



GEMEINDE GREIFensee
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 20. September 2021

144 05 B1 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
05.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Revision Bau- und Zonenordnung:
Mehrwertausgleich / Zustimmung / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021

Antrag

1. Der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird zugestimmt.
2. Die Freifläche wird auf 2'000 m² und der Abgabesatz auf 40 % festgelegt.
3. Die Bau- und Zonenordnung wird mit den Artikeln 52 und 53 ergänzt.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Wird einem Grundeigentümer mit einer Änderung der Bau- und Zonenordnung oder mit einem Gestaltungsplan erlaubt, dichter zu bauen, erhöht sich der finanzielle Wert des betroffenen Baulands. Es entsteht ein so genannter Mehrwert. Die Gemeindeversammlung darf dank eines neuen Gesetzes bestimmen, wie viel des Mehrwerts an die Gemeinde bezahlt werden muss. Dabei dürfen folgende zwei Grössen bestimmt werden:

Der **Abgabesatz** definiert den Prozentsatz des Mehrwerts, der an die Gemeinde bezahlt werden muss. Der Abgabesatz darf zwischen 0 und maximal 40 Prozent definiert werden.

Die **Freifläche** legt fest, welche Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind, sofern der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.– nicht übersteigt. Die Grösse der Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen.

Der Gemeinderat Greifensee hat sich an der Sitzung vom 22. März 2021 für die Einführung einer Mehrwertabgabe entschieden. Die qualitative Innenentwicklung soll gefördert werden und der kommunale Mehrwertausgleich soll dazu beitragen, die notwendigen Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In der Bau- und Zonenordnung soll der Abgabesatz auf den Mehrwert auf 40 % und die Freifläche der Grundstücke auf 2'000 m² rechtskräftig festgesetzt werden.

Ausgangslage

Im Jahr 2014 hat das Schweizer Stimmvolk der Revision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Mit der Revision wird insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen («qualitative Innenentwicklung») gefördert. Das Wachstum der Bevölkerung soll dabei in den bestehenden Siedlungsgebieten und nicht weiter auf Kosten von Kulturland erfolgen. Da das Bauen in bebauten Gebieten komplexer ist und die Gemeinden gefordert sind, die notwendigen Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, hat das Gesetz die Mehrwertabgabe eingeführt.

Mit Mehrwert ist gemeint, dass ein Grundeigentümer durch eine rein planerische Massnahme erhöhte Nutzungsmöglichkeiten auf seinem Land erhält. Dies geschieht beispielsweise, wenn aus einer Einfamilienhauszone eine Mehrfamilienhauszone oder aus einer Gewerbezone eine Wohnzone wird. Die Grundstücke erlangen so quasi über Nacht einen (geschenkten) Mehrwert. Von diesem Mehrwert sollen jedoch nicht nur die von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümer, sondern die gesamte Bevölkerung profitieren können. Konkret soll ein Teil des Mehrwerts von den Gemeinden genutzt werden können, um Massnahmen für die Förderung der Innenentwicklung voranzutreiben. Darunter sind Massnahmen zu verstehen wie zum Beispiel die Aufwertung von Ufern sowie auch von Fuss- und Radwegen, die Verbesserung des Lokalklimas mittels Baumpflanzungen oder die Erstellung von Infrastrukturanlagen wie sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen.

Im Januar 2021 sind das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft getreten. Damit setzte der Kanton Zürich die bundesrechtliche Vorgabe aus dem Raumplanungsgesetz um. Nun haben die Zürcher Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Mehrwertabgabe zu regeln. Dabei müssen die Gemeinden entscheiden, ob sie überhaupt eine Mehrwertabgabe einführen wollen, und wenn ja, in welchem Umfang die Mehrwerte abgeschöpft werden. Entscheidet sich eine Gemeinde gegen die Einführung einer Mehrwertabgabe, muss dies ebenfalls bis zum 1. März 2025 in der Bau- und Zonenordnung verankert werden.

Der Mehrwertausgleich konkret

Nicht alle durch Planungsmassnahmen generierten Mehrwerte können von den Gemeinden abgeschöpft werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) gibt den Rahmen vor, welche Massnahmen in welchem Umfang abgeschöpft werden können. Beispielsweise ist bei der Einzonung von kantonalen Landwirtschaftszonen in eine Wohnzone nur der Kanton berechtigt, eine Mehrwertabgabe zu erheben, während eine Gemeinde bei Aufzonungen (zum Beispiel Wohnzone W2 zu Wohnzone W3) oder Umzonungen (zum Beispiel Gewerbezone zu Wohnzone) sowie bei Gestaltungsplanungen berechtigt ist, den Mehrwert abzuschöpfen.

Entscheidet sich eine Gemeinde für die Einführung des Mehrwertausgleichs, hat sie folglich den Umfang der Abschöpfung zu definieren. Die Gemeinde kann einerseits entscheiden, welchen Abgabesatz sie auf den Mehrwert erheben möchte, und andererseits, ab welcher Grundstücksgrösse Grundeigentümer abgabepflichtig werden. Dabei gibt das Mehrwertausgleichsgesetz vor, in welchem Rahmen sich der Abgabesatz und die Grundstücksgrösse (sogenannte Freifläche) befinden müssen.

Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen in einen zweckgebundenen Fonds. Dazu müssen die Gemeinden ein entsprechendes Fondsreglement erlassen, welches die Verwendung der Erträge vorgibt und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden muss. Erst wenn das Fondsreglement an der Gemeindeversammlung angenommen wurde, dürfen die Erträge des Mehrwertausgleichs für raumplanerische Massnahmen verwendet werden.

Abgabesatz und Freifläche

Die Gemeinden legen in ihrer Bau- und Zonenordnung den Abgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Der Abgabesatz darf zwischen 0 und maximal 40 Prozent definiert werden. Angewendet wird dieser auf den um Fr. 100'000.– reduzierten Mehrwert.

Die Grösse der Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der gewählte Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern der durch eine Planungsmassnahme generierte Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.– nicht übersteigt.

Im Hinblick auf die Baulandreserven der Gemeinde Greifensee sowie aufgrund des wesentlich höheren administrativen Aufwands bei einer Festsetzung der Freifläche auf 1'200 m² gegenüber 2'000 m² beurteilt der Gemeinderat die Freifläche von 2'000 m² als ideal. Unter dem Aspekt eines effizienten verwaltungsökonomischen Ablaufs sollen vorwiegend grössere Grundstücke vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Zu beachten ist, dass unabhängig von der gewählten Freifläche ein Mehrwertausgleich fällig wird, sobald der effektive Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.– (§ 19 Abs. 4 MAG) übersteigt.

Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat Greifensee bekennt sich zu der vom Raumplanungsgesetz vorgegebenen Siedlungsentwicklung nach innen und hat sich an der Sitzung vom 22. März 2021 für die Einführung einer Mehrwertabgabe entschieden. Die qualitative Innenentwicklung soll gefördert werden und der kommunale Mehrwertausgleich soll dazu beitragen, die notwendigen Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Um dies zu gewährleisten, wurde der Abgabesatz auf 40 % und die Freifläche auf 2'000 m² festgelegt. Diese Wahl ist nicht zufällig, sondern basiert auf der intensiven Befassung des Gemeinderates mit den Thematiken rund um das neue Mehrwertausgleichsgesetz. Dabei wurde abgeschätzt, wie viele Einnahmen im Mehrwertausgleichsfonds zu erwarten sind, wenn die zu definierenden Parameter (Abgabesatz und Freifläche) tief respektive hoch angesetzt werden. Auch wurde evaluiert, welche Auswirkungen die unterschiedliche Festlegung eines Parameters auf die Grundstückgewinnsteuer hat und wie effizient sich die verwaltungsökonomischen internen Abläufe beim Vollzug des Mehrwertausgleichsgesetzes gestalten lassen. Mit einem Abgabesatz von 40 % und einer Freifläche von 2'000 m² ist ein optimales Verhältnis zwischen Aufwand (gesamter Prozess bei der Ausführung des kommunalen Mehrwertausgleiches) und Ertrag (Verwendung der Mittel im Mehrwertausgleichsfonds) gewährleistet.

Das Fondsreglement, welches die Verwendung der generierten Mittel für raumplanerische Massnahmen regelt, wird der Bevölkerung an einer späteren Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die zum Beschluss unterbreiteten Unterlagen zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs werden auf der Webseite der Gemeinde öffentlich zugänglich gemacht.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
- Finanzen
- Hoch- und Tiefbau
- Akten

GEMEINDERAT GREIFensee

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Philippe Sturzenegger

Versandt am:

GEMEINDE GREIFENSEE

Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 4. Oktober 2021

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Bau- und Zonenordnung (BZO) / Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Der Bund hat den Kantonen den Auftrag erteilt, negative Auswirkungen von Raumplanungen mit einem Gesetz auszugleichen. Das am 1. Januar 2021 im Kanton Zürich in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind die gesetzliche Basis für die kommunalen Artikel, die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Greifensee festgehalten werden.

Die Gemeinde Greifensee erhält mit der vorliegenden Teilrevision die rechtliche Grundlage, um bei Auf- oder Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen entstehende Mehrwerte abzuschöpfen. Zudem kann die Gemeinde weiterhin städtebauliche Verträge auf der Basis des MAG abschliessen.

Zu definieren gemäss dem MAG sind durch die Gemeinde Greifensee die Werte der Freifläche und der Mehrwertabgabe. Beide Werte sind auf dem Maximalwert von 2'000 m² Freifläche und einem Abgabesatz von 40 % beantragt.

Für die zweckgebundenen Mittel (Spezialfinanzierung) wird die Gemeinde Greifensee durch das MAG verpflichtet, ein «Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds» zu erlassen. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Das Fondsreglement wird dem Stimmvolk der Gemeinde Greifensee an einer separaten Gemeindeversammlung vorgelegt und ist nicht Bestandteil der aktuellen Vorlage.

Aus finanzpolitischer Sicht unterstützt die RPK die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Dario Frattini
Mitglied