

Breitenhofstr. 30
Postfach 373
8630 Rüti ZH

Telefon 055 251 32 60
Telefax 055 251 32 64
E-Mail kanzlei@rueti.ch
Internet www.rueti.ch

Protokoll vom 15. Dezember 2021

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2021-73
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.1	Bau- und Zonenordnung	
	Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich	

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes festlegen. Zudem wählen die Gemeinden die Grösse der sogenannten Freifläche. Der Wert kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen.

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit der Steigerung der Standortattraktivität profitiert der Grundeigentümerschaften und Investierende gleichermassen wie die Bevölkerung. Aufgrund des hohen zu erwartenden Mehrwerts sowie der hohen Standortattraktivität soll der Abgabesatz auf 25 % festgelegt werden.

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und Eigentümerinnen sowie einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Die Freifläche von 1'200 m² soll sicherstellen, dass Aufwand und Ertrag für die Veranlagung des Mehrwertausgleichs angemessen bleiben und kleine Parzellen wie z.B. EFH-Parzellen nicht unter den Mehrwertausgleich fallen.

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung.

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Das Fondsreglement ist nicht Gegenstand dieser Vorlage und wird im Zuge der anstehenden BZO-Revision erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

Abstimmungsempfehlungen

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Die Vorlage im Detail

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, 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^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Der Kantonsrat 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.

Am 1. Januar 2021 traten das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Auf kantonaler Ebene wird zu Gunsten des Kantons eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz beträgt 20 % des mit den Einzonungen erzielten Mehrwerts. Auf kommunaler Ebene kann zu Gunsten der Gemeinde eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erhoben werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) verlangen als rechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich des Mehrwertes bei Auf- und Umzonungen entsprechende Regelungen des Abgabesatzes und die Festlegung einer Freifläche in der Bau- und Zonenordnung sowie den Erlass eines Reglements für einen entsprechenden kommunalen Fonds.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 ff. MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.00 (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend zum Abgabesatz eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als CHF 250'000.00 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich eine Verhandlungspartei zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Das Fondsreglement kann im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision oder parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Höhe des Abgabesatzes

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümer-schaften zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer-schaften und Investierende gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren.

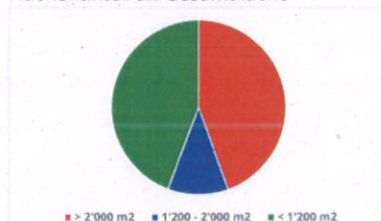
Aufgrund des hohen zu erwartenden Mehrwerts sowie der hohen Standortattraktivität soll der Abgabesatz auf 25 % festgelegt werden.

Grösse der Freifläche

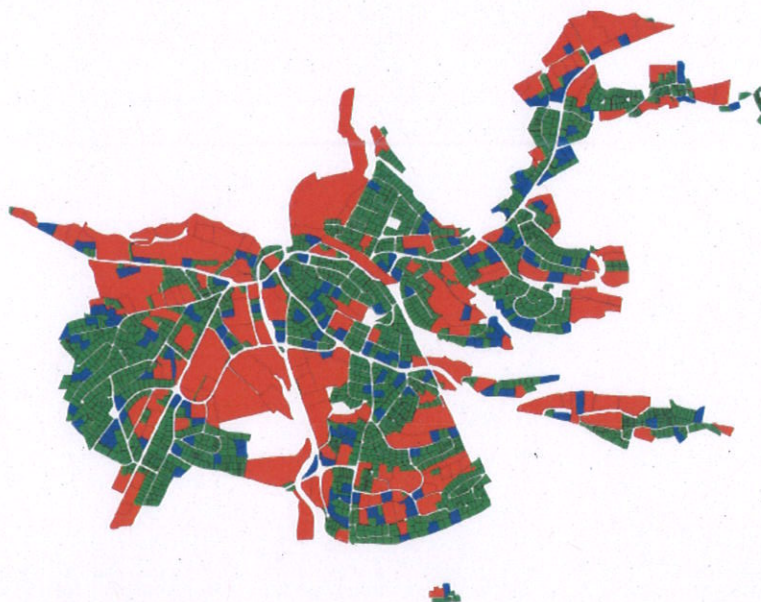
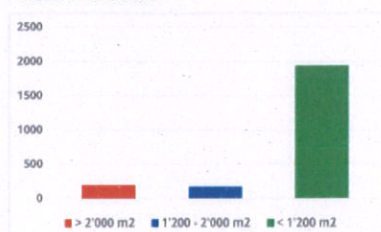
Das MAG verlangt auf kommunaler Ebene die Festlegung einer Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Diese Freifläche soll sicherstellen, dass Aufwand und Ertrag für die Veranlagung des Mehrwertausgleichs angemessen bleiben und kleine Parzellen wie z.B. EFH-Parzellen nicht unter den Mehrwertausgleich fallen.

Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag vom CHF 100'000.00 abgezogen wird. Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von CHF 250'000.00 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird. Die nachstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Rüti.

Flächenanteil an Gesamtfläche



Anzahl Parzellen



Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Rüti

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und Eigentümerinnen sowie einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Fondsreglement - Einnahmen sind zweckgebunden

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist der Erlass des ebenfalls zur Umsetzung des MAG notwendigen Reglements für den kommunalen Fonds zum Mehrwertausgleich. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG) bildet die Rechtsgrundlage für die Ansammlung 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 zur Verfügung stehen.

