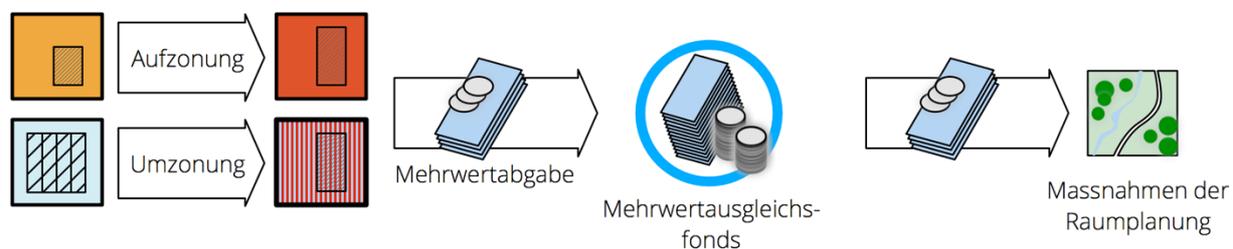


Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	4
1.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	5
1.5	Verfahrensablauf	8
1.6	Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
2.1	Musterbestimmungen	9
2.2	Freifläche	9
2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	12
2.5	Fondsreglement	13
3.	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	14
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	14
3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	15
4.	VERFAHREN	16
4.1	Beschleunigtes Verfahren	16
4.2	Öffentliche Auflage	16
4.3	Kantonale Vorprüfung	16
4.4	Überarbeitung	16
4.5	Festsetzung Grosser Gemeinderat	16
4.6	Genehmigung – Inkrafttreten	16

Auftraggeber

Stadt Wetzikon

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleitung
David Frey, Sachbearbeitung
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

Titelbild

Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

1.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

Abgabesatz, Freibetrag und Abgabesatz

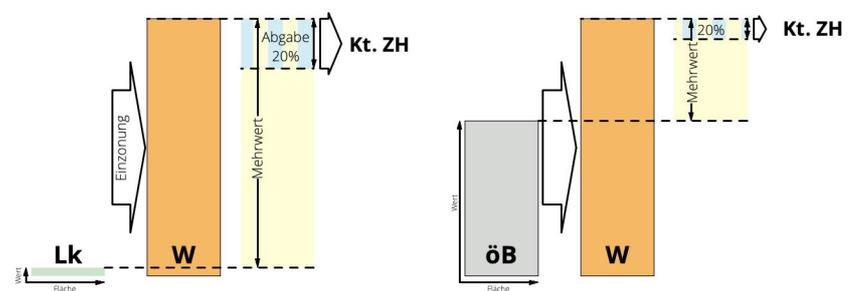
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt ein Freibetrag von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichsschema bei einer Einzonung (linkes Bild) und einer Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten (öB) in eine Wohnzone (W)



Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

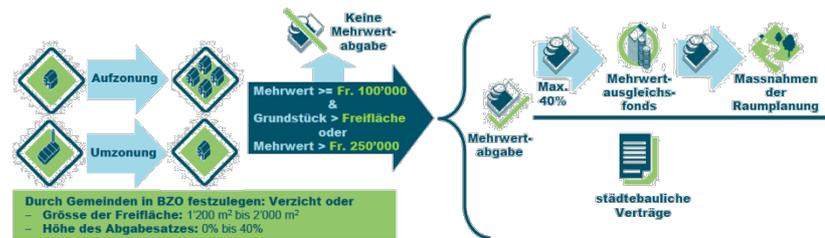
Gemäss § 2 Abs. 1 lit. b erhebt der Kanton auch eine Mehrwertabgabe auf Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Diese Massnahme entfaltet somit die gleiche Wirkung wie eine Einzonung.

1.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

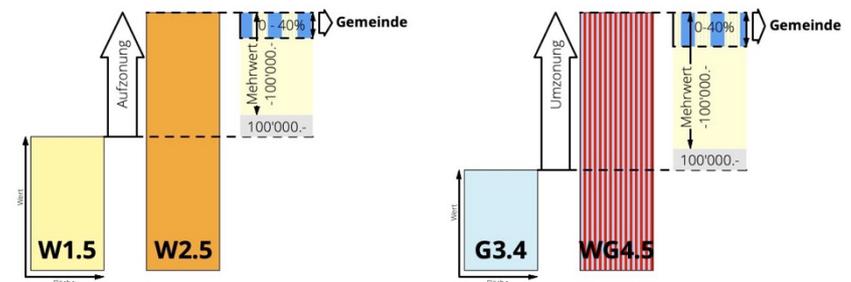
Abgabensatz, Freibetrag und Abgabensatz

Die Gemeinden können gestützt auf §§ 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben. Der Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist zweckgebunden.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichschema bei einer Aufzoning (linkes Bild) und einer Umzoning von einer Gewerbezone (G3.4) in eine Wohn- und Gewerbezone (WG4.5)



Was wird unter dem Begriff Umzoning verstanden?

Als Umzoning wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzoning dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewährung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m²

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend zum Abgabensatz eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne), können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des Kantons.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen sowie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

**Zeitpunkt der Anwendung
des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

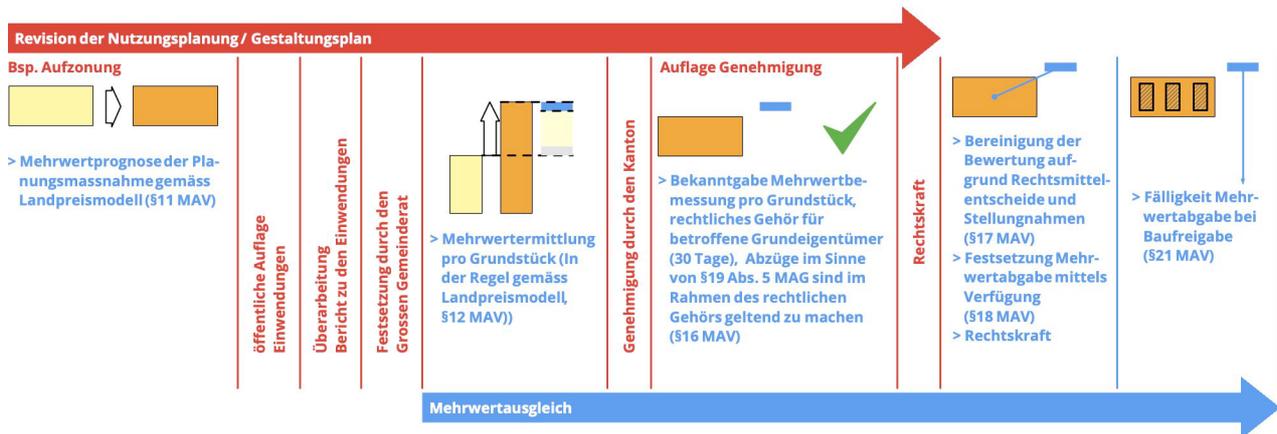
Das Fondsreglement kann im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision oder parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss vom Grossen Gemeinderat festgesetzt werden.

1.5 Verfahrensablauf

Verfahrensübersicht

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzoning (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

1.6 Ziele der vorliegenden Teilrevision

Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwerts abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

Die Übernahme dieser Musterbestimmungen hat den Vorteil, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden, so dass die Teilrevision möglichst bald in Rechtskraft treten kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt $x\text{ m}^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y\%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Die Musterbestimmungen sind durch die Stadt um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen und ansonsten unverändert zu übernehmen, wenn von einem schnellen Verfahren profitiert werden soll.

