



**8. Sitzung vom 21. Juni 2021**

**Gemeindesaal Schulhaus Engelburg, Rikon**

**20.15 Uhr - 21.30 Uhr**

---

**Anwesend**

Vorsitz	Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin
Protokoll	Erkan Metschli-Roth, Gemeindeschreiber
Stimmzähler/innen	Barbara Rügger und Christoph Comminot
Anzahl Stimmberechtigte	38
Gäste	- Rolf Hug, Redaktion Tössthaler - Rafael Rohner, Redaktion Landbote - Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur - René Zweifel, Abteilungsleiter Finanzen

---

**Konstituierung**

Um 20.15 Uhr begrüsst Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann die anwesenden Stimmberechtigten. Sie ersucht allfällige anwesende, nicht stimmberechtigte Personen, auf der Galerie Platz zu nehmen. Besonders begrüsst wird Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur, der als Fachperson zu Traktandum 2 + 3 eingeladen wurde und per 1. März 2021 den in den Ruhestand getretenen, langjährigen Bausekretär/Abteilungsleiter Peter Obrist abgelöst hat.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann stellt fest, dass:

- zur heutigen Gemeindeversammlung im Rahmen der gesetzlichen Fristen rechtzeitig eingeladen worden ist,
- die Akten sowie das Stimmregister während der gesetzlichen vorgeschriebenen Zeit auf der Gemeinderatskanzlei auflagen,
- das Stimmregister heute auch im Saal aufliegt,
- jedem Haushalt ein Flyer (Einladung mit Traktandenliste) zur GV zugestellt worden ist.

Als Stimmzähler/innen werden gewählt:

- Barbara Rügger, Mühlestrasse 31, 8487 Rämismühle
- Christoph Comminot, Im Feld 48, 8486 Rikon

In Gemeindeversammlungen wird ein Protokoll geführt, das mindestens die Beschlüsse, die Wahlergebnisse und die Beanstandungen zum Verfahren enthält (§ 6 Gemeindegesetz vom 20. April 2015 [GG]). Die Gemeindepräsidentin und der Gemeinbeschreiber prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Gemeindeversammlungsprotokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nach der Unterzeichnung ist das Gemeindeversammlungsprotokoll öffentlich (Gemeinderatsbeschluss Nr. 205 vom 6. September 2018). Die Stimmzähler sind nicht mehr verpflichtet, das Gemeindeversammlungsprotokoll zu unterzeichnen, werden jedoch um Kontaktaufnahme via E-Mail info@zell.ch gebeten (zwecks Auszahlung der Entschädigung von je 35 Franken).

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann stellt fest, dass die heutige ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung beschlussfähig ist und keine Einwände gegen die Form der Einladung, zur Traktandenliste und Aktenaufgabe erhoben wurden.

Die Stimmzähler/innen stellen fest, dass insgesamt 38 Stimmberechtigte anwesend sind (d.h. 23 Stimmberechtigte links und 15 rechts des Gemeindegangs aus Blickrichtung der Gemeindepräsidentin).

## Traktanden

### A Geschäfte

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2020  
Referent: Finanzvorsteher Stefan Deinböck  
Fachperson: Abteilungsleiter Finanzen René Zweifel
2. Genehmigung Teilrevision 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

Für diese Gemeindeversammlung sind keine Anfragen nach § 17 GG eingegangen.

## Verhandlungen

### A Geschäfte

**28 10 Finanzen**  
**10.06 Jahresrechnungen, Inventare**  
**Genehmigung der Jahresrechnung 2020**

Referent: Finanzvorsteher Stefan Deinböck  
 Fachperson: Abteilungsleiter Finanzen René Zweifel

### WEISUNG

#### Ausgangslage

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

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

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 4,0 Mio. Franken um rund 2,0 Mio. Franken 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 bis 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. 358'000.00 (Einnahmehüberschuss: 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.

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

### 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

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

## ANTRAG

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

## ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION (Zitat)

- 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:

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

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

## ABSTIMMUNG

**Die Gemeindeversammlung genehmigt diskussionslos und einstimmig die Jahresrechnung 2020 sowie die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell.**

---

<b>29</b>	<b>04</b>	<b>Bauplanung</b>
	<b>04.01</b>	<b>Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben</b>
	<b>04.05.10</b>	<b>Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen</b>
		<b>Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)</b>

---

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

## **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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind, rund 13% oder 190 eingezonte Grundstücke, welche grösser als 1'600 m<sup>2</sup> sind und rund 8% oder 120 eingezonte Grundstücke, welche grösser als 2'000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und der Mehrausgleichssatz auf 25% festzusetzen ist.

## **2. 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.

## **3. 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.

## **4. Empfehlung**

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

## **ANTRAG**

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 Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

## ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION (Zitat)

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

## DISKUSSION

**Erich Hächler, Unterlangenhard:** In der Weisung wurde festgehalten, dass die Gemeinde bislang von einer Mehrwertabgabe nicht habe profitieren können. Nun gibt es auch noch die Grundstückgewinnsteuer, die neben der Mehrwertabgabe anfallen wird. Wird diese zusätzlich abgezogen? Und falls dem so ist, wann wird die Grundstückgewinnsteuer abgezogen; vorher oder nachher?

**René Zweifel, Abteilungsleiter Finanzen:** Die Grundstückgewinnsteuer und die Mehrwertabgabe sind grundsätzlich voneinander zu unterscheiden. Die Grundstückgewinnsteuer fällt bei einem Verkauf des Grundstücks an und hat mit dem Bauprojekt nichts zu tun.

**Erich Hächler, Unterlangenhard:** Was wird dann zuerst abgezogen? Das ist doch sehr entscheidend!

**René Zweifel, Abteilungsleiter Finanzen:** Es wird getrennt abgerechnet. Die Grundstückgewinnsteuer fällt bei einem Verkauf der Liegenschaft an und hat keinen Einfluss auf die Mehrwertabgabe.

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Es gilt noch zu erwähnen, dass die Grundstückgewinnsteuer immer auf das Gesamte, das heisst die Liegenschaft, bezogen ist. Die Mehrwertabgabe bezieht sich ausschliesslich auf das Grundstück ohne Gebäude, das heisst auf die finanzielle Veränderung des Grundstückes, die einen kleineren Teil darstellt als die gesamte Liegenschaft. Bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer kann man immer gewisse Ausgaben abziehen. Meine Vermutung und Interpretation ist daher, dass die geleistete Mehrwertabgabe vom Delta beziehungsweise Grundstücksmehrwert abgezogen werden kann. Ich weiss jedoch nicht, ob meine Vermutung richtig ist. Wichtig ist zu sehen, dass es bei der Mehrwertabgabe um die Wertveränderung des Grundstückes und nicht um die Wertveränderung der gesamten Immobilie geht.

**René Zweifel, Abteilungsleiter Finanzen:** Diese vorausgehende Interpretation ist korrekt. Der Mehrwertausgleich ist als nicht wertvermehrende Position anzurechnen. Mit dem heutigen Wissensstand kann ich das so sagen.

**Christoph Comminot, Rikon:** Um es einfach klar zu machen; die Mehrwertabgabe ist eine zweckgebundene Mehrwertsteuer. Ist das so?

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin:** Ja, das kann man so sagen.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Das ist eine rein private Frage. Ich wohne in Rämismühle an der Alten Tösstalstrasse, Richtung Töss. Gemäss aktuellem Zonenplan befindet sich mein Grundstück in Zone W2, Wohnen zweigeschossig. Wird mein Grundstück mit der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplanes aufgezont? Kann man das schon sagen? Weiss ich das?

**Patricia Heuberger, Planungs- und Bauvorsteherin:** Das weisst Du noch nicht und das kann ich Dir auch noch nicht sagen. Die Vorlage ist im Entwurf zur Prüfung beim Kanton vorliegend. Deshalb kann ich die Frage bedauerlicher Weise noch nicht beantworten.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Ich habe eine Folgefrage. Angenommen es wird von W2 auf W3 aufgezont. Was ist jetzt genau der finanzielle Impact für mich?

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Der Kanton hat ein Berechnungstool entwickelt. Das heisst er gibt immer einen Wert pro Quadratmeter als Istzustand an und einen Wert pro Quadratmeter vom neuen Zustand nach der Aufzoning. Und auf das Delta dazwischen wird die Mehrwertabgabe erhoben.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Die Theorie habe ich verstanden. Aber das Tool ist für mich nicht zugänglich. Ich habe vergeblich versucht herauszufinden, was die finanzielle Auswirkung für mich an der Alten Tösstalstrasse in Rämismühle wäre.

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Auf dieses Tool wird nur die Kantons- und Gemeindeverwaltung Zugang haben und so die Mehrwertabgabe berechnen können.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Sie wissen, ob ich eingezont werde. Sie wissen, was es kosten wird. Dagegen weiss ich das alles nicht. Ist das eigentlich die Zusammenfassung?

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Ja, das könnte man so sagen.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Grundsätzlich habe ich Sympathie für die Mehrwertabschöpfung gemäss der sehr guten Präsentation im Referat. Theoretisch ist alles klar. Nur wissen wir erst was passiert, wenn der neue Zonenplan vorliegt und wir rechnen und ermitteln können, was das kosten wird. Ich stelle den Rückweisungsantrag, wonach das Geschäft vertagt wird, damit es später zusammen mit der Zonenänderung behandelt werden kann. Alternativ stelle ich den Änderungsantrag, dass das Inkrafttreten des Mehrwertausgleiches in Ergänzung von Artikel 3 Absatz 4 der Bau- und Zonenordnung erst auf den 01.01.2025 erfolgt.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin:** Wir haben den Antrag gehört und ich übergebe das Wort an Patricia Heuberger.

**Patricia Heuberger, Planungs- und Bauvorsteherin:** Danke Michael Stahel; ich möchte ergänzen, dass eine solche Gesamtrevision des Zonenplanes alle paar Jahrzehnte stattfindet. Die letzte Revision des Zonenplanes erfolgte vor rund 30 Jahren. Falls gemäss Änderungsantrag das Inkrafttreten per 2025 festgelegt werden sollte, dann kommt die Mehrwertabgabe in der aktuellen Gesamtrevision nicht zum Tragen und die nächste Revision ist in den nächsten paar Jahrzehnten wahrscheinlich nicht geplant. Das heisst der Änderungsantrag wäre im Grunde genommen und aus Sicht der Gemeinde nutzlos.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin:** Auf entsprechende Antwort von Michael Stahel lasse ich festhalten, dass nur der Änderungsantrag hinsichtlich späterem Inkrafttreten per 01.01.2025 gestellt wird.

**Gabriela Petermann, Rikon:** Ich stehe hier für den Gewerbeverein der Gemeinde Zell. Wir haben auch einige Punkte mit denen wir nicht so ganz einverstanden sind. Als erster Punkt ist die Höhe des Prozentsatzes der Mehrwertabgabe und auch die Quadratmeterfläche der Grundstücke zu erwähnen. Das ist aus unserer Sicht zuungunsten der Gewerbetreibenden. Die Gewerbetreibenden werden ohnehin genug belastet und wir sind daher der Auffassung, dass man eher in die Gegenrichtung gehend entlasten müsste. Wir befinden uns in wirtschaftlich unsicheren Zeiten und eine solche zusätzliche Belastung ist einfach nicht förderlich. Die Gewerbetreibenden sind auch Arbeitgeber und dürfen nicht zusätzlich belastet werden. Der zweite Punkt ist für mich eher ein Knackpunkt. Wenn ich es richtig verstehe, verlangt der Kanton eine Mehrwertabgabe nur bei Einzonungen. Ansonsten ist nur die Gemeinde involviert. Kanton und Gemeinde schöpfen eigentlich relativ viel Geld ab. Dieses Geld wird gemeinnützig eingesetzt. Das ist an und für sich ein guter Zweck, den wir auch befürworten. Jetzt ist es aber umgekehrt, wenn eine Auszonung erfolgt und damit das Land praktisch wertlos gemacht wird, so erhält der Grundeigentümer dafür Null Entschädigung. Laut dem Gemeinderat wird dies auch zukünftig so bleiben und das wird sich nicht verändern. Der Kanton hingegen zahlt bei Auszonungen Entschädigungen an die Gemeinden, wovon der betroffene Grundeigentümer nur einen Teil davon bekommt. Der Grundeigentümer erhält also nicht die ganze Entschädigung des Kantons für sein Land, das nichts mehr wert ist, sondern nur einen Teil. Der andere Teil verbleibt bei der Gemeinde. Ob diese verbleibende Entschädigung der Gemeinde zweckgebunden ist, bin ich nicht sicher. Dazu ist bis jetzt eigentlich nichts gesagt worden. Deshalb meine ich, dass dem betroffenen Eigentümer eigentlich eine adäquate Entschädigung entrichtet werden müsste. Das ist einer der Punkte, die bis jetzt überhaupt nicht zur Sprache gekommen ist. Zum Mehrwertausgleichsfonds-Reglement fehlt unseres Erachtens eine unabhängige Kontrollinstanz. Da hat die Gemeinde ziemlich freie Hand, wie sie die Kommission zusammensetzt und wer dann dort zuständig ist.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin:** Hier muss ich als Versammlungsleitung unterbrechen. Das Fondsreglement ist Gegenstand des nächsten Traktandums.

**Gabriela Petermann, Rikon:** Abschliessend will ich trotzdem noch sagen, dass es aus Sicht des Gewerbevereins wünschenswert ist, wenn der Gemeinderat sich für gewerbefördernde Massnahmen stark machen würde und sie nicht wie hier beantragt massiven Mehrbelastungen aussetzen würde.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin:** Ich möchte berichtigend darauf hinweisen, dass Auszonungen auch seitens der Gemeinde eine Entschädigungspflicht auslösen. Die Behauptung, dass bei Auszonungen keine und nur teilweise eine Entschädigung bezahlt werde, ist nicht richtig.

**Gabriela Petermann, Rikon:** Ich habe vom Kanton die klare Auskunft erhalten, dass bei Auszonungen der Kanton der Gemeinde einen Gelbetrag als Entschädigung bezahlt und die Gemeinde nur einen Teil an den betroffenen Grundeigentümer weitergibt. Das Problem ist, dass nicht der ganze Geldbetrag des Kantons als Entschädigung weitergegeben wird.

**Daniel Meier, Kollbrunn:** Ich habe interessiert den Einzelfall gehört. Aus meiner Sicht geht es heute um einen Grundsatzentscheid. So wie das durch den Gemeinderat dargestellt wurde, erscheint mir das eine verhältnismässige Sache zu sein. Und hinsichtlich dem Einzelfall ist es so, dass der Mehrwert nur dann entsteht, wenn das Grundstück mit Mehrwert verkauft wird. Beim Gebäude entsteht kein Mehrwert, sondern die Möglichkeit höher bauen zu können. Bei diesem Grundeigentümer wird auf absehbare Zeit keine private Belastung entstehen durch eine Umzonung. Zum Gewerbe mache ich den Hinweis, dass das Gewerbe zwar unterstützt werden soll, aber bei einem leistungslosen Zufluss eines erheblichen Geldbetrages aufgrund einer Umzonung ist es aus meiner Sicht gerechtfertigt, dass ein Teil an die Allgemeinheit zurückfliesst.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin,** ermahnt die Anwesenden nicht zu klatschen.

**Marcel Niederer, Kollbrunn:** Ich habe eine ganz lange Liste und viele Fragen wurden bereits beantwortet. Trotzdem habe ich noch zwei Fragen. Die Gemeinde hat ja auch Land, das ausbezogen werden könnte. Müssen wir dann selber einen Mehrwertausgleich zahlen, damit dieses Geld anstatt in den Fonds in die allgemeinen Steuermittel fliesst? Und zwar so wie beim Landverkauf an die Eduard Steiner AG im Schöntal, wonach gemäss Aussage von Finanzvorsteher Stefan Deinböck die Kaufpreiszahlung in die Ertragsrechnung aufgenommen wurde. Dies wäre mit dem Mehrwertausgleichs-Fonds so nicht mehr möglich.

**Patricia Heuberger, Planungs- und Bauvorsteherin:** Die Gemeinde ist selbstverständlich wie jede Eigentümerin und wie jeder Eigentümer auch verpflichtet, die Abgabe mit den beiden Variablen in den Fonds zu bezahlen. Betroffen ist nur das Finanzvermögen.

**Marcel Niederer, Kollbrunn:** Das Geld geht also in den Fonds rein. Ich bin kein Fan von Fonds. Das Gesetz verlangt das nun halt so. Aber die Gemeinde, in der ich aufgewachsen bin und meine erste Gemeindeversammlung erlebt habe, hatte seinerzeit einen Ziegenzucht-Fonds. Es gab keine einzige Geiss in dieser Gemeinde. Als ich weggezogen bin, wurde ein Streichelzoo mit Geissen eingerichtet. Fonds finde ich keine coole Idee. Das ist ein grundsätzlicher Punkt, der jedoch so im Gesetz vorgesehen ist. Dann eine andere Frage, die mich interessiert ist Folgendes. Kann man sagen, wie viel Geld in diesen Fonds einbezahlt wird; sind das schlussendlich 100 Franken, 1'000 Franken, 10'000 Franken oder 100'000 Franken oder eine Million? Das ist eine spannende Frage.

