

Gemeinde Oberrieden

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

22. September 2021 (Fassung für die Gemeindeversammlung, V2)



IMPRESSUM

Auftraggeberin:

Gemeinde Oberrieden, Alte Landstrasse 32 | 33, 8942 Oberrieden

vertreten durch:

André Guntern, Abteilungsleiter Hochbau

Anbieterin:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH, Raumplaner FSU REG A

Tinus Trottmann, BSc FHO in Raumplanung

Titelbilder:

Abb. links: MAG/MAV; ARE ZH, Homepage, kurz erklärt

(15103_ZHK_cS_201130_MAG_kurz_erklärt_ARE.pdf)

Abb. rechts: Ausschnitt Zonenplan; Gemeinde Oberrieden, 2013

(14190_05X_130912_3Zonenplan.pdf)

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Unterstützung seitens ARE	4
1.3	Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	5
1.4	Bedeutung für die Gemeinde Oberrieden	6
2	Grundlagen	7
2.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	7
2.2	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz, MAG	7
2.3	Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung, MAV	8
2.3.1	Berechnung der Mehrwertabgabe	8
2.3.2	Festsetzung der Mehrwertabgabe	9
2.3.3	Städtebauliche Verträge	9
2.3.4	Mehrwertausgleichsfonds – berechtigte Massnahmen	10
3	Gegenstand der Teilrevision	11
3.1	Neue Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung	11
3.2	Freifläche	11
3.3	Höhe des Abgabesatzes	12
3.4	Verwendung der Erträge	12
4	Auswirkungen des Mehrwertausgleichs	13
4.1	Erträge	13
4.2	Aufwand für die Gemeinde	13
4.3	Städtebauliche Verträge	14
5	Verfahren	15
5.1	Beratung Gemeinderat	15
5.2	Kantonale Vorprüfung	15
5.3	Öffentliche Auflage	15
5.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	15
A	Anhang	16
A1	Übersicht über Regelung anderen Gemeinden	
A1	Abschätzung Mehrwertabgabe	
A2	Informationsbroschüre ARE «Der Mehrwertausgleich kurz erklärt»	

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass

Mindestvorgaben für den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte	Seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ¹ schreibt dieses in Artikel 5 vor, dass die Kantone den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte nicht nur regeln, sondern auch Mindestvorgaben dafür einführen. Der Mehrwertausgleich ist für raumplanerische Massnahmen im öffentlichen Interesse einzusetzen.
Kantonales Gesetz und Verordnung zum Mehrwertausgleich seit dem 1. Januar 2021 in Kraft	Der Kantonsrat hat ein darauf beruhendes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 beschlossen. Die Frist für das Referendum gegen diesen Beschluss ist am 7. Januar 2020 ungenutzt abgelaufen. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde von der Baudirektion erarbeitet. Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Seit dann können auch Regelungen zur kommunalen Umsetzung Rechtskraft erlangen.
Anpassung der BZO bis 2025	Die Gemeinden sind verpflichtet, bis zum 1. März 2025, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung gem. § 19 MAG zu regeln. Der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich ist möglich, muss aber genauso in der BZO geregelt respektive festgehalten werden. Dafür gilt dieselbe Frist.

Mustervorlagen des ARE als Unterstützung für die kommunale Umsetzung	Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO, und einem kommentierten Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
--	--

1.2 Unterstützung seitens ARE

¹ in Kraft seit 1. Mai 2014

Online-Plattform zur Mehrwertberechnung

Zudem stellt die Baudirektion Applikationen für den Vollzug über das Internet zur Verfügung (§ 45 MAV). Seit dem 1. März 2021 steht die Online-Plattform «elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)» allen Vollzugsstellen zur Verfügung. Die Online-Plattform kann über einen vollzugsstellenspezifischen Link aufgerufen werden. So wird sichergestellt, dass jede Vollzugsstelle nur Mehrwertberechnungen für ihr Zuständigkeitsgebiet durchführen kann.

1.3 Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Anwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs vorgesehen

Um nun in der Gemeinde Oberrieden eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, soll eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden.

Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf der Grundlage von Auf- und Umzonungen ein Planungsvorteil entsteht. Auf der Basis dieser kommunalen Regelung kann die Gemeinde Oberrieden nach Rechtskraft der Vorlage und nach erfolgter Einführung eines entsprechenden Fonds die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen. Nebst dieser zukünftigen Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts auf dem Verfügungsweg zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig.

Vorgesehener Planungsablauf

was	wann
Beschluss Gemeinderat	Q2 2021
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	Q2-Q3 2021
Öffentliche Auflage (60 Tage)	Q2-Q3 2021
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	Q3 2021
Gemeindeversammlung	Q4 2021)

1.4 Bedeutung für die Gemeinde Oberrieden

Gegenleistungsfreie Wertsteigerung von Grundeigentum infolge hoheitlichem Festsetzungsakt	Häufig haben Ein-, Auf- und Umzonungen durch BZO-Revisio- nen oder Sondernutzungsplanungen – hoheitliche Festset- zungsakte durch den Souverän – den Wert von Grundeigentum erheblich vermehrt, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Ausgleich für diesen Sondervorteil er- bracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt deshalb, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll.
Bevölkerungszuwachs im Kanton um 280 000 Personen bis 2040	Die Bevölkerung im Kanton Zürich wächst stetig. Der Kanton prognostiziert bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 280 000 Personen. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept entfal- len künftig mindestens 80 % dieses Bevölkerungswachstums auf die Handlungsräume «Stadt» und die «urbanen Wohnland- schaften». Gestützt auf die raumplanerische Gesetzgebung und das gültige Siedlungsverständnis führt dies v.a. zu einer Ver- dichtung im bestehenden Siedlungsgebiet.
Zuwachs in der Region Zimmer- berg um ca. 9 500 Personen bis 2030	Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) der Region Zimmerberg prognostiziert einen Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 um ca. 9'500 Personen. Dieser Zuwachs konzentriert sich primär auf die dynamischen Gemeinden innerhalb der Region. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch die Ge- meinde Oberrieden davon betroffen ist.
Gegengewicht zur erforderlichen Siedlungsverdichtung	Das Wachstum erfordert zum einen zusätzliche öffentliche Infra- strukturanlagen und zum anderen ein Gegengewicht zur Ver- dichtung. Nur so kann eine qualitative sowie sozial- und umwelt- verträgliche Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden.
Qualitäten sollen dort entstehen, wo verdichtet wird	Die Kosten der Verdichtung sollen nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand und somit der Steuerzahlenden gehen, son- dern auch von denjenigen mitgetragen werden, die durch die Massnahme in den Genuss eines Planungsvorteils gelangen. Ziel ist es, mit dem Ausgleich der planungsbedingten Vorteile dort Qualitäten zu schaffen, wo verdichtet wird. Neben den Ein- wohnerinnen und Einwohnern profitieren auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, wenn dadurch das Umfeld der eigenen Projekte attraktiver wird.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Kantone regeln angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) gibt als Rahmengesetzgebung vor, dass das kantonale Recht bei Planungen nach RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln hat (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Kantonale Minimalregelungen müssen einen Abgabesatz von mind. 20% und die Erhebung des Mehrwertausgleichs bei Zuweisung von Land zu einer Bauzone umfassen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wird zudem die Einführung von kantonalen Minimalregelungen verlangt und im Falle der Unterlassung mit Sanktionen verknüpft (Art. 38a Abs. 5 RPG). Zu dieser Mindestregelung gehört ein Abgabesatz von mind. 20% und die Erhebung des Mehrwertausgleichs zumindest dann, wenn Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. Der Ausgleich soll jeweils mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig werden (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG). Die Pflicht der Kantone, eine allgemeine, über Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG hinausgehende Regelung der Ausgleichspflicht bei Planungsvorteilen nach Art. 5 Abs. 1 RPG zu treffen, bleibt weiterhin bestehen.

Zweckbindung der Erträge

Der Ertrag, welcher aus dem Ausgleich entsteht, kann einerseits für Entschädigungen verwendet werden, welche aus Planungen entstehen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, sowie andererseits für Massnahmen zur Schonung der Landschaft, zur Gestaltung der Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung von öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

2.2 Kantonaies Mehrwertausgleichsgesetz, MAG

Umsetzung auf kantonaler Ebene mit Gesetz und Verordnung

Mit MAG und MAV wird den Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene mit einem Gesetz und einer Verordnung entsprochen. Seit deren Inkrafttreten am 1. Januar 2021 haben die Gemeinden für ihre kommunale Regelung des Mehrwertausgleichs eine gesetzliche Grundlage.

Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich

Das neue Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabeerhebung erfolgen (§ 19 MAG i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG) oder mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden (§ 19 Abs. 6 MAG i.V.m. § 21 MAG).

Für den Mehrwertaugleich mittels Verfügung sind die Freifläche und der Abgabesatz gemäss der BZO massgebend

Erfolgt der Mehrwertaugleich mittels Verfügung, sind die Freifläche und der Abgabesatz massgebend, welche in der Bau- und Zonenordnung festgeschrieben sind. Zur gleichmässigen Bemessung der Mehrwertabgabe stellt der Kanton auf seiner Online-Plattform «elektronischer Mehrwertaugleich (eMWA)» allen Vollzugsstellen gegen eine Nutzungsgebühr eine schematische, formelmässige Bewertung zur Verfügung (Landpreismodell). Die Mehrwertabgabe fliesst in einen zu eröffnenden kommunalen Mehrwertaugleichsfonds.

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens

Anstelle einer verfügten Abgabenerhebung kann der Mehrwertaugleich auch mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens (vgl. zum möglichen Vertragsinhalt § 21 Abs. 2 MAG). Bei der Vereinbarung der Rechte und Pflichten im städtebaulichen Vertrag kann der Ausgleich im Ergebnis von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags kann vereinbart werden, dass der Ausgleichsbetrag für ein Projekt der öffentlichen Hand eingesetzt wird. Es kann sich z.B. um eine Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur (insb. zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen), der Gestaltung des öffentlichen Raums und / oder an öffentlichen Einrichtungen (von kommunaler Bedeutung) für Soziales, Gesundheit und Bildung handeln.

2.3 Kantonale Mehrwertaugleichsverordnung, MAV

Inhalte der Verordnung

Die ebenfalls am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Verordnung befasst sich insbesondere mit der «Bemessung des Mehrwerts» (§§ 3–13 VE-MAV), der «Festsetzung der Mehrwertabgabe» (§§ 14–16 VE-MAV), dem «Bezug der Mehrwertabgabe» (§§ 17–23 VE-MAV), dem «Mehrwertaugleichsfonds» (§§ 28–38 VE-MAV) und den «Städtebaulichen Verträgen» (§§ 24–27 VE-MAV).

Bemessung über Landpreismodelle

2.3.1 Berechnung der Mehrwertabgabe

Die Bemessung erfolgt auf der Online-Plattform «elektronischer Mehrwertaugleich (eMWA)» und basiert auf Landpreismodellen, die vom Kanton erarbeitet wurden und auf notariell beurkundeten Grundstücksverkäufen (Handänderungsstatistik) beruhen. Diese sollen periodisch durch eine eigens dafür eingesetzte Expertengruppe geprüft werden.

Die Berechnungsgrundlage steht den Gemeinden seit dem 1. März 2021 zur Verfügung und kann über einen vollzugsstellenspezifischen Link aufgerufen werden. So wird sichergestellt, dass jede Vollzugsstelle nur Mehrwertberechnungen für ihr Zuständigkeitsgebiet durchführen kann.

Individuelle Schätzung möglich, bei Vorlage besonderer Gründe

Sofern besondere Gründe vorliegen, kann eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchgeführt werden. Als besondere Gründe gelten gemäss § 10 Abs. 2 MAV:

1. Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen;
2. Tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, welche dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können;
3. Grundstücke in Zonen nach § 49b PBG.

Die Schätzungen sind jeweils nach anerkannten Bewertungsmethoden durchzuführen. Die besonderen Gründe sind in der Bewertung zu berücksichtigen.

