

Beilage zum erläuternden Bericht Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis, datiert vom 27. Juli 2022

Lindau, 10. August 2022 (rev.)

Angaben zum kommunalen Mehrwertausgleich Mehrwertprognose für Gestaltungsplangebiet Ölwis/Blankenwis

Die von den Grundeigentümern Bevollmächtigten der fünf Grundstücke Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407 im Ortsteil Winterberg in der Gemeinde Lindau beabsichtigen eine Wohnbebauung zu erstellen. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung in diesem Gebiet. So soll das neue Quartier auf die bestehenden Strukturen im Ortsteil Winterberg Bezug nehmen und sich gut in diese einfügen. Die notwendige Infrastruktur hat zeitgerecht zur Verfügung zu stehen. Hierzu soll ein privater Gestaltungsplan erstellt werden.

Planungsmassnahmen wie beispielsweise Auf- oder Umzonungen sowie auch Gestaltungspläne können für Grundeigentümerschaften erhebliche Mehrwerte bewirken. Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund des Planungsaktes. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für die Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der (kommunalen) Mehrwertabgabe wird ein Teil des entstandenen Mehrwerts ausgeglichen. Die Grundeigentümerschaften beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen.

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird gemäss der BZO-Revisionsvorlage vom 13. Dezember 2021 berücksichtigt; als Quantifizierung der Mehrwertabgabe dient die von der kommunalen Verfahrensstelle ermittelte Mehrwertprognose, es ist kein städtebaulicher Vertrag vorgesehen. Die Inkraftsetzung der kommunalen Vorlage erfolgte am 21. Mai 2022. Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts (neuer Art. 30 Abs. 3 Bau- und Zonenordnung, BZO).

Die fünf Grundstücke Kat.-Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407 bilden den Gestaltungsperimeter und sind entsprechend von der eingangs erwähnten Planungsmassnahme betroffen. Da es sich bei dieser Massnahme faktisch um eine Aufzoning im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG handelt, hat die Gemeinde den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben. Dies ist vorliegend mit einer individuellen Schätzung – Bewertungsbericht ZKB datiert vom 12. April 2022 – gemäss § 14 MAV erfolgt. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 Mehrwertausgleichsverordnung [MAG]).

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Sollte der Planungsmassnahme an der Gemeindeversammlung *nicht* in der aktuell vorgesehenen Form *zugestimmt* werden, ist dieses Schreiben *gegenstandslos*.

Angaben zur Mehrwertprognose für GP-Perimeter Ölwis/Blankenwis

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV). Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme ausgewiesen und nicht auf das Grundstück bezogen. Entsprechend ergibt sich, gestützt auf den erwähnten Bewertungsbericht der ZKB, folgende Mehrwertprognose:

Prognose ohne Planungsmassnahme (BMZ 1.5):	Fr. 52'350'000.00
Prognose mit Planungsmassnahme (BMZ 2.05):	Fr. 57'150'000.00
Differenz (Mehrwert):	Fr. 4'800'000.00
Prognostizierte Mehrwertabgabe brutto (25 %):	Fr. 1'200'000.00

Aufgrund der erfolgten kommunalen Mehrwertprognose entsteht durch den Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis ein kommunaler Mehrwert von gesamthaft Franken 4'800'000.-. Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksflächen unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche (2'000 m²) liegen.

Nach Zustimmung der Planungsmassnahme durch die Gemeindeversammlung wird die Gemeinde den betroffenen GrundeigentümerInnen den definitiven Mehrwert und einen entsprechenden Verfügungsentwurf zur Gewährung des rechtlichen Gehörs zustellen. Nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme wird der ermittelte Mehrwert durch die Gemeinde bereinigt und die definitive Festsetzungsverfügung erstellt. Gegen diese Verfügung kann dann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht Rekurs erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen sowie Gestaltungsplänen muss erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird respektive nach einer Baufreigabe. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus, wohl aber untersteht eine solche der Besteuerung durch die Grundstücksgewinnsteuer.

BAUBEHÖRDE LINDAU

Gemeinderat
Ressort Hochbau
und Planung:

Abteilungsleitung:



Stephan Schori



Fabio Wintsch

Kopie an:
- Gemeinderat
- Akten