



Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

A Geschäfte

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2020
Referent: Finanzvorsteher Stefan Deinböck
Fachperson: Abteilungsleiter Finanzen René Zweifel
2. Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Abteilungsleiter Infrastruktur Werner Rosshuber
3. Genehmigung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Abteilungsleiter Infrastruktur Werner Rosshuber

B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

A Geschäfte

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2020

Referent: Finanzvorsteher Stefan Deinböck

Fachperson: Abteilungsleiter Finanzen René Zweifel

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung 2020 schliesst ab bei einem Aufwand von 41,3 Millionen Franken und einem Ertrag von 43,8 Millionen Franken. Der Ertragsüberschuss beträgt 2,5 Millionen Franken (budgetierter Ertragsüberschuss von 179'700 Franken). Dies führt zu einer Ergebnisverbesserung von 2,3 Millionen Franken.

Ausgangslage

Die vorliegende Jahresrechnung der Gemeinde Zell für das Jahr 2020 weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	41'284'562.07
	Gesamtertrag	CHF	43'746'295.95
	Ertragsüberschuss	CHF	2'461'733.88
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	4'767'184.96
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	782'124.55
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	3'985'060.41
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	865'330.00
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	1'223'030.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-357'700.00
Bilanz	Bilanzsumme	CHF	49'349'928.58

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung in der Höhe von Fr. 2'461'733.88 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss per 31. Dezember 2020 auf Fr. 18'337'925.98.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2020 schliesst bei Fr. 41'284'562.07 Gesamtaufwand und Fr. 43'746'295.95 Gesamtertrag mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 2'461'733.88 ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von Fr. 179'700.00. Dies führt zu einer Ergebnisverbesserung von Fr. 2'282'033.88.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Differenzen zwischen dem Budget und der Rechnung der einzelnen Aufgabengebiete (Nettobetrachtung):

Haupt- gruppe	Aufgabenbereiche	Rechnung 2020	Budget 2020	Differenz
0	Allgemeine Verwaltung	2'347'381.22	2'789'200.00	-441'818.78
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	898'100.00	1'021'300.00	-123'200.00
2	Bildung	13'541'550.75	13'515'200.00	26'350.75
3	Kultur, Sport und Freizeit	297'492.41	365'400.00	-67'907.59
4	Gesundheit	2'260'757.79	1'990'900.00	269'857.79
5	Soziale Sicherheit	5'729'135.01	5'055'500.00	673'635.01
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'593'357.52	1'930'700.00	-337'342.48
7	Umweltschutz und Raumordnung	1'356'734.91	1'529'200.00	-172'465.09
8	Volkswirtschaft	-668'423.05	-592'000.00	-76'423.05
9	Finanzen und Steuern	-29'817'820.44	-27'785'100.00	-2'032'720.44
	Zwischentotal	-2'461'733.88	-179'700.00	-2'282'033.88
	Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
	Ertragsüberschuss	2'461'733.88	179'700.00	2'282'033.88
	Total	0.00	0.00	0.00

Folgende Nettopositionen der obenstehenden Aufgabenbereiche tragen hauptsächlich zu dieser Ergebnisverbesserung bei:

0 Allgemeine Verwaltung

- Gebührenmehrerträge (Baubewilligungsgebühren) von rund Fr. 129'000.00.
- Mindernettoaufwand IT (Outsourcing ICT an die OBT) von rund Fr. 101'000.00.
- Mindernettoaufwand diverser Unterhalt von rund Fr. 67'000.00.
- Diverse Positionen mit positivem Einfluss von rund Fr. 144'000.00.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

- Diverse Positionen mit positivem Einfluss von rund Fr. 123'000.00.

2 Bildung

- Keine wesentliche Abweichung im Gesamttotal.

3 Kultur, Sport und Freizeit

- Diverse Positionen mit positivem Einfluss von rund Fr. 68'000.00.

4 Gesundheit

- Mehrnettoaufwand Pflegefinanzierung von rund Fr. 270'000.00.

5 Soziale Sicherheit

- Mehrnettoaufwand Ergänzungsleistungen AHV von rund Fr. 300'000.00.
- Mehrnettoaufwand Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe von rund Fr. 200'000.00.

- Diverse Positionen mit negativem Einfluss von rund Fr. 173'000.00.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

- Mindernettoaufwand Unterhalt Strassen/Verkehrswege von rund Fr. 200'000.00.
- Mindernettoaufwand Abschreibungen Strassen von rund Fr. 99'000.00.

7 Umweltschutz und Raumordnung

- Mindernettoaufwand Gewässerverbauungen von rund Fr. 77'000.00.
- Mindernettoaufwand Unterhalt Friedhof und Bestattungen von rund Fr. 42'000.00.
- Diverse Positionen mit positivem Einfluss von rund Fr. 53'000.00

8 Volkswirtschaft

- Mehrnettoertrag freiwillige Ausgleichsvergütung EKZ von rund Fr. 38'000.00.
- Diverse Positionen mit positivem Einfluss von rund Fr. 38'000.00.

9 Finanzen und Steuern

- Mehrnettoertrag Ordentliche Steuern Rechnungsjahr von rund Fr. 389'000.00.
- Mehrnettoertrag Ordentliche Steuern Vorjahre von rund Fr. 608'000.00.
- Mehrnettoertrag Aktive Steuerauscheidungen von rund Fr. 151'000.00.
- Mindernettoaufwand Passive Steuerauscheidungen von rund Fr. 51'000.00.
- Mehrnettoertrag aus Verkauf Land im Schöntal von rund Fr. 781'000.00.

Auch in diesem Jahr ist festzuhalten, dass bei den direkt beeinflussbaren Aufwandpositionen eine gute Budgetdisziplin herrschte.

Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen fallen mit rund Fr. 4.0 Mio. um rund Fr. 2.0 Mio. tiefer aus, als für das Jahr 2020 geplant. Gründe dafür sind Projekte, die noch im Bau sind, die nicht realisiert oder die verschoben wurden. Der ernüchternde Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024 trägt ebenfalls dazu bei, dass nur absolut dringend notwendige Investitionen getätigt wurden. So wird unser Finanzhaushalt nicht übermässig belastet.

Beim Finanzvermögen resultiert eine Nettoveränderung von rund Fr. 358'000 (Einnahmenüberschuss: Abgang Buchwert aus Verkauf Grundstück Schöntalstrasse 34).

Bilanz

Das Finanzvermögen nimmt im Jahre 2020 um Fr. 7'951'382.89 zu und schliesst per 31. Dezember 2020 bei Fr. 33'217'861.09. Die Nettoinvestitionen und die getätigten Abschreibungen lassen das Verwaltungsvermögen von Fr. 12'587'285.22 auf Fr. 16'132'067.49 ansteigen. Dies entspricht einer Zunahme von Fr. 3'544'782.27. Das Fremdkapital steigt um Fr. 5'503'320.14 an und beträgt am Bilanzstichtag Fr. 21'878'067.66. Durch den Ertragsüberschuss von Fr. 2'461'733.88, die Einlagen in die Spezialfinanzierungen Werke und die Einlage in die Vorfinanzierung Hochwasserschutz erhöht sich das Eigenkapital von Fr. 21'479'015.90 auf Fr. 27'471'860.92.

Finanzvermögen (FV) 33'217'861.09	Fremdkapital (FK) 21'878'067.66
Verwaltungsvermögen (VV) 16'132'067.49	Eigenkapital (EK) 27'471'860.92
49'349'928.58	49'349'928.58

Finanzierung

Die Investitionen 2020 in der Höhe von netto Fr. 3'985'060.41 und der erarbeitete Cash-Flow (Selbstfinanzierung) von Fr. 6'436'274.16 führen zu einer Abnahme der Nettoverschuldung von Fr. 2'451'213.75. Somit beträgt der Selbstfinanzierungsgrad für dieses Jahr 162 %. Dieser wird gemäss den Richtwerten der kantonalen Aufsichtsstellen über die Gemeindefinanzen, falls er mittelfristig anhält, als "ideal" bezeichnet:

Richtwerte*	
> 100 %	Ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	Problematisch
0 - 50 %	Ungenügend

Prüfbericht

Die finanztechnische Prüfung der Jahresrechnung 2020 wurde am 8. und 9. März 2021 erstmals durch die GemeindeFinanzen.ch GmbH, Thalwil, vorgenommen.

Das Prüfungsergebnis ist gemäss § 147 Gemeindegesetz (GG) in einem Kurzbericht festgehalten, welcher ein integrierender Bestandteil der Jahresrechnung 2020 ist und der kommunalen Rechnungsprüfungskommission (RPK) zur Verfügung gestellt wird. Die GemeindeFinanzen.ch GmbH empfiehlt die Abnahme der Jahresrechnung 2020.

Der Umfassende Bericht der Revision liegt aktuell noch nicht vor und wird zu gegebener Zeit vom Gemeinderat separat analysiert und genehmigt.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung sowie die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell zu genehmigen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

- Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 14. April 2021 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	41'284'562.07
	Gesamtertrag	Fr.	43'746'295.95
	<u>Ertragsüberschuss</u>	Fr.	<u>2'461'733.88</u>
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	4'767'184.96
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	782'124.55
	<u>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen (Ausgabenüberschuss)</u>	Fr.	<u>3'985'060.41</u>
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	865'330.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	1'223'030.00
	<u>Nettoinvestitionen Finanzvermögen (Einnahmenüberschuss)</u>	Fr.	<u>357'700.00</u>
Bilanz	<u>Bilanzsumme</u>	Fr.	<u>49'349'928.58</u>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss (= Nicht Zweckgebundenes Eigenkapital) auf Fr. 18'337'925.98.

- Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Gemeinde Zell finanzrechtlich zulässig und richtig ist.
Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
- Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Rikon, 15. Mai 2021

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell

Antrag Gemeinderat

Die Jahresrechnung sowie die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell werden genehmigt.

2. Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Abteilungsleiter Infrastruktur Werner Rosshuber

Das Wichtigste in Kürze

Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen, dass sie planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz, kurz MAG, regelt den Ausgleich von Vor- und Nachteilen bei Ein- und Aufzonungen. Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf die Einzonung sowie auf die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Bei der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs ist die Grösse der Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² sowie der Abgabesatz zwischen 0 und 40 % festzulegen. Die Gemeinde Zell will die Mehrwertabgabe einführen. Künftig werden bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von 1'200 m² von der jeweiligen Grundeigentümerschaft 25 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben. Dazu ist diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nötig. Damit werden in Zukunft von den durch Planungsmassnahmen erzielten Mehrwerten nicht mehr nur die betroffene Grundeigentümerschaft profitieren, sondern auch die Gemeinde und damit die gesamte Bevölkerung.

Voraussetzung für die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe ist eine grosse Wertsteigerung des Grundstückes und eine substantielle Bautätigkeit. Es sind nur ca. 19 % der Grundeigentümerschaft von dieser Mehrwertabgabe betroffen.

Ausgangslage

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Nach Erarbeitung eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wurde dieses in der Folge mit Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 2019 verabschiedet. Das MAG regelt zusammen mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welches am 30. September 2020 durch den Regierungsrat erlassen wurde, den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Bei Ein-, Um- und Aufzonungen von Grundstücken steigt deren Wert in der Regel, wodurch ein Mehrwert entsteht. Ein Teil des dabei entstehenden Mehrwerts soll über eine Abgabe in einen Fonds fließen, aus dem unter anderem raumplanerische Massnahmen finanziert werden können.

Das MAG unterscheidet zwischen einem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Einzonungen angewendet wird, und einem kommunalen Mehrwertausgleich, der bei Auf- und Umzonungen angewendet wird. Jede Stadt/Gemeinde hat die Möglichkeit auf den Mehrwertausgleich zu verzichten oder eine Mehrwertabgabe zu erheben. Wenn eine Stadt/Gemeinde sich für eine Einführung des Mehrwertausgleichs entscheidet, fließen die Abgaben in den kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Verfügung. Diese Mittel sind verfügbar, um den öffentlichen Raum zu gestalten – dies kann die Gestaltung von Parks und Grünanlagen umfassen, wie auch die Verbesserung des Lokalklimas oder die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie beispielsweise soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen.

Bei der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs sind zwei Parameter festzulegen:

- a. die Grösse der Freifläche muss zwischen 1'200 und 2'000 m² liegen sowie
- b. der Abgabesatz muss zwischen 0 und 40 % betragen.

Angewendet wird dieser auf den um Fr. 100'000.00 reduzierten Mehrwert. Je niedriger die Freifläche, desto mehr Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vom Mehrwertausgleich betroffen. Je höher der Abgabesatz festgelegt wird, desto mehr Mittel stehen im kommunalen Fonds zur Verfügung. Damit der Mehrwert abgeschöpft werden kann, muss der Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung geregelt sein, bevor eine entsprechende Um- und Aufzonung erfolgt. Für die Verwendung der Erträge ist zudem ein kommunales Fondsreglement durch die Gemeindeversammlung zu erlassen, das formal jedoch nicht Bestandteil des Teilrevisionsverfahrens betreffend die Festlegung des Mehrwertausgleichs ist.

Für die Gemeinde Zell heisst dies, dass für künftige Um- und Aufzonungen, z.B. anlässlich der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung, der Mehrwertausgleich vorgängig geregelt und rechtskräftig sein muss. Beide Massnahmen, nämlich die Festlegung eines Mehrwertausgleichs durch eine Teilrevision in der Bau- und Zonenordnung sowie das Fondsreglement müssen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet werden. Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung, wie hier die Festlegung eines Mehrwertausgleichs, unterliegen wie üblich zudem der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich.

Das Fondsreglement liegt in der alleinigen Genehmigungskompetenz der Gemeindeversammlung. Es kann zu einem späteren Zeitpunkt als die Festlegung der Mehrwert-Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeindeversammlung festgelegt werden, ist jedoch zwingend vor einer ersten Verwendung zu genehmigen.

Da die Gemeinde Zell die anstehende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung schon bald der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreiten will, ist die Festlegung der Mehrwert-Bestimmungen in der BZO schnellstmöglich vorzunehmen. Das Fondsreglement, das nicht durch die Baudirektion Kanton Zürich genehmigt werden muss, wird separat der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Gemäss Auswertung der Ortsplaner befinden sich in der Gemeinde Zell rund 19% oder 280 eingezonte Grundstücke, welche grösser als 1'200 m² sind, rund 13 % oder 190 eingezonte Grundstücke, welche grösser als 1'600 m² sind und rund 8 % oder 120 eingezonte Grundstücke, welche grösser als 2'000 m² sind.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen beschloss deshalb der Gemeinderat Zell an seiner Sitzung vom 26. November 2020, dass ein kommunaler Mehrwertausgleich festzulegen und für deren Anwendung die Freifläche auf 1'200 m² und der Mehrausgleichssatz auf 25 % festzusetzen ist.

Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Die Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich vom 7. Januar 2021 zeigt, dass die Vorlage als genehmigungsfähig eingestuft wird; die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

Die für die Änderung der Nutzungsplanung erforderliche 30 tägige öffentliche Bekanntmachung gemäss § 7 PBG (Zürcherisches Planungs- und Baugesetz) erfolgte vom 12. Februar bis 13. April 2021. Gegen die Vorlage gingen keine Einwendungen ein.

Empfehlung der Planungs- und Baukommission und des Gemeinderates

Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat Zell empfehlen den Stimmberechtigten, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge der Festlegung des Mehrwertausgleichs zu genehmigen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

"Der Kanton Zürich hat per 01. Januar 2021 ein neues Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie eine Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft gesetzt.

Um die neuen Vorgaben auf Ebene der Gemeinde erfüllen zu können, muss die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zell angepasst und dem Stimmbürger zum Entscheid vorgelegt werden.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft und die entsprechenden finanziellen Auswirkungen geprüft.

Wir unterstützen grundsätzlich die vom Gemeinderat vorgeschlagene Umsetzung. Wir möchten aber den Stimmbürger darauf aufmerksam machen, dass die Vorgaben des Kantons einen Steuersatz bis zu 40 % erlauben.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zell zu genehmigen.

Rikon, 15. Mai 2021

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell"

Antrag Gemeinderat

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung in der Bau- und Zonenordnung infolge des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) betreffend die Festlegung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird mit folgenden Bestandteilen genehmigt:
 - Änderung Bauordnung, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich, vom 19. Januar 2021
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich, vom 19. Januar 2021
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

3. Genehmigung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Abteilungsleiter Infrastruktur Werner Rosshuber

Das Wichtigste in Kürze

Die aus der Mehrwertabgabe resultierenden Gelder werden in den Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt. Der Verwendungszweck dieser Gelder wird im kommunalen Fondsreglement geregelt.

Grundsätzlich werden daraus raumplanerische Massnahmen finanziert werden können, z.B. die Gestaltung von Park- und Grünanlagen, sowie die Schaffung von sozialen Treffpunkten oder auserschulischen Einrichtungen.

Es können auch Ideen und Beitragsgesuche aus der Bevölkerung eingereicht werden.

Ausgangslage

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Nach Erarbeitung eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wurde dieses in der Folge mit Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 2019, das zusammen mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen regelt, verabschiedet. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Bei Ein-, Um- und Aufzonungen von Grundstücken steigt deren Wert in der Regel, wodurch ein Mehrwert entsteht. Ein Teil des dabei entstehenden Mehrwerts soll über eine Abgabe in einen Fonds fließen, aus dem unter anderem raumplanerische Massnahmen finanziert werden können. Das MAG unterscheidet zwischen einem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Einzonungen angewendet wird und einem kommunalen Mehrwertausgleich, der bei Auf- und Umzonungen angewendet wird.