2.3.2 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Mehrwertprognose vor Festsetzung der Planungsmassnahme und Festsetzung der Mehrwertabgabe nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme

Das Verfahren zur Bemessung des Mehrwerts und Festsetzung der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert. Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ist jeweils eine Mehrwertprognose abzugeben. Die Festsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt schliesslich nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Parallel zur Rekursauflage der Planungsmassnahme (nach der kantonalen Genehmigung) ist die Mehrwertbemessung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Planungsperrimeters liegen, bekannt zu geben. Ihnen ist während 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

kommunale Mehrwertabgabe nur fällig bei Überbauung, ausgenommen geringfügige bauliche Massnahmen

Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur zum Zeitpunkt der Überbauung, nicht bereits bei einer eventuellen Veräusserung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen aber auch hier keine Fälligkeit aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.

2.3.3 Städtebauliche Verträge

Festlegung der Mindestinhalte und Regelung der Rückfallebene

Die Verordnung (MAV) hält die Mindestinhalte von städtebaulichen Verträgen fest. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2

MAG vom Vertrag zurücktritt, ist das ordentliche Bemessungsverfahren durchzuführen.

2.3.4 Mehrwertausgleichsfonds – berechtigte Massnahmen

Beiträge des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds für Auszonungen und raumplanerische Massnahmen

Der kantonale Mehrwertausgleichsfonds entrichtet Beiträge an Auszonungen (ab CHF 10 000,-) und Massnahmen der Raumplanung (ab CHF 30 000,-). Die jeweiligen Gesuche sind dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung der Planungsmassnahme einzureichen.

Beiträge des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds für raumplanerische Massnahmen

Aus dem kommunalen Fonds sind gemäss § 23 Abs. 1 MAG kommunale Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt. Dies sind insbesondere Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, Beiträge an die Planungskosten für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

3 GEGENSTAND DER TEILREVISION

3.1 Neue Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung

Vorschriften zur Erhebung mit Angaben zur Freifläche und zum Abgabesatz	Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt, welche die Erhebung einer Mehrwertabgabe erlauben, die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes bestimmen sowie die Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sicherstellen.
Separates Kapitel in der Bauordnung	Die neuen Vorschriften werden separat in dem Kapitel V als Artikel 43 und 44 (bisher Schlussbestimmungen) in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Die Schlussbestimmungen werden neu im Kapitel VI im Artikel 45 respektive 46 aufgeführt.
Übernahme der kantonalen Mustervorschriften	Die Musterbestimmungen des Kantons zur Regelung der Mehrwertabgabe werden übernommen. Als mögliche Tatbestände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe werden Auf- und Umzonen festgehalten. Unter diese Tatbestände werden auch Sondernutzungsplanungen z.B. in Form von Gestaltungsplänen subsumiert. Dies sind Planungsmassnahmen im Sinne des RPG, aus denen Planungsvorteile resultieren. Zudem sind sie von der Gemeindeversammlung festzusetzen – wie Zonenplanänderungen auch.

3.2 Freifläche

Freifläche zwischen 1200 m ² und 2000 m ² von Bemessung ausgenommen, sofern der Mehrwert kleiner als CHF 250 000,-	Das MAG schreibt den Gemeinden vor, eine Freifläche in der Bau- und Zonenordnung festzulegen. Die Höhe der Freifläche ist zwischen 1200 m ² und 2000 m ² anzusetzen. Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, werden grundsätzlich vom Ausgleich ausgenommen. Diese Ausnahme ist nicht der Fall, wenn der mutmassliche, bzw. der tatsächlich errechnete Mehrwert des Grundstücks mehr als CHF 250 000,- beträgt. Wird der tatsächliche Mehrwert von CHF 250 000,- überschritten, ist in jedem Fall ein Mehrwertausgleich zu leisten.
	Die Freifläche wird mit 2000 m ² festgesetzt. Es wird bewusst der Oberwert festgesetzt, um Bagatellfälle auszuschliessen.

