

Protokoll vom 5. Oktober 2021

Beschluss

B1	Bauplanung, Natur- und Heimatschutz	2021-168
B1.4	Nutzungsplanung	
B1.4.2	Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen	
	Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich - Antrag an die nächste Gemeindeversammlung - Verabschiedung	

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^{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 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 § 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).

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 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 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 soll der Abgabesatz auf 25 % festgelegt werden.

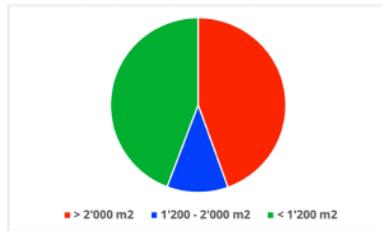
Grösse der Freifläche

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.

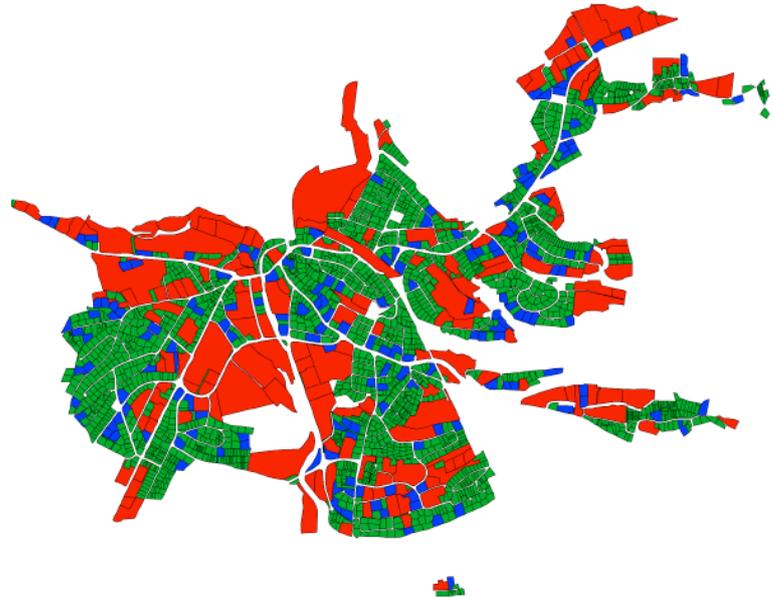
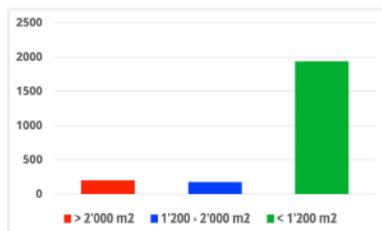
Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag vom CHF 100'000.00 abgezogen wird. Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger 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.

Gemeinderat

Flächenanteil an Gesamtfläche



Anzahl Parzellen



Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Rütli

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.

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 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.

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 Kommunaler Mehrwertausgleich ohne Anträge zur Kenntnis genommen.
Öffentliche Auflage	Die Teilrevision Kommunaler 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 Kommunaler 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 Kommunaler Mehrwertausgleich und den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV eingeflossen.
Festsetzung / Genehmigung	Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich wird den Stimmberechtigten gestützt auf Art. 11 Ziff. 2 der Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 zur Festsetzung unterbreitet. Die Revisionsvorlage bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

Beschluss

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich, bestehend aus der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich Änderung Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird genehmigt und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 13. Dezember 2021 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

„Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich“:

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich, bestehend aus folgenden Teilen:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich Änderung Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 2021wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 festgesetzt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunaler 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.

Gemeinderat

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften

3. Die Rechnungsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 8. November 2021 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
4. Das Bauamt wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Gemeinderatskanzlei, bis am 15. Oktober 2021 den beleuchtenden Bericht, im Hinblick auf die Gemeindeversammlung, zu erstellen.
5. Das Bauamt wird beauftragt, nach Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich diesen mit der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
6. Das Bauamt wird beauftragt, nach Vorliegen der Genehmigungsverfügung der Baudirektion diese zusammen mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung unter Ansetzung der Rekursfrist öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen (§ 5 Abs. 3 PBG).
7. Der Gemeinderat wird beauftragt, nach Vorliegen der Rechtskraft der Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich den Zeitpunkt der entsprechenden Publikation für die Inkraftsetzung zu bestimmen und zu publizieren.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission Rüti, Präsident Leo Keller, Bachtelstrasse 13, 8630 Rüti, mit allen Unterlagen inkl. kantonaler Vorprüfung vom 26. April 2021
 - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
 - Bauamt
 - Gemeinderatskanzlei
 - Internet „Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich - Antrag an die nächste Gemeindeversammlung - Verabschiedung“ mit allen Unterlagen inkl. kantonaler Vorprüfung vom 26. April 2021
 - Archiv

Versand: 6. Oktober 2021

Gemeinderat Rüti

Peter Luginbühl
Gemeindepräsident

Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber