Rechnungsprüfungskommission Pfungen
Politische Gemeinde

Prüfung und Stellungnahme zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement zuhanden Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026

Die RPK hat die Teilrevision der BZO bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement geprüft.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und die **Teilrevision der BZO bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement anzunehmen.**

Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen können zu erheblichen Mehrwerten bei Grundstücken führen, indem sie deren Nutzungsmöglichkeiten erweitern oder eine intensivere Nutzung ermöglichen. Daraus können höhere Ertrags- und Marktpotenziale für die Grundeigentümerschaften entstehen. Soweit diese Wertsteigerungen unmittelbar auf planerische Entscheide der öffentlichen Hand zurückzuführen sind, erscheint es uns aus Gründen der Fairness und Solidarität sachgerecht, einen Teil dieses Mehrwerts der Allgemeinheit zukommen zu lassen.

Planungsmassnahmen führen in der Regel zu zusätzlichen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur und damit zu Folgekosten, die oft von der öffentlichen Hand getragen werden. Mit den Mitteln aus dem Mehrwertausgleich kann ein Beitrag zur Finanzierung dieser Kosten geleistet werden. Gleichzeitig verbleibt der überwiegende Teil des durch die Planungsmassnahme entstehenden Mehrwerts bei den Grundeigentümerschaften. Aus diesem Grunde sehen wir den Vorschlag des Gemeinderates, die Freifläche bei 1'200 m^2 anzusetzen als logisch und nachvollziehbar.

Je höher der Abgabesatz gewählt wird, desto mehr finanzielle Mittel fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde. Diese können also für die Folgekosten von Auf- und Umzonungen oder für Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Pfungen eingesetzt werden. Ein tieferer Abgabesatz erhöht demgegenüber die Attraktivität von Entwicklungsprojekten für Grundeigentümerschaften und Investierende. Bei der Festlegung des Abgabesatzes sind diese beiden Interessen angemessen gegeneinander abzuwägen. Den Einfluss des Mehrwertausgleichs auf die Entwicklungstätigkeit in Pfungen schätzen wir aber insgesamt als eher gering ein. Denn die Gemeinde geht davon aus, dass dem Fonds über einen Zeitraum von zehn Jahren lediglich Mittel in der Grössenordnung von einigen wenigen hunderttausend Franken zufliessen dürften. Vor diesem Hintergrund erachten wir den vom Gemeinderat vorgeschlagenen mittleren Ansatz von 30% - bei einer gesetzlich zulässigen Bandbreite von 0 bis 40% - als sachgerecht und vernünftig an.

Das Fondsreglement beinhaltet die notwendigen Bestimmungen zur Verwaltung der anfallenden finanziellen Mittel aus dem Mehrwertausgleich. Wir empfehlen die Annahme des Reglements.

Pfungen, 26. Oktober 2026
Rechnungsprüfungskommission Pfungen

Adriano Tramèr
RPK Präsident

Sarah Bernhard
RPK Aktuarin