

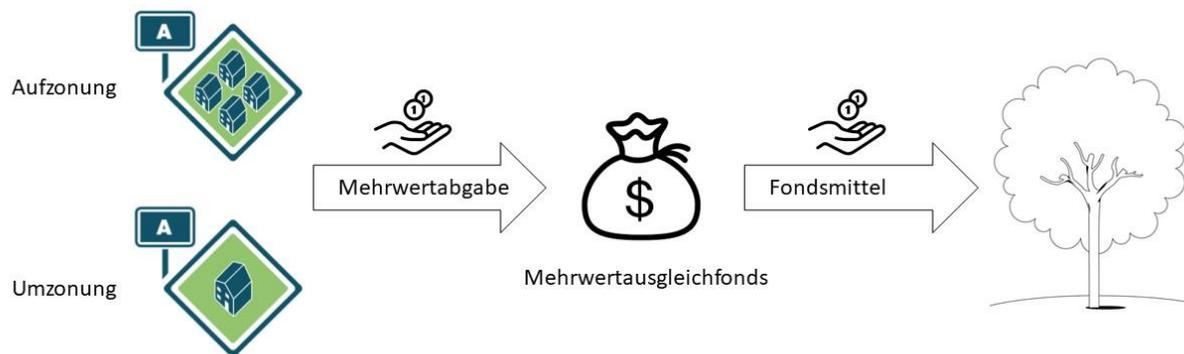


Gemeinde Greifensee

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Entwurf für die öffentliche Auflage



Wetzikon, 22. März 2021 / Wei, Anr



usio mitglied  
beratende schweizer ingenieure

 Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG  
Bahnhofstrasse 73  
8620 Wetzikon  
Telefon 044 931 03 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Auftraggeber  
Bearbeitung  
Gemeinde Greifensee  
Gossweiler Ingenieure AG  
Manuel Anrig  
Florian Weibel

Version  
1.1

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	10.02.2021	Wei	1. Entwurf
1.1	15.03.2021	Wei	Überarbeitung für öff. Auflage

Dateiname

20210322\_Planungsbericht\_MAG\_Greifensee.docx

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Mehrwerte durch Planungsmassnahmen	4
1.3	Kantonale und kommunale Mehrwertabgabe	5
1.4	Mehrwert	5
1.5	Erträge	6
2	Ablauf	6
3	Anpassungen der BZO	7
3.1	Betroffene Gebiete	7
3.2	Freifläche	7
3.3	Abgabesatz	8
3.4	Konkretes Beispiel	8
3.5	Regelung in der Bauordnung	9
3.6	Fondsreglement	9
4	Auswirkungen der Teilrevision	10
5	Verfahren	10
5.1	Beschleunigtes Verfahren	10
5.2	Öffentliche Auflage	10
5.3	Kantonale Vorprüfung	10
5.4	Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage und Vorprüfung	10
5.5	Festsetzung	10
5.6	Inkrafttreten	10

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Mehrwertausgleichsgesetz

Für erhebliche Vor- und Nachteile, die aufgrund von Planungsmassnahmen entstehen, ist gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Die Kantone wurden damit verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kanton Zürich ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

Die Gemeinde Greifensee möchte mit der vorliegenden Teilrevision die rechtliche Grundlage schaffen, um bei Aufzonungen und Umzonungen, welche erhebliche Vorteile generieren, den Mehrwert abschöpfen zu können. Ausserdem soll durch die Einführung des MAG weiterhin die Möglichkeit bestehen, städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

## 1.2 Mehrwerte durch Planungsmassnahmen

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert abschöpfen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

Die kantonale und kommunale Mehrwertabgabe ist im nachfolgenden Kapitel umschrieben.

