



Sitzung vom 8. April 2021

74	04	Bauplanung
	04.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
		Genehmigung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. 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.

2. Empfehlung

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

Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

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 Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
 - 3.2 Planungs- und Bauvorsteherin
 - 3.3 Planungs- und Baukommission
 - 3.4 Bausekretär
 - 3.5 Vorarchiv Planung und Bau

G E M E I N D E R A T Z E L L

Andreas Vetsch
2. Vizepräsident

Erkan Metschli-Roth
Gemeindeschreiber

Versandt: 13. April 2021