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 Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements wird gleichzeitig mit der nachfolgenden BZO-Revision ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auswirkungen der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwertsteuern, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Der kommunale Mehrwertausgleich bedarf daher der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Ablauf der Planungsarbeiten und Festsetzung

- | | |
|---------------------|---|
| Anhörung | Die Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald, Eschenbach SG und Rapperswil-Jona SG sowie die Planungsregion Zürcher Oberland RZO und die Agglo Obersee wurden im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG zur Anhörung eingeladen. Von Dürnten liegt mit Beschluss vom 10. Mai 2021 eine Kenntnisnahme ohne Anträge vor. Die RZO hat mit Schreiben vom 4. Mai 2021 die Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich ohne Anträge zur Kenntnis genommen. |
| Öffentliche Auflage | Die Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 09. April 2021 bis 08. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern. Insgesamt ist eine Stellungnahme ohne Einwendungen eingegangen. |
| Vorprüfung | Die Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich ist dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht worden. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 26. April 2021 vor. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in die Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich und den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV eingeflossen. |

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Festsetzung /
Genehmigung

Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich wird den Stimmberechtigten gestützt auf Art. 11 Ziff. 2 der Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 zur Festsetzung unterbreitet. Die Revisionsvorlage bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 168 vom 5. Oktober 2021, der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich zuzustimmen.

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich, bestehend aus folgenden Teilen:
Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich Änderung Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 2021
wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt, mit Beschluss vom 4. November 2021, der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021, zuzustimmen.

Der RPK obliegt, im Rahmen der Beurteilung der finanziellen Angemessenheit und der finanzrechtlichen Zulässigkeit der Vorlage gemäss § 59 des Gemeindegesetzes, die Begutachtung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung und deren finanzpolitische Aspekte.

Die RPK stellt fest, dass die geltende Bau- und Zonenordnung aufgrund des am 1. Januar 2021 erlassenen kantonalen Gesetzes und der entsprechenden Verordnung zum Mehrwertausgleich teilrevidiert wurde. Die Gemeinden können, gestützt auf § 19 ff. des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und maximal 40 % des um CHF 100'00.00 gekürzten Mehrwerts erheben (Freibetrag). Von den Erträgen der Mehrwertabgabe profitiert die gesamte Bevölkerung da gezielt öffentliche Infrastrukturen aufgewertet oder neue geschaffen werden können.

Die Vorlage sieht vor, den Mehrwert Abgabesatz bei 25 % festzusetzen und die Freifläche, die von einer Abgabe befreit ist, beim Minimalwert von 1'200 m² anzusetzen. Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen zu verwenden und sind somit zweckgebunden (Art. 3 Abs. 3 RPG und § 42 MAV).

Die RPK ist der Ansicht, dass die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti sowohl die finanzielle Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung der vorgelegten Vorlage zuzustimmen.

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

Änderungsanträge

Seraina Steinlin stellt einen **Änderungsantrag** auf Erhöhung des Abgabesatzes auf 40 %.

Ruedi Menzi stellt zwei **Änderungsanträge**. Einen Änderungsantrag auf Erhöhung der Freifläche auf 2'000 m² und einen Änderungsantrag auf Senkung des Abgabesatzes auf 20 %.

Abstimmungen

Zuerst wird über den Änderungsantrag von Ruedi Menzi auf Erhöhung der Freifläche auf 2'000 m² abgestimmt. Dieser wird mit offensichtlichem Mehr **abgelehnt**.

Danach wird über die Änderungsanträge von Seraina Steinlin und Ruedi Menzi bezüglich der Höhe des Abgabesatzes abgestimmt. Da sich diese Änderungsanträge gegenseitig ausschließen, werden diese mit dem ursprünglichen Antrag des Gemeinderates resp. der ursprünglichen Höhe des Abgabesatzes zur Abstimmung im Ausscheidungsverfahren gestellt. Diese erhalten folgende Anzahl an Stimmen:

- Antrag GR (Höhe des Abgabesatzes: 25%): 33 Stimmen
- Änderungsantrag Seraina Steinlin (Höhe des Abgabesatzes: 40%): 19 Stimmen
- Änderungsantrag Ruedi Menzi (Höhe des Abgabesatzes: 20%): 4 Stimmen

Der Änderungsantrag von Ruedi Menzi erhält am wenigsten Stimmen und scheidet somit aus dem Ausscheidungsverfahren aus. Es werden somit nur noch der Antrag des Gemeinderates und der Änderungsantrag von Seraina Steinlin einander gegenübergestellt. Diese erhalten folgende Anzahl an Stimmen:

- Antrag GR (Höhe des Abgabesatzes: 25%): 38 Stimmen
- Änderungsantrag Seraina Steinlin (Höhe des Abgabesatzes: 40%): 18 Stimmen

Der Änderungsantrag von Seraina Steinlin wird somit **abgelehnt**.

Danach erfolgt die Schlussabstimmung.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst in offener Abstimmung einstimmig:

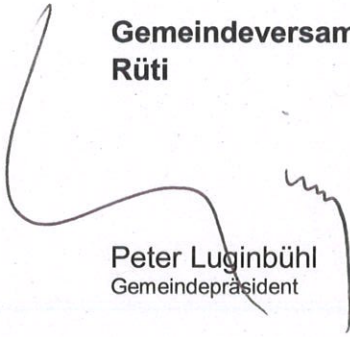
1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich, bestehend aus folgenden Teilen:
Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich Änderung Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 2021
wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission Rüti, Präsident Leo Keller, Bachtelstrasse 13, 8630 Rüti
 - Bauamt
 - Internet „GV Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich“
 - Archiv

Versand: 13. Januar 2022

**Gemeindeversammlung Politische Gemeinde
Rüti**



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Simon Bornhauser
Gemeindeschreiber-Stv.