

Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Die kantonale Mehrwertausgleichsverordnung ist seit 1. Januar 2021 in Kraft. Für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sowie für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen braucht es eine Rechtsgrundlage. Basierend auf den kantonalen Bestimmungen wird eine Planungsvorlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) ausgearbeitet.

Basierend auf dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz müssen Kantone erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das sich darauf stützende kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sowie die Mehrwertausgleichsverordnung traten per 1. Januar 2021 in Kraft. Seit Anfang Jahr können Städte und Gemeinden somit einen finanziellen Ausgleich bei planungsbedingten Vorteilen aufgrund von Um- und Aufzonungen erheben.

Vorher war ein Mehrwertausgleich nur mittels städtebaulicher Verträge möglich, in welchen beispielsweise die Bereitstellung von Infrastrukturanlagen geregelt werden können. Solche Mehrwerte für die Öffentlichkeit wie Fuss- und Fahrwegrechte wurden in Wetzikon auch ohne abgeltungsfähigem Mehrwert und städtebaulichem Vertrag direkt in den Gestaltungsplänen aufgenommen. Die pendenten Gestaltungspläne ziehen keine Um- oder Aufzonungen mit sich, welche zu einem abgeltungsfähigen Mehrwert führen.

Mehrwertausgleich wird auch künftig keine grosse Rolle in Wetzikon spielen

Der Stadtrat Wetzikon befasste sich bereits 2018 und 2020 mit dem Mehrwertausgleich. Dabei stellte sich heraus, dass die Stadt Wetzikon voraussichtlich nicht stark vom neuen Gesetz profitieren kann, weil die Nutzungsreserven mit den Revisionen der Bau- und Zonenordnung von 1993 und 1998 bereits massiv erhöht wurden und somit kaum noch Potenzial für neue ausgleichspflichtige Aufzonungen besteht. Trotzdem hat sich der Stadtrat entschieden, basierend auf den kantonalen Musterbestimmungen eine Planungsvorlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) auszuarbeiten. So kann verhindert werden, dass auf finanzielle Beiträge oder den Abschluss von städtebaulichen Verträgen verzichtet werden muss, nur weil der Ausgleich von Planungsvorteilen auf kommunaler Stufe noch nicht in der BZO geregelt worden ist.

In Wetzikon ist auch zukünftig dem Mehrwertausgleich keine grosse Bedeutung beizumessen. "Aufgrund der hohen Dichten, welche bereits heute realisierbar sind, erscheinen zusätzliche Aufzonungen in den nächsten Jahren unwahrscheinlich, sind aber dennoch nicht gänzlich auszuschliessen", sagt Susanne Sieber, Stadträtin Hochbau + Planung.

Politische Faktoren beim Mehrwertausgleich

Die wichtigsten politischen Faktoren beim Mehrwertausgleich sind die Freifläche und der Abgabesatz. "In Anbetracht der hohen Dichtemöglichkeiten, welche in Wetzikon bereits heute

möglich sind, sollte die Freifläche für weitere zusätzliche Ausnutzungen möglichst klein und der Abgabesatz möglichst hoch angesetzt werden", sagt Susanne Sieber. Deshalb ist bei der Planungsvorgabe zur kommunalen Mehrwertabgabe in Wetzikon eine möglichst kleine Freifläche von 1'200 Quadratmetern und ein möglichst hoher Abgabesatzes von 40 % vorgesehen.

Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich müssen auch zweckgebunden für kommunale raumplanerische Massnahmen verwendet werden. Für die Auszahlung dieser Einnahmen wird ein Fondsreglement erarbeitet.

Der Stadtratsbeschluss 2021/132 ist [online](#) aufgeschaltet.

Ansprechpersonen für Medien:

- Für den kommunalen Mehrwertausgleich: Susanne Sieber, Stadträtin Hochbau + Planung, Tel. 044 939 31 28 oder susanne.sieber@wetzikon.ch
- Für weitere Fragen: Martina Buri, Stadtschreiberin, Tel. 044 931 32 71 oder martina.buri@wetzikon.ch

Wetzikon, 10. Juni 2021

Präsidiales + Entwicklung