### 1.3 Kantonale und kommunale Mehrwertabgabe

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Diese Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieser kantonalen Mehrwertabgabe fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

**Legende Abbildung 1 links**

Lk = kantonale Landwirtschaftszone  
W3 = 3-geschossige Wohnzone

**Legende Abbildung 2 rechts**

Oe = Zone für öffentliche Bauten  
W3 = 3-geschossige Wohnzone

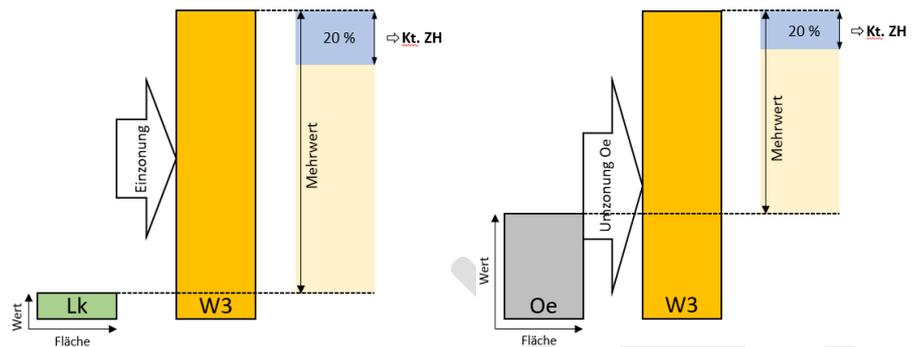


Abbildung 1 Beispiel Einzonung

Abbildung 2 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden (wenn die Gemeindeversammlung zustimmt). Sofern eine Gemeinde sich für die Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind von der Mehrwertabgabe befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Legende Abbildung 3 links**

W2 = 2-geschossige Wohnzone  
W3 = 3-geschossige Wohnzone

**Legende Abbildung 4 rechts**

G = Gewerbezone  
WG4 = 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

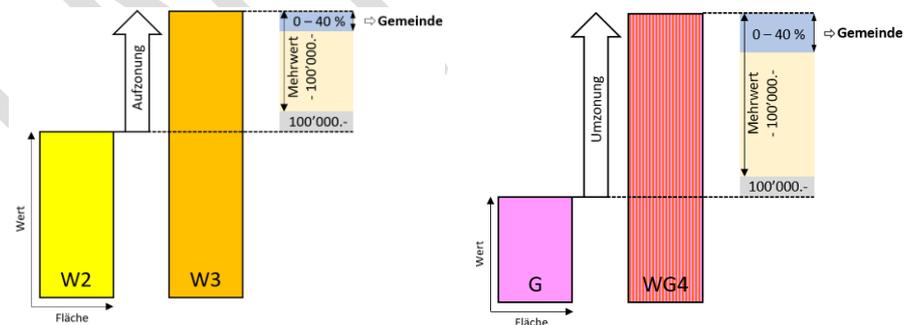


Abbildung 3 Beispiel Aufzonung

Abbildung 4 Beispiel Umzonung

### 1.4 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton ausgearbeitet wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für eine Einführung der Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung einer Mehrwertabgabe auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO ab dem 1. Januar 2021 geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

### 1.5 Erträge

Die Erträge der Mehrwertabgabe fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Das Reglement zum Mehrwertausgleichfonds wird zurzeit von der Gemeinde Greifensee erarbeitet und wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde.

## 2 Ablauf



### 3 Anpassungen der BZO

#### 3.1 Betroffene Gebiete

Sagi-Areal

Über die Grundstücke Kat.-Nrn. 209, 620 und 621 besteht gemäss Zonenplan vom 27. November 2013 eine Gestaltungsplanpflicht. Neben der Nutzung Wohnen (Grundstücke Kat.-Nrn. 209 und 621) befindet sich heute auch das Sagi-Areal in diesem Gebiet (Grundstück Kat.-Nr. 620). Die drei Grundstücke befinden sich zu ungefähr 2/3 in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) und zu 1/3 in der Wohnzone 3 (W3).

Das Sagi-Areal gehört zu den letzten Baulandreserven in der Gemeinde Greifensee. Entsprechend ist das Interesse an einer Überbauung gross – eine entsprechende Projektstudie wurde im Auftrag der Bauherrschaft erst kürzlich durchgeführt.

Voraussichtliche Änderung

Erstellung des Gestaltungsplans "Sagi-Areal" gekoppelt mit einem städtebaulichen Vertrag für das Gebiet. Es wird voraussichtlich ein städtebauliches Gesamtkonzept realisiert. Die Hauptnutzung der Überbauung soll Wohnen sein.



