

Gemeindeversammlung

**Mittwoch
6. April 2022
20.15 Uhr**

Herzlich willkommen!

Neu: Mobility-Standort Sellenbüren



Clever und umwelt-
schonend unterwegs
mit dem VW ID.3

Mit Test-Abo ab
Fr. 2.50/h und
Fr. 0.65/km

Weitere Informationen unter www.mobility.ch oder
www.stallikon.ch/e-mobilitaet

Traktandenliste

1. Teilrevision Nutzungsplanung (BZO)
Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich (MWA)
2. Projekt Dorfzentrum Stallikon – Wettbewerbskosten
1. Stufe – Gemeindeanteil Fr. 210'000.00

anschliessend Verschiedenes

Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich

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 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 Ermessungsspielraum) 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 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern erhoben werden.

Ein Rekurs gemäss § 338a 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.

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.

Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich

Definition

Der Mehrwert bildet sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen. Planungsmassnahmen sind Einzonungen oder Umzonungen

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9)

- *Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe von 20 %*
- *Die Gemeinden legen die kommunale Mehrwertabgabe fest. Sie kann zwischen 0 % und 40 % festgelegt werden.*

Zeitpunkt und Höhe einer Mehrwertabgabe

Zeitpunkt: Die Mehrwertabgabe muss dann bezahlt werden, wenn Grundeigentümer/innen Nutzen aus dem Mehrwert des Grundstücks ziehen, also bei Verkauf oder nach Erteilung einer Baubewilligung.

Höhe: Bei einer Grundstücksfläche von z.B. 1'000 m² müsste der planerische Mehrwert durch Einzonung oder Umzonung (=Planungsmassnahmen) mehr als Fr. 350.00/m² betragen damit die Fläche abgabepflichtig wäre.

Berechnungsbeispiele für unterschiedliche Grundstücksgrössen:

Mehrwert zuzügl. Fr. 100'000	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

Situationsanalyse

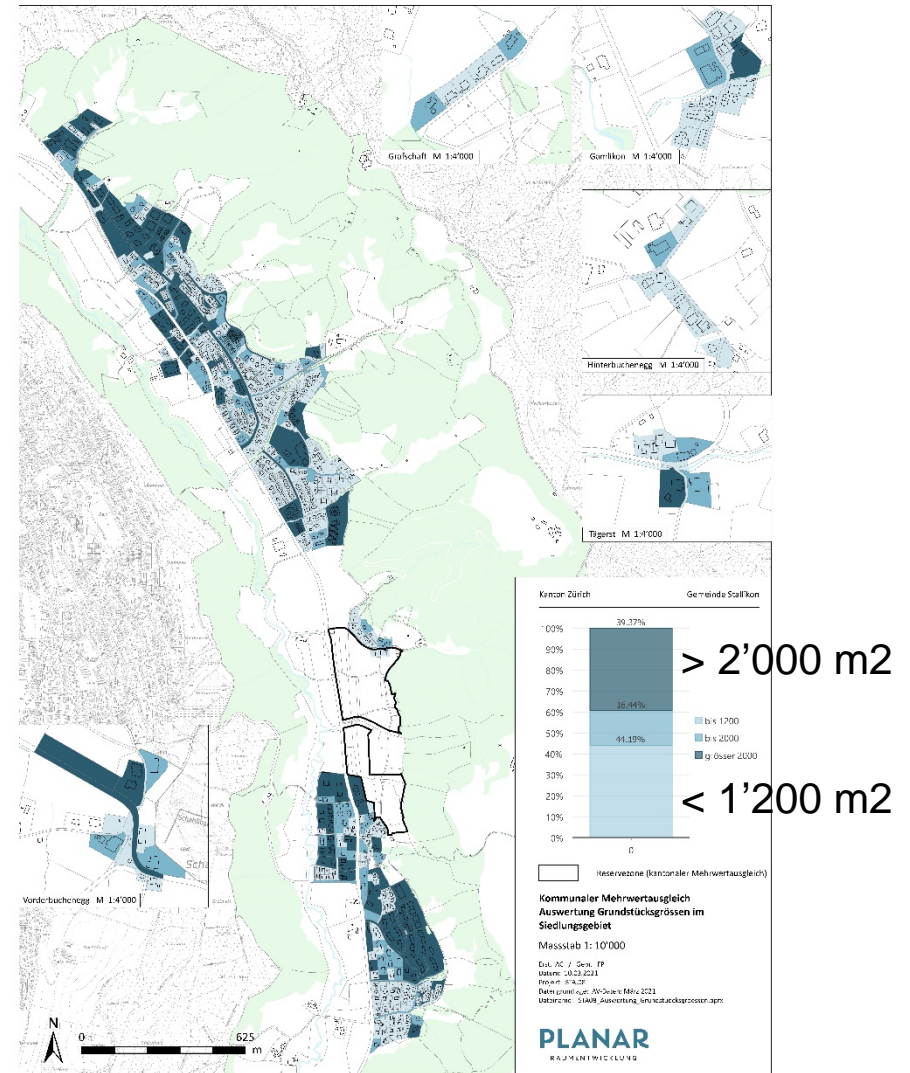
44 % kleiner 1'200 m²

16 % zwischen 1'200 und 2'000 m²

39 % grösser als 2'000 m²

Stallikon verfügt nur noch über wenige Flächen, die sich für eine zusammenhängende Entwicklung eignen.

Aufzonungen oder Umzonungen sind aufgrund der übergeordneten Richtplanung nicht naheliegend.



Auswirkungen einer Mehrwertabgabe

- Mehrwertabgaben müssen bemessen und verfügt werden.
- Erträge sind zweckgebunden und müssen in einen kommunalen Fond fliessen.
- Es ist ein Fondreglement zu erarbeiten.
- Die Fondsgelder dürfen ausschliesslich für Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums verwendet werden. Es ist ein jährlicher Bericht über die Verwendung der gesprochenen Beiträge zu erstellen.
- Bei Handänderungen reduziert sich die Grundstücksgewinnsteuer, falls eine Mehrwertabgabe erhoben wurde.

Festsetzung durch Gemeindeversammlung

- *Das Amt für Raumentwicklung stuft die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung genehmigungsfähig ein.*
- *Es sind keine Einwendungen innert der Auflagefrist eingegangen.*

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung der Revisionsvorlage (Festsetzung Mehrwertabgabe von 0 %) zuzustimmen.

**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 der 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.

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 Planungssperimeter bewegen sich die veranschlagten Kosten in einem gut vertretbaren Rahmen.

Abschied

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

- **Stallikon besitzt mehrere Grundstücke im Dorfzentrum**
(total 16'000 m²)
- **Die Chance für eine gute Dorfzentrums-Entwicklung nutzen**



Ausgangslage

- ⇒ Aktivitäten rund ums Dorfzentrum seit 2005
- ⇒ Vorprojekt 2016 «Wohnen und Leben für Ältere in Stallikon»
- ⇒ Überarbeitung der «Alterswohnungs-Konzeption» mit Stalliker Arbeitsgruppe
(Vereine, Parteien, Freiwilligen-Organisationen, Pro Senectute)

Ziel:

Das Dorfzentrum als öffentlichen Ort aufwerten mit der Erstellung von generationendurchmischten preisgünstigen Familienwohnungen, Alterswohnungen sowie Räume für öffentliche Angebote (z. B. Gemeinschaftsräumlichkeiten, Arztpraxis) und Nutzungen mit Begegnungsflächen im Grünen (u.a. kleiner Dorfplatz)

- Leistungsauftrag und Ausschreibung
mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich, wbg
- Zuschlag für **Genossenschaft Hofgarten (geho)**
mit gemeinnützigem Projekt für ca. 40 Genossenschaftswohnungen
und ca. 15 Alterswohnungen

Ein «Landgarten» für Stallikon

Die wichtigsten Eckdaten des Projektes wurden von der Gemeinde zusammen mit der geho in einer Projektentwicklungs-Vereinbarung (Letter of Intent) dokumentiert inkl. Bewilligung für einen Eventualkredit von Fr. 420'000 zur Absicherung der anfallenden Planungskosten (falls das Projekt bei einem negativen Volksentscheid nicht zustande käme) und an der Gemeindeversammlung am **2. Dezember 2020** ohne Gegenstimmen durch die Stimmberechtigten bewilligt.



Auswahl Eckdaten «Letter of Intent»

Total Grundstücksfläche zur Veräusserung an gehö = 4'014 m²
Erstellungskosten gehö = ca. 25 Mio.

- **Landverkauf** an gehö = ca. 4.7 Mio. entspricht ca. Fr. 1'000/m² in der Kernzone B
- **Abgabe Land im Baurecht** in der öffentl. Zone (Alterswohnen) ca. Fr. 450/m²

Kostenmiete ca. Fr. 215/m² entspricht einer Monatsmiete

- 3,5-Zi-Whg von 80 m² von Fr. 1'550 + NK

Die Gemeinde mit den Abteilungen Hochbau, Tiefbau, Finanzen, Bauamt sowie der Projektleitung - in Verbindung mit der Schule und deren Projekt Schulraumplanung

... arbeitet an den Details zum Leistungsauftrag z.B. **Dorfplatz, Parkplatz-Situation, Verkehrs- und Fusswege, Abfallcontainer, Gemeinschaftsraum, Arztpraxis, weitere öffentliche Angebote**

Der Vorstand der **geho** gründete für das Projekt eine **Baukommission**

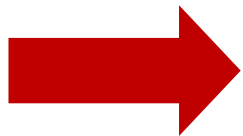
- **Thomas Merkle**
Leiter BauKo
- **Eva-Maria Nufer**,
Ressort Bau + Unterhalt
- **Constantin Rondot**,
Ressort Bau + Unterhalt
- **Boris Deister**,
Geschäftsleiter

Die Zusammenarbeit funktioniert sehr gut – es wird deutlich, dass das Projekt komplexer ist, als ursprünglich erwartet und dass ein 2-stufiges Wettbewerbsverfahren zielführend ist.

Die Chance nutzen!

Was ist uns wichtig ?

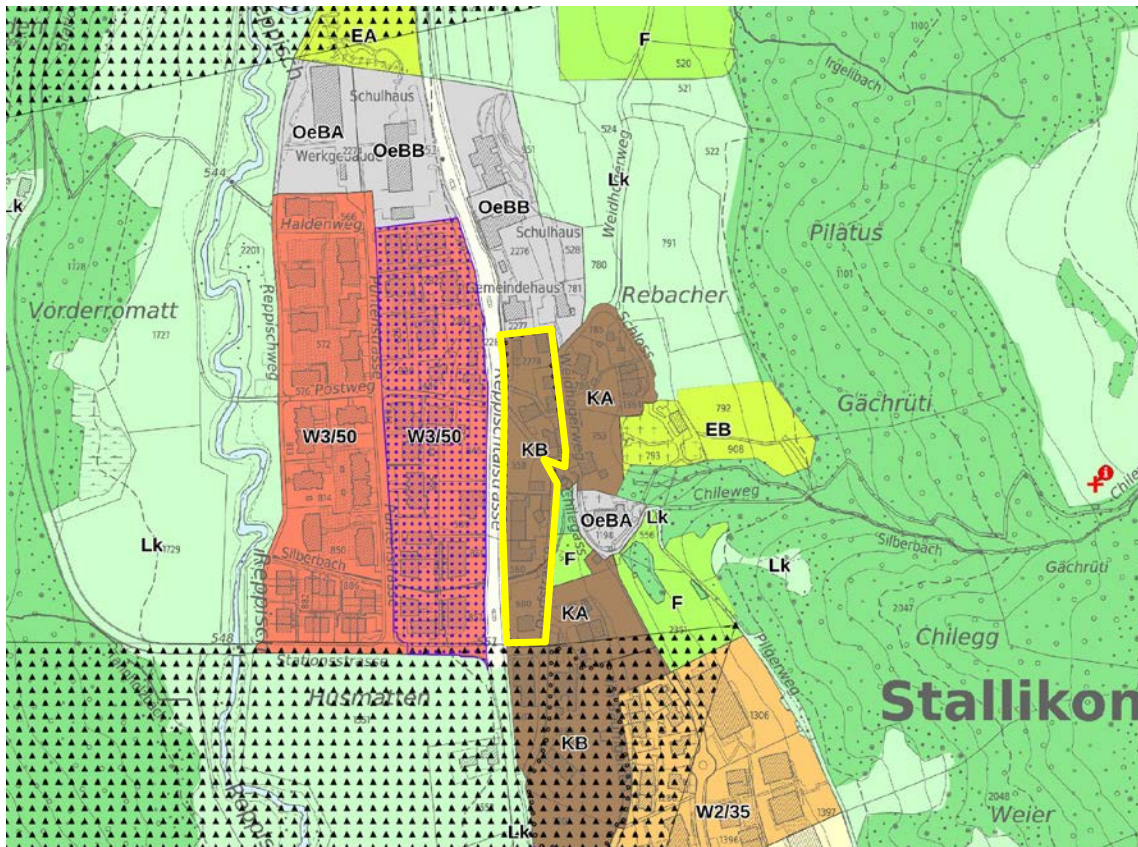
- ❖ Gemeinschaft – Förderung Zusammenleben von Alt und Jung
- ❖ Generationenprojekt mit sozialer Durchmischung
- ❖ Möglichkeit zur Mitbestimmung, Partizipation
- ❖ Belebtes Zentrum rund um den «Landgarten» mit grünem Aussenraum
- ❖ Einsatz erneuerbare Energien, umweltgerechtes nachhaltiges Bauen