Der Gemeinderat Zell hat an seiner Sitzung vom 26. November 2020 beschlossen, dass ein kommunaler Mehrwertausgleich festgelegt werden soll. Dabei wurde die Freifläche auf 1'200 m² und der Mehrwertausgleichssatz auf 25% festgesetzt. Der Mehrwertausgleich muss in der Bau- und Zonenordnung geregelt sein, bevor eine entsprechende Um- und Aufzonung erfolgt. Die entsprechende 60-tägige öffentliche Ausschreibung gemäss § 7 PBG (Zürcherisches Planungs- und Baurecht) erfolgt vom 12. Februar bis 13. April 2021. Die Vorlage der dafür nötigen Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 zur Abstimmung unterbreitet.

Für die Verwendung der anfallenden Mehrwertausgleiche bei kommunalen Auf- und Umzonungen ist ein Fondsreglement zu erlassen; die entsprechende Festlegung ist in der alleinigen Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Die Planungs- und Baukommission Zell hat an ihrer Sitzung vom 9. März 2021 das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds mit Datum vom 11. März 2021 genehmigt und zuhanden der Festlegung durch die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 verabschiedet.

Empfehlung der Planungs- und Baukommission und des Gemeinderates

Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat Zell empfehlen den Stimmberechtigten, das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu genehmigen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

"Der Kanton Zürich hat per 01. Januar 2021 ein neues Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie eine Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft gesetzt.

Einnahmen aus diesem kommunalen Mehrwertausgleich gehen in einen speziellen Fonds.

Das vorliegende Reglement definiert die Organisation dieses Fonds sowie die Verwendung der entsprechenden Mittel.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft und die finanziellen Auswirkungen geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung das Reglement gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Rikon, 15. Mai 2021

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell"

Antrag Gemeinderat

1. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

Gemeindeversammlung



**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Von der Gemeindeversammlung am erlassen.	
Die Gemeindepräsidentin	Der Gemeindeschreiber
.....

540-30
11. März 2021

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfond

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019, erlässt folgendes Reglement:

Art. 1 Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen sowie der Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,

X:\RP\540 Zell\30 Teilrevision BZO Mehrwertabgabe\13 aktuelles Exemplar,
Verfahren\2_Öffentliche
Auflage\03_Fondsreglement\Reglement_kommunaler_Mehrwertausgleichsfonds.docx

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4 Beiträge

¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind.

Art. 6 Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Art. 7 Gesuch

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

² Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a. Nutzungskonzept
- b. Gestaltungskonzept
- c. Vorgehenskonzept
- d. Chancen und Risiken des Projektes
- e. Pflege- und Unterhaltskonzept
- f. Littering- und Lärmkonzept
- g. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.

X:\RP\540 Zell\30 Teilrevision BZO Mehrwertabgabe\13 aktuelles Exemplar,
Verfahren\2_Öffentliche
Auflage\03_Fondsreglement\Reglement_kommunaler_Mehrwertausgleichsfonds.docx

3

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

- h. weitere zweckdienliche Unterlagen, welche den Nutzen des Projekts verdeutlichen.

³ Beitragsgesuche können zweimal pro Jahr, jeweils spätestens bis zum 31. Mai und dem 31. Oktober, eingereicht werden.

Art.8 Prüfung des Gesuchs

¹ Das Gesuch wird von der Planungs- und Baukommission geprüft auf:

- a. Inhalt
 1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
 2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen
 3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten
- b. Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 des Fondsreglements)
- c. Wirtschaftlichkeit
- d. Folge- und Betriebskosten
- e. Innovation

² Die Planungs- und Baukommission unterbreitet dem Gemeinderat eine Empfehlung sowie Bericht zu den eingegangenen Gesuchen.

Art. 9 Entscheid

¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahmen.

X:\RP\540 Zell\30 Teilrevision BZO Mehrwertabgabe\13 aktuelles Exemplar,
Verfahren\2_Öffentliche
Aufgabe\03_Fondsreglement\Reglement_kommunaler_Mehrwertausgleichsfonds.docx

4

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

Art. 11 Umsetzungspflicht

¹ Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel

- a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.
- b. die Pflicht zur Rückerstattung bereits ausbezahlter Beträge.

Art. 12 Rückerstattung von Beiträgen

¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen und zurückgefordert.

² Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
- b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13 Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beiträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1):

Anfragerecht

§ 17. ¹ Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

² Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

³ In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen einen Gemeindeversammlungsbeschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Hermann-Götzstrasse 26, 8400 Winterthur,

- **mit sofortiger Rüge an der Gemeindeversammlung** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG; LS 175.2])
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).