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Genau diese Frage habe ich unseren externen Ortsplanern auch gestellt. Die haben sich vehement gewehrt, eine Prognose abzugeben. Ich kann Ihnen einfach sagen, dass die grossflächigen Parzellen, wovon auch die Gemeinde einige besitzt, einen grossen Mehrwert abwerfen werden. Was mich im Moment verwirrt, ist, dass man so tut, als ob man für etwas zahlen müsste, das keinen Gegenwert hätte. Stellen Sie sich vor, die bestehende Situation wird verdichtet. Auf der gleichen Parzelle können Sie nachher mehr bauen. Und von dem, was Sie mehr dürfen, werden 100'000 Franken abgezogen und erst von diesem verbleibenden Betrag müssen 25 Prozent bezahlt werden. Das ist also nur ein kleiner Teil beziehungsweise ein Viertel von dem, wovon Sie von der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt bekommen. Dieser Viertel fliesst in den Fonds. Das kommt erst zum Tragen, wenn Sie wirklich von diesem Geschenk oder Mehrwert Gebrauch machen. Wenn Sie nichts machen, wenn Sie keine grossen Baumassnahmen durchführen oder nicht verkaufen, werden Sie nicht mehrwertabgabepflichtig und können weiterhin in Ruhe in Ihrem Eigenheim wohnen.

**Marcel Niederer, Kollbrunn:** Ich stelle mich grundsätzlich nicht gegen den Mehrwertausgleich. Er ist sinnvoll. Auch die Grundstückgewinnsteuer ist eine sinnvolle Sache und war eine Massnahme gegen Spekulanten als vor mehr als 20 Jahren die Grundstückspreise explodiert sind. Was mir jedoch nicht klar ist, sind die Auswirkungen der Zonenplanänderungen. Darum ist mir der Änderungsantrag von Michael Stahel sympathisch. Ich hätte den Änderungsantrag als **Rückweisungsantrag** formuliert: Die Vorlage zurückzuweisen und soweit hinauszuschieben, bis die Zonenplanänderungen publiziert sind. Von mir aus langt ein halbes Jahr abzuwarten. Dann hätten wir auch Klarheit über den Abstimmungsgegenstand. Im Moment kaufen wir die Katze im Sack. Das finde ich schade an dieser Vorlage. Zum Reglement werde ich später etwas sagen.

**Michael Stahel, Rämismühle:** Aufgrund des vorher formulierten Rückweisungsantrages ist mein **Änderungsantrag zurückgezogen**.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin,** fasst zusammen, dass nunmehr nur ein **Rückweisungsantrag von Marcel Niederer** vorliegt.

**Daniel Meier, Kollbrunn:** Ich möchte nochmals auf die Anträge bezugnehmend sagen, dass ich gespannt bin auf den Zonenplan. Dann kann nämlich benannt werden, wer durch die Aufzoning Geschenke erhält, falls er Land verkauft, eine Million bekommt und davon einen kleinen Teil in einen Fonds einbezahlt von dem auch das Gewerbe eine Nutzniessung erhält. Ich bin also sehr gespannt.

**Michael Krützen, Kollbrunn:** Es geht mir um zwei Punkte. Es ist gesagt worden, dass die Mehrwertabgabe eine Belastung für das Gewerbe sei. Ich sehe das etwas anders. Erstens wird ja durch die Aufzoning ein Geschenk oder ein Mehrwert generiert. Erst auf dieses Geld wird dann eine Mehrwertabgabe erhoben. Ich habe das mal bei den beiden Beispielen durchgerechnet und bin jeweils auf weniger als zehn Prozent gekommen und zwar von dem Gewinn, der letztendlich gemacht worden ist. Das müsste man als Abgabe bezahlen. Ich denke zehn Prozent auf einem Riesengewinn ist nicht viel und das Geld kommt der Gemeinde und damit uns allen zugute. Von daher denke ich, dass die Gemeinde eine Mehrwertabgabe einführen sollte. Der zweite Punkt ist, ob wir heute Abend die Katze im Sack kaufen. Ich denke, das tun wir nicht. 80 Prozent der Leute wird das nie treffen. Ich bin Eigenheimbesitzer auf dem Buck oben. Das wird auf mich und meine Nachbarn nie zutreffen. Ich bin der Auffassung, dass wir uns überlegen sollten, den Ansatz nicht auf 25 Prozent zu belassen, sondern clever wie die Gemeinden der Nachbarschaft den Satz auf 40 Prozent zu erhöhen. Daher stelle ich den **Änderungsantrag**, den Mehrwert-Abgabesatz auf 40 Prozent festzulegen.

**Gabriela Petermann, Rikon:** Mein Votum ist nicht von Eigenheimbesitzern, das nun super dargestellt wurde. Wir vom Gewerbeverein reden von Gewerbetreibenden. Eine Aufzoning hat immer mehrere hundert Franken pro Quadratmeter als Folge. Ich stelle mir einen Gewerbetreibenden in der Kernzone oder in einer anderen Zone vor, der eine Aufzoning hat. Er muss dann, bevor er baut und überhaupt irgendwelche Mehrerträge hat, den Mehrwertausgleich zahlen. Das sind dann nicht nur 12'000 Franken. Wenn man die Rechnung wirklich richtigmacht, wobei die Gemeinde mangels Wissen das ja auch nicht kann, gibt das mehrere oder viele tausende Franken, bevor der Gewerbetreibende einen Ertrag hat, der wiederum besteuert wird. Es ist also nicht so, dass der Mehrwert nur ein blosses Geschenk ist. Das sage ich zum Thema Gewerbe und Eigenheim.

**Werner Rosshuber, Abteilungsleiter Infrastruktur:** Geschätzte Anwesende, meine Aufgabe ist es, diese Angelegenheit einfach nur sachlich zu betrachten. Das Bild, das vorher gezeichnet wurde, entspricht nicht dem Bild, das ich dem Gesetz entnehme. Der Gewerbetreibende ist Besitzer von einem grösseren Stück Land. Er kann vielleicht wegen der Aufzoning ein grösseres Gebäude realisieren. Die Aufzoning schenkt ihm also eine Möglichkeit. Er könnte auch die Hälfte seines Landes verkaufen, wenn er das Doppelte auf seinem Land realisiert. Es ist immer noch ein Geschenk. Ich finde, dass das Bewusstsein eines durch die Allgemeinheit gemachten Geschenkes vorhanden ist und ein kleiner Teil von 25 Prozent des Geschenkes an die Allgemeinheit abgegeben werden muss. Diese Ausführungen sollen den Sachverhalt klarstellen.

**Gabriela Petermann, Rikon:** Das ist nicht meine persönliche Meinung. Der Gewerbeverein ist klar der Meinung, dass der Mehrwertausgleich ein super Instrument ist. Wir sind nicht gegen eine Mehrwertabschöpfung. Wir finden es auch super, dass die Abgabe gemeinnützig verwendet wird. Wir sind mit dem hohen Prozentsatz der Mehrwertabgabe nicht einverstanden. Wenn der Gewerbetreibende zuerst viel Geld abdrücken muss, bevor er bauen und Einkommen erwirtschaften kann. Diese Abgabe muss er zuerst erwirtschaften können. Der Fonds ist sicher eine gute Sache. Wir sind nicht dagegen, dass man einen Teil des Geschenkes abgibt.

**Christoph Comminot, Rikon:** Ich finde es falsch, wenn man einfach von Geschenk spricht. Der Unternehmer trägt das Risiko und er bekommt einen Mehrwert. Er muss vielleicht etwas abgeben, damit er seine Kapazitäten ausschöpfen kann. Ich bin für den Rückweisungsantrag von Marcel Niederer, wonach wir diese Vorlage verschieben sollten.

**Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin**, lässt zuerst über den Rückweisungsantrag von Marcel Niederer abstimmen, wobei bei einer Annahme dieses Rückweisungsantrages eine weitere Abstimmung über den Änderungsantrag von Michael Krützen zum Mehrwertabgabensatz von 40 Prozent sowie über den Antrag des Gemeinderates und die Behandlung des nächsten Traktandums zum Fondsreglement entfallen.

### **ABSTIMMUNG**

**Die Gemeindeversammlung stimmt dem Rückweisungsantrag von Marcel Niederer, Kollbrunn, zu (bei 20 JA- gegen 15 NEIN-Stimmen).**

Hinweis Protokollführer: Das nachfolgend traktandierte Geschäft ist aufgrund des vorstehenden Abstimmungsergebnisses obsolet geworden und wird nicht behandelt (Traktandum 3: Genehmigung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds).

## **B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

Für diese Versammlung sind keine Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz eingegangen.

## **Abschluss der Versammlung**

Auf die entsprechende Frage der Versammlungsleiterin, Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann, werden gegen die Durchführung der heutigen Gemeindeversammlung keine Einwände erhoben.

Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

- innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG);
- innert 30 Tagen schriftlich Rekurs wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)

beim Bezirksrat Winterthur einzureichen wäre.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann dankt allen Stimmberechtigten für die Teilnahme an der heutigen Versammlung.

Schluss der Gemeindeversammlung: 21.30 Uhr

### **Für die Richtigkeit des Protokolls**

#### **Die Versammlungsvorsteherschaft**



Regula Ehrismann  
Gemeindepräsidentin



Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

## Sitzung vom 21. Juni 2021

### Die Gemeindeversammlung Zell

- gestützt auf den Antrag des Gemeinderates Zell und in Anwendung von Artikel 11, Ziffer 5 der Gemeindeordnung -

#### beschliesst:

1. Die Jahresrechnung sowie die Sonderrechnungen 2020 der Gemeinde Zell werden genehmigt.
2. Die Erfolgsrechnung 2020 schliesst bei Fr. 41'284'562.07 Aufwand und Fr. 43'746'295.95 Ertrag mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 2'461'733.88 ab.
3. Die Investitionsrechnung weist beim Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von Fr. 4'767'184.96 und Einnahmen von Fr. 782'124.55 eine Nettoinvestition von Fr. 3'985'060.41 aus.
4. Die Investitionsrechnung zeigt beim Finanzvermögen bei Ausgaben von Fr. 865'330.00 und Einnahmen von Fr. 1'223'030.00 eine Nettoveränderung von Fr. -357'700.00 auf.
5. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je Fr. 49'349'928.58 aus. Das neue Eigenkapital beträgt Fr. 18'337'925.98.
6. Gemäss Artikel 7 der Gemeindeordnung ist gegen diesen Beschluss das Referendum ausgeschlossen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 7.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 7.2 Gemeindepräsidentin
  - 7.3 Geschäftsleitungsmitglieder
  - 7.4 Finanzvorsteher
  - 7.5 Abteilung Finanzen
  - 7.6 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

#### GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL



Regula Ehrismann  
Gemeindepräsidentin



Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

Versandt: 29. Juni 2021

## Sitzung vom 21. Juni 2021

### Die Gemeindeversammlung Zell

- gestützt auf den Antrag des Gemeinderates Zell und in Anwendung von Artikel 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

#### **beschliesst:**

1. Die Vorlage über die Teilrevision der Nutzungsplanung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) infolge des Mehrwertausgleichsgesetzes betreffend die Festlegung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird an den Gemeinderat zurückgewiesen mit dem Auftrag, die Vorlage zum Zeitpunkt der veröffentlichten BZO-Gesamtrevision der Nutzungsplanung erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 2.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 2.2 Planungs- und Bauvorsteherin
  - 2.3 Planungs- und Baukommission
  - 2.4 Bausekretär
  - 2.5 Vorarchiv Planung und Bau