Abbildung 5 Luftbild 2019

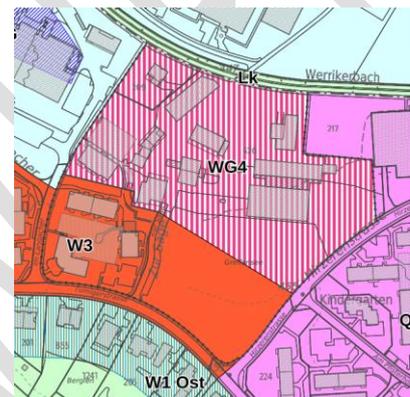


Abbildung 6 Ausschnitt Zonenplan

#### 3.2 Freifläche

1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme Fr. 250'000.- nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.-, muss unabhängig von der definierten Freifläche eine Mehrwertabgabe geleistet werden.

Lesebeispiel 1

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu)	Grundstücksgrösse	Mehrwert
500.00 Fr. / m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
250.00 Fr. / m <sup>2</sup>	1'000 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
208.51 Fr. / m <sup>2</sup>	1'199 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-

Entspricht die Wertsteigerung aufgrund einer Planungsmassnahme Fr. 500 / m<sup>2</sup>, müssen sämtliche Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup> in dem von der Planungsmassnahme betroffenen Gebietes eine Mehrwertabgabe leisten, unabhängig ob das Grundstück die von der Gemeinde definierte Freifläche erreicht. Bei einer Wertsteigerung von Fr. 250 / m<sup>2</sup>, sind sämtliche Grundstücke ab 1'000 m<sup>2</sup> im betroffenen Gebiet abgabepflichtig.

Festsetzung Freifläche

Die Freifläche wird auf 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Grundstücke die kleiner sind als 2'000 m<sup>2</sup> sind von der Abgabepflicht nicht betroffen, es sei denn, der Mehrwert übersteigt Fr. 250'000.- (vgl. Lesebeispiel 1).

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich.

### 3.3 Abgabesatz

Abgabesatz von 40 %

Der Abgabesatz wird auf 40 % festgesetzt. Grundstücke, welche aufgrund von Planungsmassnahmen einen Mehrwert von mindestens Fr. 250'000.- erfahren oder grösser sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche (d.h.  $\geq 2'000$  m<sup>2</sup>), müssen 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts abgeben. Dies wird als angemessen beurteilt.

### 3.4 Konkretes Beispiel

Nachfolgend werden konkrete Beispiele für eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und 40 % Abgabe zusammengestellt.

	<b>Fall 1: Grundstück &gt; Freifläche</b>	<b>Fall 2: Grundstück &lt; Freifläche</b>	<b>Fall 3: Grundstück &lt; Freifläche</b>
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	3'000 m <sup>2</sup> / Fr. 100.-	1'500 m <sup>2</sup> / Fr. 100.-	1'500 m <sup>2</sup> / Fr. 170.-
Mehrwert	Fr. 300'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 255'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert – 100'000.-)	Fr. 200'000.-	Mehrwert < 250'000 = keine Abgabe	Fr. 155'000.-
Abgabe (abgabepflichtiger Mehrwert x 40 %)	Fr. 80'000.-	Fr. 0.-	Fr. 62'000.-

### 3.5 Regelung in der Bauordnung

In der Bauordnung von Greifensee werden folgende Artikel ergänzt:

**Art. 52 Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

**Art. 53 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

### 3.6 Fondsreglement

Neben den neuen Art. 52 und 53 in der Bauordnung von Greifensee ist zwingend auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

Das Fondsreglement wird dem Stimmvolk der Gemeinde Greifensee an einer separaten Gemeindeversammlung vorgelegt.

## 4 Auswirkungen der Teilrevision

Rechtliche Grundlage

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

## 5 Verfahren

### 5.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Kanton bietet den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an. Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

### 5.2 Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision wird gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

Nach VP ergänzen...

### 5.4 Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage und Vorprüfung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung werden die Dokumente bereinigt.

### 5.5 Festsetzung

Die vorliegende Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

### 5.6 Inkrafttreten

Die Teilrevision wird nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.