3.3 Höhe des Abgabesatzes

Abgabesatz zwischen 0 und 40 % Gemäss MAG können Gemeinden eine Abgabe von höchstens 40% des um CHF 100 000,- gekürzten Mehrwerts vorsehen.

Damit für die Grundeigentümer weiterhin ein Anreiz besteht, die Mehrausnutzung einer Aufzoning baulich umzusetzen, soll der grössere Teil des Mehrwerts beim Eigentümer verbleiben. Der Abgabesatz wird deshalb auf 30% begrenzt. Dies ist ein Abgabesatz, der im Vergleich mit anderen Gemeinden knapp unter dem Durchschnitt bisher publizierter kommunaler Abgabesätze liegt (vgl. Anhang A1).

3.4 Verwendung der Erträge

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds ist einzurichten In Art. 44 wird der Umgang mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe geregelt. Diese fliessen in einen noch zu eröffnenden kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Ausrichtung der Beiträge erfolgt nach dem Fondsreglement auf der Basis von § 35 MAV.

kommunales Fondsreglement auf Grundlage des Musterreglements des ARE Die Einzelheiten der Fondsverwaltung werden in einem kommunalen Fondsreglement geregelt. Das ARE hat dazu ein Musterreglement zur Verfügung gestellt. Das Fondsreglement der Gemeinde Oberrieden basiert darauf. Das Vorliegen des Fondsreglements ist kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision.

Das Fondsreglement ist in Form eines Gemeindeerlasses durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen Das Fondsreglement ist gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes in Form eines Gemeindeerlasses von der Gemeindeversammlung zu beschliessen. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der (Teil-)Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Es ist ausschliesslich Sache der Gemeinde, die das Reglement auch genehmigt. Es muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der kantonalen Vollzugsstelle weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

4 AUSWIRKUNGEN DES MEHRWERTAUSGLEICHS

4.1 Erträge

Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung ist von vielen Faktoren abhängig

Die Höhe des Mehrwerts – also die Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung – und damit die Höhe der Mehrwertabgabe ist abhängig von vielen Faktoren. Ein entscheidender Einfluss besteht darin, wie stark mit der Aufzonung die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks vergrössert werden.

Erträge zugunsten des Mehrwertausgleichsfonds sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar

Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Das ist erst dann möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen werden.

Erträge aus der Mehrwertabgabe fallen nicht sofort an

Weiter gilt zu beachten, dass die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe nicht sofort anfallen, sondern erst bei einer Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von bereits überbauten Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge anfallen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie die Mehrausnutzung baulich realisieren.

4.2 Aufwand für die Gemeinde

Im Verhältnis zum kommunalen Mehrwert geringe administrative Kosten zu erwarten

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde administrative Kosten, z. B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen eher gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden (vgl. § 10 Abs. 5 VEMAV). Bei städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen getroffen werden.

4.3 Städtebauliche Verträge

Explizite Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge

Der § 19 Abs. 6 MAG ermöglicht einen Mehrwertausgleich mittels einem städtebaulichen Vertrag (in Verbindung mit § 21 MAG). Damit hält der kantonale Gesetzgeber explizit die Zulässigkeit vertraglicher Lösungen fest. Dies war im Kanton Zürich bisher nur im Rahmen der Rechtsprechung bezüglich der Möglichkeiten des verwaltungsrechtlichen Vertrags möglich.

Entwicklung städtebaulicher Schlüsselareale im Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten verschiedene Themen im Dialog mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geregelt werden, insbesondere bspw., dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulicher Verträge gleichermaßen für die Grundeigentümerschaften und die Allgemeinheit / das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabesatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Abgabe.

In der Gemeinde Oberrieden kam dies bisher noch nie zur Anwendung. Es ist jedoch gut vorstellbar, beispielsweise im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens.

5 VERFAHREN

5.1 Beratung Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat zur Vorprüfung und öffentliche Auflage am 13. Juli 2021

Der Entwurf der Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunaler Mehrwertausgleich» wurde vom Gemeinderat am 13. Juli 2021 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Recht- und Zweckmässigkeitsbeurteilung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunaler Mehrwertausgleich» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 13. Juli 2021 zur Vorprüfung eingereicht.

Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf Genehmigung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. September 2021 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage. Das ARE stellte fest, dass die BZO-Teilrevision die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt. Die Genehmigung wurde damit in Aussicht gestellt.

5.3 Öffentliche Auflage

Publikation und öffentliche Auflage

Die Publikation erfolgte am 16. Juli 2021 im Amtsblatt des Kantons Zürich, in der Zürichsee-Zeitung sowie auf der Website der Gemeinde. Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 16. Juli bis 13. September 2021. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Sie konnten auch von der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Während der Auflage sind keine Einwendungen eingegangen

5.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Festsetzung Revisionsvorlage durch die Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunaler Mehrwertausgleich» ist entsprechend § 86 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen.

A ANHANG

A1 Übersicht über Regelung anderer Gemeinden

Die nachfolgende Übersicht zeigt die öffentlich bekannten Regelungen anderer Gemeinden auf.

Umsetzung MAG auf kommunaler Stufe 27426_15A_210209_kommMWA_Übersicht.xlsx
Stand: 9.2.2021

Übersicht der BZO-Teilrevisionen

gemäss Amtsblatt Kt. ZH, öffentliche Auflagen der jeweiligen BZO-Teilrevisionen

Gemeinde	Freifläche § 19 Abs. 4	Mehrwert- abgabesatz § 19 Abs. 3 MAG	Öffentliche Auflage am
1 Stadt Illnau-Effretikon	1'200 m ²	25 %	14. April 2020
2 Stadt Zürich	1'200 m ²	40 %	13. Mai 2020
3 Stadt Bülach	1'200 m ²	40 %	5. Juni 2020
4 Stadt Wädenswil	2'000 m ²	30 %	19. Juni 2020
5 Stadt Dübendorf	1'200 m ²	40 %	17. Juli 2020
6 Gemeinde Volketswil	2'000 m ²	25 %	3. Juli 2020
7 Stadt Kloten	1'200 m ²	25 %	27. August 2020
8 Stadt Schlieren	1'200 m ²	40 %	21. August 2020
9 Stadt Winterthur	1'200 m ²	40 %	21. August 2020
10 Gemeinde Elsau	1'200 m ²	30 %	18. September 2020
11 Gemeinde Wangen-Brüttisellen	1'200 m ²	40 %	8. Oktober 2020
12 Stadt Uster	1'200 m ²	40 %	4. Dezember 2020
13 Gemeinde Dürnten	1'200 m ²	30 %	9. Dezember 2020
14 Gemeinde Horgen	1'200 m ²	30 %	11. Dezember 2020
15 Gemeinde Kleinandelfingen	1'200 m ²	20 %	18. Dezember 2020
16 Gemeinde Niederhasli	2'000 m ²	40 %	18. Dezember 2020
17 Gemeinde Kilchberg	2'000 m ²	30 %	18. Dezember 2020
18 Gemeinde Oberglatt	2'000 m ²	40 %	15. Januar 2021
19 Gemeinde Niederglatt	2'000 m ²	40 %	15. Januar 2021
20 Stadt Opfikon	1'200 m ²	30 %	15. Januar 2021
21 Gemeinde Schwerzenbach	1'200 m ²	40 %	29. Januar 2021
22 Gemeinde Mettmenstetten	1'200 m ²	40 %	5. Februar 2021
Mittelwert (Durchschnitt pro Einwohner)	1'272 m²	38 %	
Mittelwert (Durchschnitt pro Gemeinde)	1'418 m²	34 %	
Medianwert (Wert der mittleren Zahl)	1'200 m²	40 %	
14 % aller 162 Gemeinden			

Hinweise zu:

1 Parlament hat Abgabesatz/Freifläche bestätigt (Beschluss vom 4.2.2021)

Abb. 1: Auflistung kommunaler Regelungen zum MWA

A2 Abschätzung Mehrwertabgabe

Beispielhafte / fiktive Berechnung einer Mehrwertabgabe;

A3 Informationsbroschüre ARE «Der Mehrwertausgleich kurz erklärt»