Lebens-Qualität !



Raumplanung und Gestaltungsplan-Pflicht

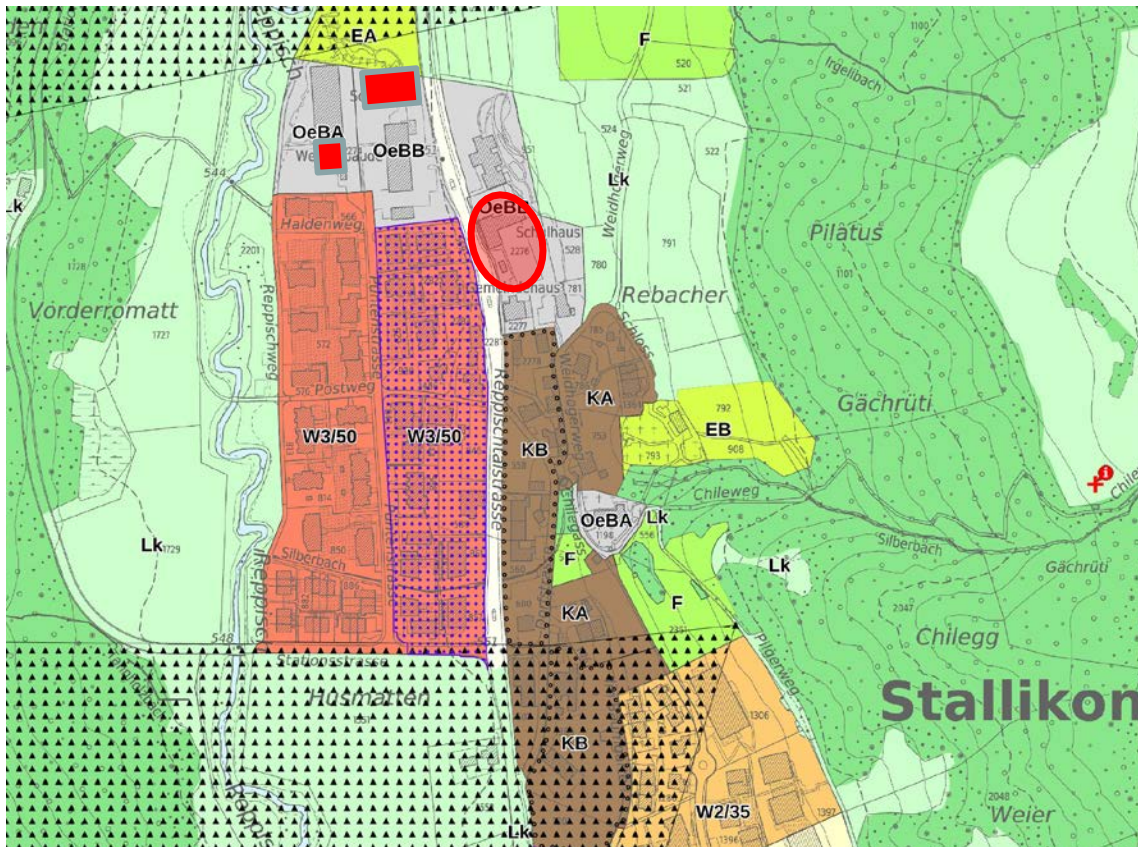


Ziele

Gestaltungsplan:

- Gesamtkonzept
- Besonders gute Gestaltung
- Interessen der Gemeinde einbringen
- Richtung geben

Interessen der Schule einbinden



Bedarf

- **Turnhalle**
(Mehrzweckhalle)
- **Ergänzung**
Schulhaus Pünten
- **Nutzung**
Schulhaus Dorf

Perimeter + qualitätssicherndes Verfahren

Städtebau / Ortsplanung

- Finden einer gemeinsamen Basis (Gemeinde, gehö, Nachbarn)
- Entwicklung von Ideen und breite Auswahl von Lösungsansätzen
- Langfristige Basis für Entwicklung Dorfzentrum

Leitbild Dorfzentrum

Wettbewerb 1. Stufe

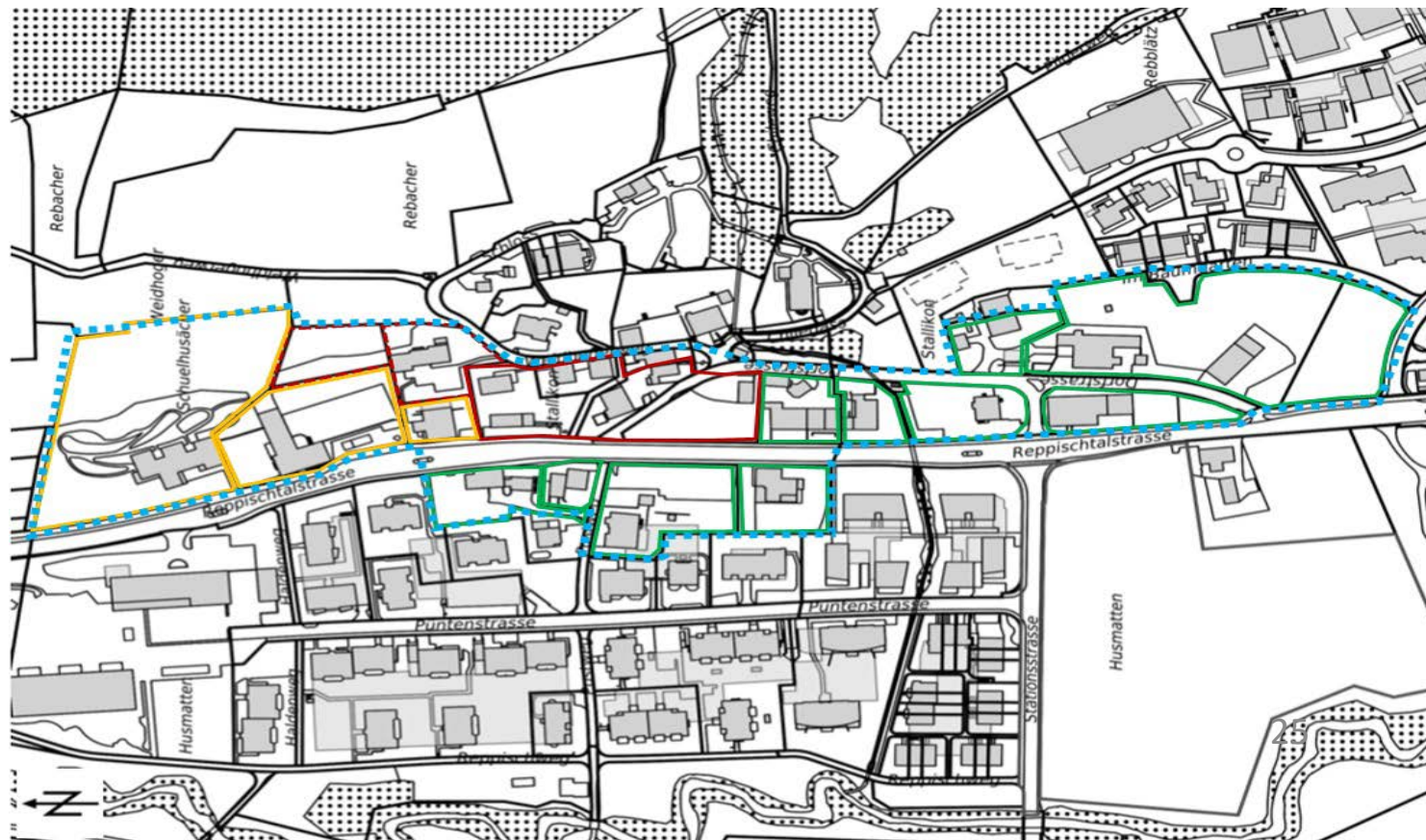
Wohnungsbau «Landgarten»

