



**Gemeinde Greifensee**

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# Einführung kommunaler Mehrwertausgleich

Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage / Anhörung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: xx.xxxxx.2021

Namens des Gemeinderates  
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: xx.xxxxx.2022

Für die Baudirektion:

BDV Nr. xxxx/xxxx

Wetzikon, 28. Juli 2021 / gr.1021.10 / Wei



Gossweiler Ingenieure AG  
Bahnhofstrasse 73  
8620 Wetzikon  
Telefon 044 931 03 00  
www.gossweiler.com

Auftraggeber Gemeinde Greifensee, Im Städtli 3, 8606 Greifensee

Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG, Wetzikon

Version 2.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	25.06.2021	Wei	1. Entwurf
2.0	28.07.2021	Wei	Ergänzung Entwurf gemäss Rückmeldung GR

Dateiname 20210728\_Einwendungsbericht\_Einführung\_MAG\_Greifensee.docx

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	4
2	Behandlung der Einwendungen	5
2.1	Einwendung Nr. 1	5
2.2	Einwendung Nr. 2	6

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und  
Anhörungsverfahren

Der Gemeinderat Greifensee hat mit Beschluss Nr. 44 vom 22. März 2021 die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend Einführung des kommunalen Mehrwertausgleiches (MAG) zu Handen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung verabschiedet.

Anonymisierte Einwendungen

Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

### 1.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen vom 8. April bis 7. Juni 2021.

Mitwirkungs- und  
Genehmigungsprozess

Beschluss GR für öffentliche Auflage	22. März 2021
Öffentliche Auflage	08. April – 07. Juni 2021
Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	28. Juli 2021
Beschluss GR zu Handen GV	20. September 2021
GV	08. Dezember 2021
Genehmigung durch Baudirektion	Q1 2022
Inkrafttreten	Q1 2022

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Einwendungen und eine Stellungnahme (Befürwortung Einführung kommunaler MAG ohne Einwendung) eingegangen. Zu den zwei Einwendungen wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen.

Vernehmlassung  
Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und Region) angehört. Es gingen vier Stellungnahmen ein (vgl. nachfolgende Auflistung).

- ◆ Gemeinde Schwerzenbach (Kenntnisnahme)
- ◆ Gemeinde Uster (Kenntnisnahme)
- ◆ Gemeinde Volketswil (Kenntnisnahme)
- ◆ Zürcher Planungsgruppe Glattal (Kenntnisnahme)

## 2 Behandlung der Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag Nr. 1

Die Freifläche ist auf 1'200 m<sup>2</sup> zu definieren.

Begründung Einwender

Die vom Gemeinderat gemachten Ausführungen in Bezug auf Sinn und Zweck der Mehrwertabgabe sind vollumfänglich zu unterstützen (Auszug aus dem Protokoll vom 22. März 2021). Planungsvorteile entstehen ohne jegliche Leistungen der Privaten und gründen lediglich in einem tradierten Eigentumsverhältnis, mitunter auf dem Prinzip «Glück oder Pech». Gleichzeitig entstehen der Gemeinde (neben einem allfälligen Nutzen) oftmals wesentliche Infrastrukturkosten (z.B. Schulen für Neuzuzüger usw.). Es ist deshalb wünschenswert, den maximalen Abgabesatz auszunutzen.

Unklar ist jedoch, weshalb die Grenze auf 2'000 Quadratmeter festgelegt werden soll. Die genannten Ausführungen treffen für kleinere Grundstücke nicht minder zu. Dass in Greifensee zurzeit nur wenige Flächen zwischen 1'200-2'000 Quadratmeter existieren, entkräftet das Argument nicht. Zudem besteht die Gefahr, dass Grundstücke wo möglich abparzelliert werden, um die Bestimmung zu umgehen. Es ist nicht ersichtlich und geradezu willkürlich, die Grenze so festzulegen. Die Unterscheidung zwischen der privaten Einfamilienhausbesitzerin und der «Grossgrundbesitzerin» ist auch so gewahrt.

Es sei deshalb Ziff. 3 des Gemeinderatsbeschlusses wie folgt zu ändern: «3. Die Freifläche wird mit 1'200 Quadratmeter definiert.»

