

## Protokoll vom 30. März 2021

### Zirkulationsbeschluss

<b>B1</b>	<b>Bauplanung, Natur- und Heimatschutz</b>	<b>2021-44</b>
<b>B1.4</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	
<b>B1.4.2</b>	<b>Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen</b>	
	<b>Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich - Entwurf für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

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<sup>bis</sup> – 1<sup>sexies</sup> 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 treten 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 öffentlichen 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 Mehrwerts 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 § 19ff 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 m<sup>2</sup> 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).

## **Gemeinderat**

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.

### **Höhe des Abgabesatzes**

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften von 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 Eigentümerschaften zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümerschaften und Investierende gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren.

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

### **Grösse der Freifläche**

Das MAG verlangt auf kommunaler Ebene die Festlegung einer Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>. 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.

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 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

### **Fondsreglement - Einnahmen sind zweckgebunden**

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist der Erlass des ebenfalls zur Umsetzung des MAG notwendigen Reglements für den städtischen Fonds zum Mehrwertausgleich. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) 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.

## **Gemeinderat**

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.

### **Auswirkungen der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, 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.

### **Anhörung und öffentliche Auflage**

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung können Äusserungen zum Planinhalt gemacht werden (Abs. 2).

Der ausgearbeitete Entwurf umfasst folgende Bestandteile (Stand: Entwurf für die Vorprüfung und öffentliche Auflage)

- Änderung Bau- und Zonenordnung vom 3. Februar 2021
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Februar 2021

Die Teilrevision Nutzungsplanung für den kommunalen Mehrwertausgleich wird der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO), der Agglo Obersee sowie den Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald ZH, Rapperswil-Jona und Eschenbach SG zur Anhörung unterbreitet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG ist vom 9. April 2021 bis 9 Juni 2021 vorgesehen.

### **Vorprüfung**

Gemäss § 87a PBG können Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne vor ihrer Festsetzung der zuständigen Direktion zur Vorprüfung eingereicht werden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage ist die Teilrevision Nutzungsplanung für den kommunalen Mehrwertausgleich der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung und Stellungnahme einzureichen.

**Zirkulationsbeschluss vom 30. März 2021**

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich wird zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG verabschiedet.
2. Die Region Zürcher Oberland (RZO), die Agglo Obersee, die Rechnungsprüfungskommission sowie die Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald ZH, Rapperswil-Jona und Eschenbach SG werden schriftlich zur Anhörung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich eingeladen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich zur Vorprüfung und Stellungnahme unterbreitet.
4. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich wird am 9. April 2021 im Amtsblatt des Kantons Zürich und auf der Gemeindeforum (www.rueti.ch) publiziert. Die Planunterlagen liegen vom 9. April 2021 bis 9 Juni 2021 während der ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung auf dem Bauamt zur Einsicht auf und können zusätzlich auf der Gemeindeforum eingesehen bzw. heruntergeladen werden.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
  - Bauamt
  - Internet „Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich - Entwurf für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung - Verabschiedung“ mit allen Unterlagen
  - Archiv

Mitteilung durch Protokollauszug und Unterlagen an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Georg Müller, Postfach, 8090 Zürich (2 x gedruckt in Papierform, 1 x elektronisch per Mail)
- Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme, elektronisch per Mail)
- Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald, Eschenbach und Rapperswil-Jona (elektronisch per Mail)
- Region Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstr. 25, 8004 Zürich (per Mail an [rzo@martipartner.ch](mailto:rzo@martipartner.ch))
- Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestr. 10, 8640 Rapperswil (per Mail an [info@zrmol.ch](mailto:info@zrmol.ch))
- Ingesa AG, ÖREB-Katasterstelle, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH, [wetzikon@ingesa.ch](mailto:wetzikon@ingesa.ch), [oereb@ingesa.ch](mailto:oereb@ingesa.ch) (Katasterbearbeitungsorganisation / KBO)
- Archiv

Versand: 8. April 2021

**Gemeinderat Rüti**



Carmen Müller Fehlmann  
Vize-Präsidentin

Thomas Ziltener  
Gemeindeforum