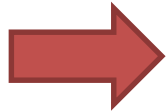
- Entwicklung von rund 50 Familien- und 20 Alterswohnungen
- Gemeinsames Schärfen des Projektes Wohnen und Dorfkern
- Planungsteam für das Projekt der Genossenschaft gehö

Gestaltungsplan «Landgarten»

Wettbewerb 2. Stufe

- Bearbeitungser perimeter 1. Stufe
- Grundstücks-Perimeter GeHo Verkauf
- Grundstücks-Perimeter GeHo Baurecht
- Grundstücks-Perimeter Gemeinde
- Grundstücks-Perimeter Private Eigentümer





Meilensteine	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Projektpartner geho mit LOI – Eventualkredit	X							
Programm 1. Stufe für Wettbewerb erarbeiten Ziel: «Leitbild Dorfzentrum» - Gestaltungsplan								
Info-Veranstaltung für Bevölkerung ✓								
Kredit Wettbewerbsverfahren 1. Stufe GV vom 6. April 2022								
Ausschreibung Wettbewerb / Jurierung / Erarbeitung «Leitbild»		Mai - Oktober						
Programm 2. Stufe erarbeiten «Landgarten» - Wohnungsbau-Projekt			November 22 - März 23					
Gestaltungsplan erarbeiten Abstimmung und Genehmigung GV								
Genehmigung geho und GV Landverkauf / Abgabe Baurecht								
Projektierung – Baubewilligungsverfahren Ausschreibung								
Realisierung Bauprojekt								
Fertigstellung und Bezug								





Kredit Antrag anteilige Kosten der Gemeinde für Projekt-Wettbewerb **1. Stufe «Ortsbauliche Entwicklung»**

- Erweiterter Perimeter Dorfzentrum inkl. Nachbarn
- Ist vor allem im Interesse der Gemeinde und folgt den Empfehlungen des Kantons, Amt für Raumentwicklung, eine **«Gesamtschau» im Dorfzentrum** mit nachfolgender Erarbeitung eines **Leitbilds** mit **Planungsrichtlinien** und **Nutzungsanforderungen für zukünftige Bau-Aktivitäten**
- um in der **2. Stufe** ein überzeugendes architektonisches Konzept für das **Wohnungsbau-Projekt Landgarten** der geho zu ermöglichen

Gesamtkosten Verfahren

	1.Stufe	2.Stufe
Verfahrensbegleitung/Einholen Planungsgrundlagen	105'000	80'000
Entschädigungen beteiligte Wettbewerb-Teams	130'000	130'000
Entschädigungen Begleitgremium, Orts- Kostenplaner, Experten Verkehr, Lärm, Nachhaltigkeit, Wohnen im Alter	51'000	68'000
Modellbau	18'000	2'000
Nebenkosten, Spesen	4'000	4'000
Reserve rund 3 %	9'000	8'000
Total Fr.	315'000	290'000

Aufteilung der Projektwettbewerbs-Kosten

Basis: Anteile am Planungs-Perimeter	Gesamtes Areal	Teilbereich
		
Projekt-Wettbewerb 1. Stufe Total = Fr. 315'000	2/3 der Kosten	1/3 der Kosten
	Fr. 210'000	Fr. 105'000
Projekt-Wettbewerb 2. Stufe Total = Fr. 290'000	0	100 % der Kosten Fr. 290'000

Verschiedenes

Termine

9. April	Grümpel und Gulasch
15. Mai	Abstimmungen / Behördenwahlen 2. WG
29. Mai	900-Jahr-Feier Kloster Engelberg
1. Juni	Gemeindeversammlung
15. Juni	Redaktionsschluss blickpunktstallikon
1. Juli	Amtsbeginn neue Gemeindebehörden
7. Juli	Erscheinung blickpunktstallikon