#### **GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL**

Regula Ehrismann  
Gemeindepräsidentin

Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

Versandt: 29. Juni 2021

## **Diverse Präsentationsfolien**

### **Genehmigung Jahresrechnung 2020**

### **Genehmigung Teilrevision Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)**



## GEMEINDE ZELL - FINANZEN

Finanzvorsteher Stefan Deinböck  
AL Finanzen René Zweifel

### JAHRESRECHNUNG 2020 AUF EINEN BLICK

	Budget 2020	Rechnung 2020
<b>ERTRAG</b>	38'792'300	<b>43'746'296</b>
<b>AUFWAND</b>	38'612'600	<b>41'284'562</b>
Aufwandüberschuss (-)		
Ertragsüberschuss (+)	+ 179'700	<b>+ 2'461'734</b>

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 7



### ERFOLGSRECHNUNG 2020

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2020	Rechnung 2020	Abweichungen Budget 20 / JR 20 - = positiver Einfluss, + = negativer Einfluss
	Nettobeträge	Nettobeträge	
0 Allgemeine Verwaltung	-2'789'200	<b>-2'347'381</b>	-441'819
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-1'021'300	<b>-898'100</b>	-123'200
2 Bildung	-13'515'200	<b>-13'541'551</b>	26'351
3 Kultur, Sport und Freizeit	-365'400	<b>-297'492</b>	-67'908
4 Gesundheit	-1'990'900	<b>-2'260'758</b>	269'858
5 Soziale Sicherheit	-5'055'500	<b>-5'729'135</b>	673'635
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-1'930'700	<b>-1'593'358</b>	-337'342
7 Umweltschutz und Raumordnung	-1'529'200	<b>-1'356'735</b>	-172'465
8 Volkswirtschaft	592'000	<b>668'423</b>	-76'423
9 Finanzen und Steuern	27'785'100	<b>29'817'821</b>	-2'032'721
Ertragsüberschuss + / Aufwandüberschuss -	+ 179'700	<b>+ 2'461'734</b>	- 2'282'034

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 8



## ERFOLGSRECHNUNG 2020

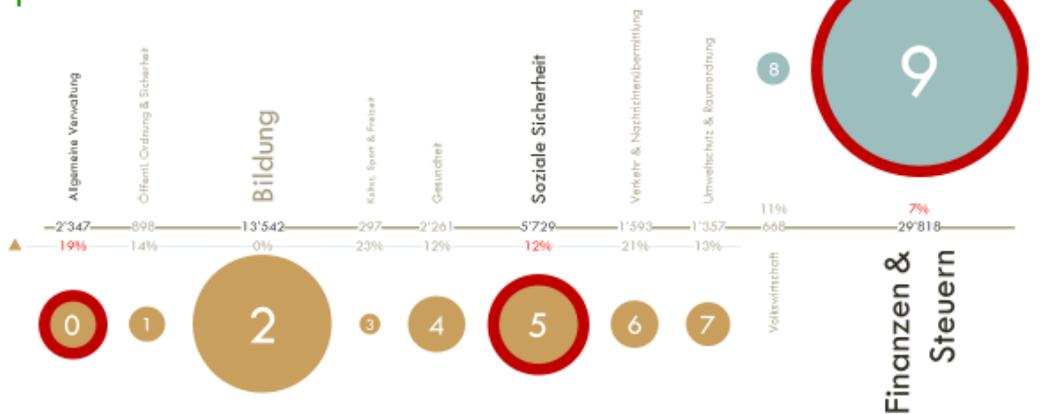


21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 9



## ERFOLGSRECHNUNG 2020

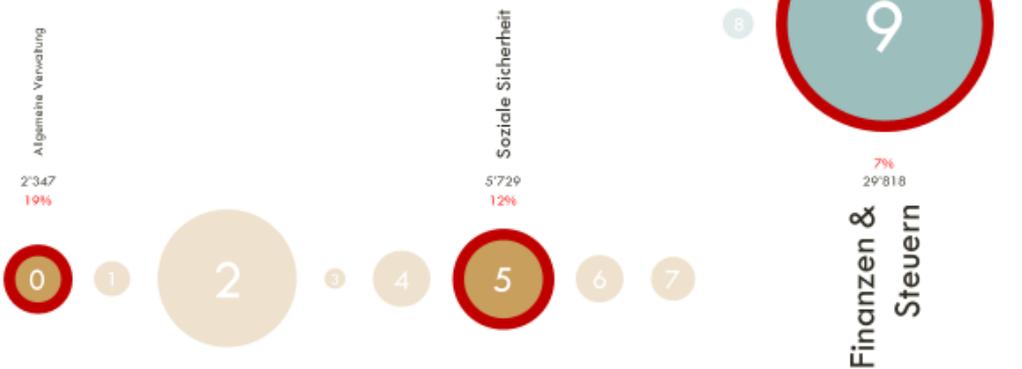


21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 10



## ERFOLGSRECHNUNG 2020



21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 11



## INVESTITIONSRECHNUNG 2020

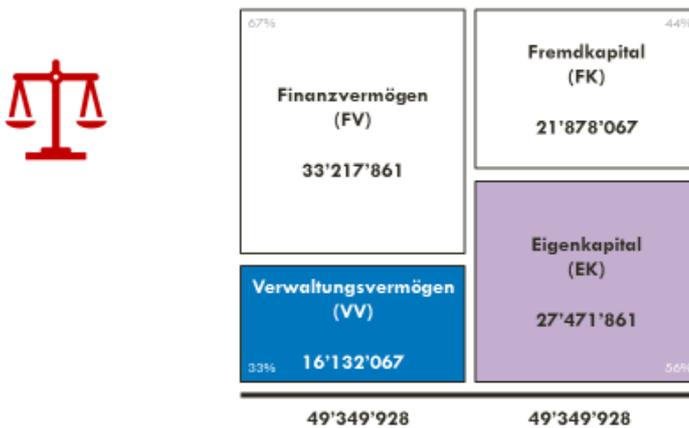
Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2020	Rechnung 2020	Abweichungen Budget 20/JR 20
	Nettobeträge	Nettobeträge	- = Minderinvestitionen, + = Mehrinvestitionen
0 Allgemeine Verwaltung	-1'50'000	-1'16'566	-33'434
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0	107'547	-107'547
2 Bildung	-1'620'000	-1'303'284	-316'716
3 Kultur, Sport und Freizeit	0	0	0
4 Gesundheit	0	0	0
5 Soziale Sicherheit	0	0	0
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	-1'390'000	-582'136	-807'864
7 Umweltschutz und Raumordnung	-2'879'000	-2'090'621	-788'379
8 Volkswirtschaft	0	0	0
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>-6'039'000</b>	<b>-3'985'060</b>	<b>-2'053'940</b>

