursprünglichen Vorprojekt "Alterswohnungen" aus dem Jahr 2015. Es wurde auf generationendurchmisches Wohnen plus Wohnen im Alter im genossenschaftlichen Sinn angepasst, was zu Wohnbaugenossenschaften als Projektpartner und schliesslich zur *geho* führte. Die zweite, aus Sicht des Gemeinderates *zwingend* erforderliche Anpassung in diesem komplexen Umfeld, ist die Erweiterung des Betrachtungsperimeters auf das ganze Dorfzentrum rund um die Kirche, die Liegenschaft ehem. Restaurant Rose, das Schulhaus Dorf, das Restaurant Schwarzer Hecht, die Dorfschmiede, das Haus der Bäckerei Bode und weitere. Letztere hat sich erst nach Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020, also mit Beginn der vertieften Projektierung, aufgrund verschiedener Hinweise im Zusammenhang mit der Projektentwicklung seitens Kanton, Ortsplanern und Planungsfachleuten ergeben.

Aus diesem Grund muss der Kostenanteil der Gemeinde von Fr. 210'000.00 für einen Wettbewerb über den gesamten Dorfzentrums-Perimeter, bei dem der Auslöser das von der Gemeinde in Auftrag gegebene *geho*-Projekt "Landgarten" ist, auch separat übernommen und in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Da das Budget der Gemeinde jeweils im Sommer für das Folgejahr erarbeitet wird und der vorerwähnte Sachverhalt dazumal noch nicht gegeben war, konnte dieser nicht rechtzeitig ins Budget 2022 aufgenommen werden. Gemäss Art. 16 Abs. 1 Ziffer 4 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 ist die Gemeindeversammlung für die Kreditbewilligung zuständig.

Falls die Stimmberechtigten den Gemeindeanteil von Fr. 210'000.00 ablehnen und sich gegen diese gesamthafte Betrachtung des Dorfzentrums als Grundlage für die weiteren Planungen und baulichen Aktivitäten aller dortigen Eigentümer positionieren würden, kämen aus Sicht des Gemeinderates folgende Nachteile zustande:

- *Gemäss der seitens der Stimmberechtigten ausgesprochenen Zustimmung zum Landgarten-Projekt (Letter of Intent) könnte die gehö ihr Projekt im „Alleingang“, ohne Berücksichtigung baulicher Orientierungsgrössen aus dem städtebaulichen Leitbild fürs Dorfzentrum Stallikon, durchziehen.*
- *Ein Zurück auf Feld Start wäre dann unumgänglich. Dann würden die Kosten für eine gleiche städtebauliche Studie mit Leitbild für bauliche Entwicklungen in diesem Perimeter zu einem späteren Zeitpunkt erneut anfallen und damit Mehrkosten generieren.*

Schlussbemerkungen

Der Architekturwettbewerb hat in der öffentlichen Baukultur der Schweiz eine langjährige Tradition. Nicht zuletzt haben Architekturwettbewerbe auch zur hohen Qualität von Neu- und Umbauten sowie der Gestaltung von Freiräumen beigetragen. Die Entwicklung des Dorfzentrums ist eine anspruchsvolle Aufgabe und für teilnehmende Teams eine Herausforderung. Der Gemeinderat ist deshalb überzeugt, dass die Durchführung eines Architekturwettbewerbs zwar anfänglich mit zusätzlichem finanziellem Aufwand verbunden ist, der sich aber dahingehend kompensiert, dass transparent nach einer optimalen Lösung gesucht wird. Ein Wettbewerb kann sich auch günstig auf die Akzeptanz durch Bevölkerung, Wohnbaugenossenschaft und Behörden auswirken. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Kredit (Gemeindeanteil) von Fr. 210'000.00 (inkl. MwSt.) für die Wettbewerbskosten 1. Stufe zu bewilligen. Für die 2. Stufe entstehen der Gemeinde hingegen keine Kosten.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Wettbewerbskredit von Fr. 210'000.00 im Zusammenhang mit dem Projekt Dorfzentrum materiell und finanziell geprüft. Mit der Durchführung des aufgezeigten zweistufigen Wettbewerbes kann die Akzeptanz und spätere Realisation des Wohnbauprojektes der gehö wesentlich erhöht werden. Durch deren Kostenbeteiligung im Rahmen ihres Anteils am Planungspe- rimeter bewegen sich die veranschlagten Kosten in einem gut vertretbaren Rahmen.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Perimeter Dorfzentrum