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigt:**

Der Gemeinderat hat basierend auf der Grobabschätzung zum Mehrwert die Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer und die Einnahmen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds – im Verhältnis zu den Freiflächen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> – abgeschätzt. Im Hinblick auf die Baulandreserven der Gemeinde Greifensee sowie den wesentlich höheren administrativen Aufwand bei der Festsetzung der Freifläche auf 1'200 m<sup>2</sup> gegenüber 2'000 m<sup>2</sup> beurteilt der Gemeinderat die Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> als tragbar und hält daran fest.

Der wesentlich höhere administrative Aufwand bei einer tiefen Freifläche ist darauf zurückzuführen, dass bei der Festsetzung (sowie auch nach Inkrafttreten) einer Planungsmassnahme mehr Grundstücke von vornherein vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen sind. Dies bedeutet, dass einerseits bei der Mehrwertprognose und der Mehrwertermittlung mit deutlich mehr Aufwand zu rechnen ist, da bei der Einzelprognose eine Möglichkeit zur Stellungnahme besteht (§ 11 Abs. 4 MAV) und bei der Mehrwertermittlung für jedes Grundstück die Prüfung der besonderen Gründe (§§ 12 und 13 MAV) zu erfolgen hat. Ausserdem können bei einer tiefen Freifläche mehr Betroffene eine individuelle Schätzung ihrer Grundstücke verlangen und es sind mehr Verfügungsentwürfe zur Gewährung des rechtlichen Gehörs zu erstellen (§ 16 Abs. 2 MAV).

Erschwerend kommt hinzu, dass (nach Inkrafttreten einer Planungsmassnahme) bei einer Baufreigabe oder nachträglichen Baubewilligung eines Grundstücks, welches von der Mehrwertabgabe betroffen ist, jeweils separat

geprüft werden muss, ob der Mehrwert fällig wird oder ob es sich nur um eine geringfügige bauliche Massnahme oder Sanierung handelt (§ 10 Abs. 1 und 2 MAG). Eine tiefe Freifläche führt deshalb nicht nur während der Mehrwertprognose / -ermittlung zu einem Mehraufwand, sondern beansprucht auch nach der Festsetzung einer Planungsmassnahme mehr Ressourcen.

Unter dem Aspekt eines effizienten verwaltungsökonomischen Ablaufs sollen deshalb vorwiegend grössere Grundstücke vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Zu beachten ist, dass sobald der effektive Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG) übersteigt, unabhängig der gewählten Freifläche, ein Mehrwertausgleich fällig wird.

Mittels Parzellierung kann die Freifläche nicht umgangen werden. Die Grundstücke werden bei der Bemessung des Mehrwertes als "wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörend" betrachtet (§ 4 Abs. 3 MAG).

## 2.2 Einwendung Nr. 2

Antrag Nr. 2

Die Freifläche ist auf 1'200 m<sup>2</sup> zu definieren.

Begründung Einwender

Wir unterstützen die Vorlage grundsätzlich, sind jedoch dagegen, dass die Freigrenze auf 2'000 m<sup>2</sup> und nicht auf 1'200 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde. Einfach gesagt: Mit einer Auf- oder Umzonung offeriert die Gemeinde dem Eigentümer einer Liegenschaft Gratis-Geld. Sollte sich dieser dazu entschliessen, dieses Geschenk anzunehmen und entsprechend zu bauen, so ist es nichts als fair, wenn ein Teil dieses Gewinnes der Allgemeinheit zugute kommt. Wobei die ersten 100'000 Franken, unabhängig von der Grösse des Grundstückes, ja immer noch geschenkt sind, ohne irgendeine Gegenleistung.

Auch wenn nach unserem Wissen zur Zeit keine Änderungen der Bau- und Zonenordnung geplant sind, die Grundstücke zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betreffen, sollte dies trotzdem bereits jetzt so geregelt werden. Je früher die Regeln für alle klar sind, umso besser.

Wir bitten Sie daher, die Vorlage nur entsprechend angepasst vor das Volk zu bringen. Unter dieser Bedingung werden wir den Stimmbürgern auch empfehlen, der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung zuzustimmen.

Stellungnahme GR

### **Nicht berücksichtigt:**

Siehe Stellungnahme GR bei Einwendung Nr. 1.