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 12



## BILANZÜBERSICHT



21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 13



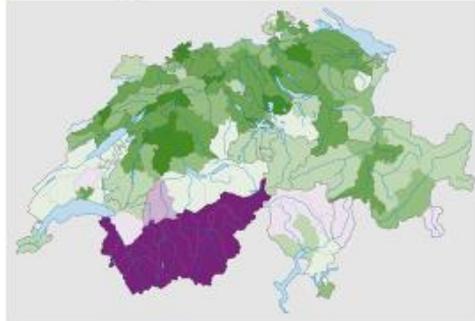
**Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)**

## RÜCKBLICK – VOLKSABSTIMMUNG 2013 REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES

Grundsatz „Siedlungsentwicklung nach innen“

CH: 63 % Ja-Stimmen

ZH: 71,3 % Ja-Stimmen



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDERVERSAMMLUNG 20



## RÜCKBLICK – VORGEHEN GESAMTREVISION



21. Juni 2021

21



## RÜCKBLICK – VORGEHEN GESAMTREVISION



### 1. Phase: Räumliche Entwicklungsstrategie RES

- Gesamtschau über die Gemeinde
- Strategische, raumplanerische Stossrichtungen
- Vom Gemeinderat am 1. Oktober 2020 beschlossen

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDERVERSAMMLUNG 22



## RÜCKBLICK – GESAMTREVISION UND MAG

### 2. Phase: Gesamtrevision der Ortsplanung

- Strategische Stossrichtung der 'Räumlichen Entwicklungsstrategie RES' wurde in die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eingearbeitet.
- Entwurf Gesamtrevision BZO: beim Kanton zu Vorprüfung, anfangs 2022 an die Gemeindeversammlung.

### Wichtiger Zwischenschritt: Teilrevision MAG

- Wichtig: Teilrevision für kommunalen Mehrwertausgleich muss jetzt erfolgen.
- Nur so können Mehrwerte, die im Rahmen der Gesamtrevision entstehen, abgegolten werden.

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 23



## RÜCKBLICK – KANTONALE UMSETZUNG MAG

### Bundesebene

- Das revidierte Raumplanungsgesetz (2014) verlangt von allen Kantonen die Einführung eines Mehrwertausgleichs.
- Die Kantone hatten bis 2019 Zeit, die entsprechenden Gesetze einzuführen.

### Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) Kanton Zürich

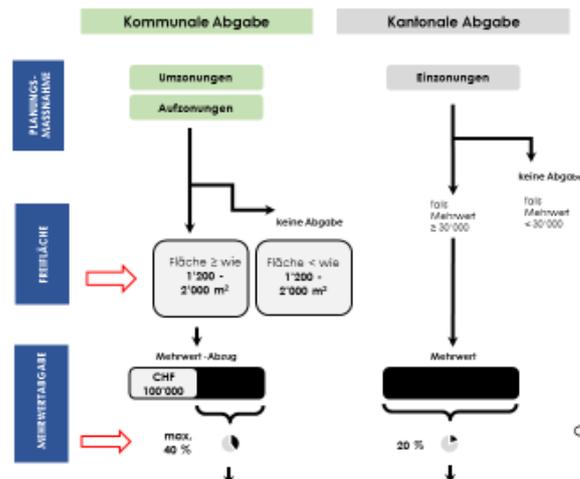
- 28. Oktober 2019; Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom Kantonsrat beschlossen.
- Bis Januar 2020; Vernehmlassung der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).
- Seit 1. Januar 2021; Gesetz MAG und Verordnung MAV sind in Kraft.

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 24



## AUSWIRKUNGEN MAG



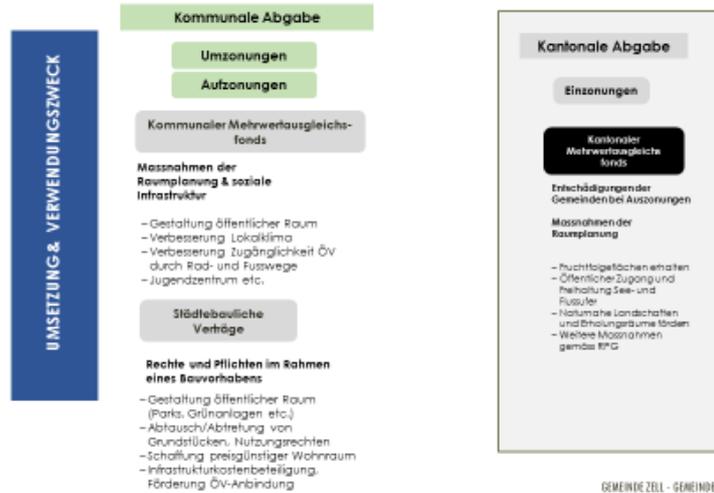
Grafik: R+K, Büro für Raumplanung AG

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 25



## AUSWIRKUNGEN: MAG FONDS



21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 26



## GEMEINDE ZELL

### Empfehlung des Gemeinderates für die Gemeinde Zell

- Freifläche  $\geq 1'200 \text{ m}^2$  [zwischen 1'200 und 2'000  $\text{m}^2$ ]
- Abgabesatz 25 % [zwischen 0 und 40%]

