



Sitzung vom 8. April 2021

75	04	Bauplanung
	04.01	Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
	04.05.10	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen
		Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung infolge Festlegung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG);
		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 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:

- die Grösse der Freifläche muss zwischen 1'200 und 2'000 m² liegen sowie
- 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.

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.

Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

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.
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 (zur Einholung Genehmigung Baudirektion nach Rechtskraft GV)
 - 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