



GEMEINDE GREIFENSEE
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll der 11. Sitzung vom 24. Juni 2024

76 B1 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds: Reglement / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 25. September 2024

Antrag

1. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeindeversammlung Greifensee hat im Dezember 2021 der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zugestimmt. Die Freifläche wurde auf 2'000 m² und der Abgabesatz auf 40 % festgelegt. Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen in einen zweckgebundenen Fonds. Damit diese Erträge für raumplanerische Massnahmen verwendet werden können, muss die Gemeinde ein Fondsreglement erlassen, welches die Verwendung der Erträge und die Modalitäten der Vergabe regelt. Über die Festsetzung des vorliegenden Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleich entscheidet die Gemeindeversammlung.

Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. 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.

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 1. Januar 2021 in Kraft trat. Nun haben die Zürcher Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Mehrwertabgabe zu regeln. Entscheidet sich eine Gemeinde für die Einführung des Mehrwertausgleichs, hat sie einerseits zu definieren, welcher Abgabesatz auf den Mehrwert erhoben wird. Andererseits muss sie festlegen, ab welcher Grundstücksgrösse die Grundeigentümerschaften abgabepflichtig werden. Das Mehrwertausgleichsgesetz gibt für beide Grössen den Rahmen vor.

Die Gemeindeversammlung Greifensee hat am 8. Dezember 2021 der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zugestimmt. Die Freifläche wurde auf 2'000 m² und der Abgabesatz auf 40 % festgelegt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee wurde durch entsprechende Artikel ergänzt.

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 die Modalitäten der Vergabe regelt. Dieses muss der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Erst wenn das Fondsreglement an der Gemeindeversammlung angenommen wurde, dürfen die Erträge des Mehrwertausgleichs für raumplanerische Massnahmen verwendet werden.

Die Gemeinde Greifensee verfügt aktuell noch über kein kommunales Fondsreglement. Dieses kann unabhängig von der mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verbundenen Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) auch nachträglich erarbeitet werden. Es ist ausschliesslich Sache der Gemeinde, die das Reglement auch genehmigt. Es muss dem Amt für Raumentwicklung (ARE) bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» wird der Gemeindeversammlung am 25. September 2024 ein Geschäft von grosser finanzieller Tragweite für die Gemeinde Greifensee vorgelegt. Es wird ein Mehrwert von insgesamt 14,5 Mio. Fr. fällig, welcher wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart in Form von Ausgleichsleistungen, Beiträgen an soziale Infrastrukturen und finanziellen Abgeltungen zu leisten ist. Damit die finanziellen Abgeltungen gesetzeskonform eingezahlt und verwaltet werden können, benötigt die Gemeinde Greifensee einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds mit Fondsreglement.

Erwägungen

Zweck der Mehrwertabgabe

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 soll jedoch nicht nur die von einer Planungsmassnahme betroffene Grundeigentümerschaft, 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 und die notwendige Infrastruktur für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

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. Sie legt dafür in ihrer BZO den Abgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Der Abgabesatz wird sodann auf den um Fr. 100'000.– reduzierten Mehrwert erhoben. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der definierte Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern der durch eine Planungsmassnahme generierte Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.– nicht übersteigt (§ 19 Abs. 4 MAG).

Der kommunale Mehrwertausgleich in der Gemeinde Greifensee

Die Gemeinde Greifensee hat den kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer BZO geregelt. Die beiden Artikel, die im Rahmen der letzten BZO-Teilrevision vom 8. Dezember 2021 ergänzt wurden, lauten wie folgt:

Art. 52

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 53

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

Erarbeitung und Inhalte des Fondsreglements

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Unterstützung des Gemeindeamtes (GAZ) ein kommunales Musterfondsreglement inklusive Erläuterungen erarbeitet, auf das die Zürcher Gemeinden bei der Erarbeitung ihres Fondsreglements zurückgreifen können. Das Musterfondsreglement ist im Baukastenprinzip aufgebaut und enthält Bestimmungen, die zwingend im Fondsreglement aufzuführen sind sowie dispositive Bestimmungen, die weggelassen werden können oder aus denen eine Auswahl getroffen werden kann. Es liegt im Ermessen der Gemeinden, welche Bestimmungen sie in ihrem Fondsreglement aufführen möchten und welche nicht.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit dem Musterfondsreglement befasst und insbesondere folgende, durch die Vorlage nicht abschliessend geregelte Aspekte präzisiert und ergänzt:

- Es wurde ein Mindestbetrag von Fr. 2'000.– eingeführt, den die gewährten Beiträge oder Teilbeiträge nicht unterschreiten dürfen.
- Es wurde festgelegt, dass eingegangene Gesuche bei einem Unterbestand des Fonds abzulehnen und keine Beiträge zu gewähren sind. Gesuche, welche mangels ausreichender Mittel abgelehnt werden mussten, dürfen zu einem späteren Zeitpunkt erneut eingereicht werden.
- Als Eingabetermine für Gesuche wurden der 30. Juni und der 31. Dezember festgelegt.
- Es wurde ein zusätzlicher Absatz ins Fondsreglement aufgenommen, der regelt, in welcher Form gemeindeeigene Projekte über den Fonds finanziert werden können.

Informelle Mitwirkung durch Ortsparteien und RPK

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zum privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» ging eine Einwendung ein, welche eine öffentliche Vernehmlassung des Fondsreglements forderte. Die Ortsparteien und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) wurden daher im Rahmen eines informellen Austauschs um ihre Rückmeldung zum Entwurf des Fondsreglements gebeten. Während der gesetzten Frist gingen drei Rückmeldungen ein. Diese wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs zur nun vorliegenden Version nach Möglichkeit berücksichtigt.

Unterlagen zum Fondsreglement

Die Unterlagen zum Fondsreglement können auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden.

Schlussfolgerungen

Die Gemeinde Greifensee benötigt ein kommunales Fondsreglement, um die Erträge des Mehrwertausgleichs für raumplanerische Massnahmen verwenden zu dürfen. Das vorliegende Fondsreglement berücksichtigt die Vorgaben des Kantons und präzisiert darüber hinaus zusätzliche Aspekte.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 25. September 2024 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK, Präsident Dario Frattini (per E-Mail)
 - Hochbauvorsteher
 - Präsidiales
 - Finanzen
 - Hoch- und Tiefbau

GEMEINDERAT GREIFensee

Dr. Monika Keller
Gemeindepräsidentin

Philippe Sturzenegger
Gemeindeschreiber

Versandt am:

GEMEINDE GREIFENSEE
Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 24. Juli 2024

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds: Reglement

Die Gemeindeversammlung Greifensee hat im Dezember 2021 der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zugestimmt. Die Freifläche wurde auf 2'000 m² und der Abgabesatz auf 40% festgelegt. Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen in einen zweckgebundenen Fonds. Damit diese Erträge für raumplanerische Massnahmen verwendet werden können, hat die Gemeinde ein Fondsreglement erlassen, welches die Verwendung der Erträge und die Modalitäten der Vergabe regelt.

Der Gemeinderat hat sich mit dem Musterfondsreglement befasst und insbesondere folgende, durch die Fondsvorlage nicht abschliessend geregelte Aspekte präzisiert und ergänzt:

Es wurde ein Mindestbetrag von Fr. 2'000.- eingeführt, den die gewährten Beiträge oder Teilbeiträge nicht unterschreiten dürfen.

Es wurde festgelegt, dass eingegangene Gesuche bei einem Unterbestand des Fonds abzulehnen und keine Beiträge zu gewähren sind. Gesuche, welche mangels ausreichender Mittel abgelehnt werden mussten, dürfen zu einem späteren Zeitpunkt erneut eingereicht werden.

Als Eingabetermine für Gesuche wurden der 30. Juni und der 31. Dezember festgelegt. Es wurde ein zusätzlicher Absatz ins Fondsreglement aufgenommen, der regelt, in welcher Form gemeindeeigene Projekte über den Fonds finanziert, werden können.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates zu dem Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des Antrages des Gemeinderates.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Dario Frattini
Präsident

Isak Etemi
Mitglied