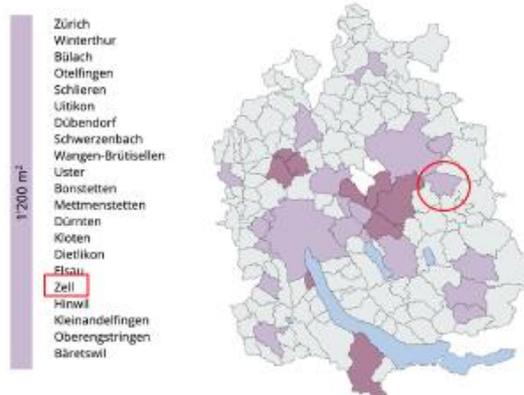
21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 27



## VERGLEICH ZH GEMEINDEN - FREIFLÄCHE

### Stand Freifläche



RWU (Anpassung: Altertum und Umgang)

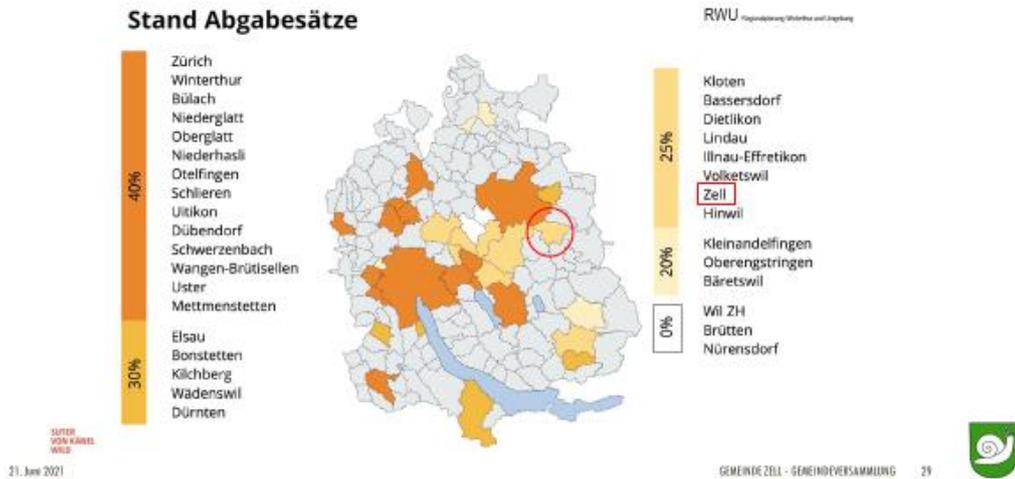


21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 28



## VERGLEICH ZH GEMEINDEN - ABGABESÄTZE



## AUSWIRKUNGEN MAG AUF GRUNDEIGENTÜMER/INNEN

### Aufzoning und Umzoning: Glücksfall oder Bürde?

- Grundstück erhält mehr Wert, ohne Zutun der Grundeigentümer/innen.
- Mehrwert entsteht durch die von der Behörde festgesetzte Aufzoning oder Umzoning.
- Dadurch erhalten die Grundeigentümer/innen einen Mehrwert auf ihr Land geschenkt.
- Von diesem Mehrwert müssen sie lediglich einen Viertel (25%) an die Gemeinschaft abgeben, wenn der Mehrwert sehr gross ist (nach Abzug von 100'000 CHF).

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 30

## AUSWIRKUNGEN MAG AUF GRUNDEIGENTÜMER/INNEN

### Rechenbeispiele

Grundstück kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>

Bsp. 1: 1'000 m<sup>2</sup> Fläche, Wertsteigerung um 50 CHF pro m<sup>2</sup> = Mehrwert von 50'000 CHF kleiner als die Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> und der Mehrwert liegt unter 250'000 CHF, **keine Mehrwertabgabe fällig**

Grundstück grösser als 1'200 m<sup>2</sup>

Bsp. 2: 2'000 m<sup>2</sup> Fläche, Wertsteigerung um 50 CHF pro m<sup>2</sup> = Mehrwert von 100'000 CHF grösser als die Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>, 100'000 CHF können abgezogen werden, **keine Mehrwertabgabe fällig**

Grundstück grösser als 1'200 m<sup>2</sup>

Bsp. 3: 3'000 m<sup>2</sup> Fläche, Wertsteigerung um 50 CHF pro m<sup>2</sup> = Mehrwert von 150'000 CHF grösser als die Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>, 100'000 CHF können abgezogen werden: 150'000 - 100'000 = 50'000 CHF davon müssen 25% abgegeben werden, **somit 12'500 CHF Mehrwertabgabe fällig**

Grundstück grösser als 1'200 m<sup>2</sup>

Bsp. 4: 6'000 m<sup>2</sup> Fläche, Wertsteigerung um 200.- pro m<sup>2</sup> = Mehrwert von 1'200'000 CHF grösser als die Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>, 100'000 CHF können abgezogen werden, 1'200'000 - 100'000 = 1'100'000 CHF davon müssen 25% in den Fond einbezahlt werden, **somit 275'000 CHF Mehrwertabgabe fällig**

21. Juni 2021

GEMEINDE ZELL - GEMEINDEVERSAMMLUNG 31

## AUSWIRKUNGEN MAG AUF GRUNDEIGENTÜMER/INNEN

- Mehrwertabgabe erst fällig bei grossem Bauvorhaben oder Verkauf.
- Gemeinde Zell: Total 1'464 Grundstücke innerhalb Bauzone, davon nur 277 Grundstücke grösser als 1'200 m<sup>2</sup>.
- ca. 80% der Eigentümer sind nicht von der Mehrwertabgabe betroffen.
- Betroffen: in erster Linie sehr grosse Parzellen, welche zusammen 60% der Bauzone in der Gemeinde ausmachen.
- Eine Aufzonung oder Umzonung schenkt dem/der Eigentümer/in einen Mehrwert. Nur wenn dieser sehr gross ist und erst wenn dieser wirklich beansprucht wird (Bauvorhaben, Verkauf), muss ein kleiner Teil für die Allgemeinheit abgegeben werden.