2.2 Freifläche

Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Keine Befreiung sofern Mehrwert über
Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren den Zusammenhang zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m² muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m² betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2'000	250'000
156.25	1'600	250'000
208.33	1'200	250'000

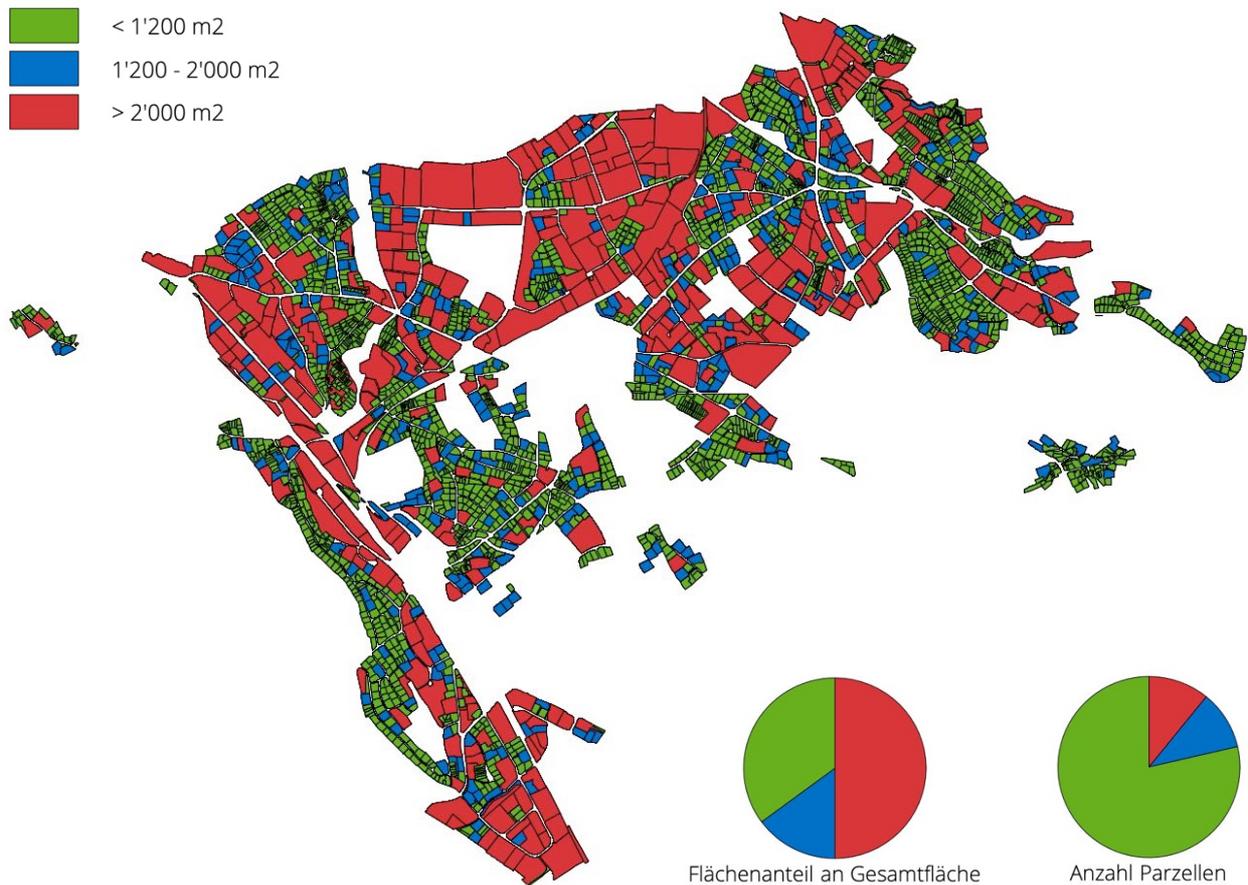
Lesebeispiel:

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m² sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m² abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ² (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Wetzikon

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Wetzikon. Die Zentrumszone A und die Kernzone A werden nicht dargestellt, da in diesen Zonen aufgrund der fehlenden Dichteziffer kein Mehrwert berechnet werden kann.



Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag von Fr. 100'000 abgezogen wird.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von

Feststellung der Abgabepflicht für
Grundstücke unterhalb der Freifläche

mehr als Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren
Grundstücksgrössen erreicht wird.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertbe-
rechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen
Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach
kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen
haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweili-
gen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der
Kanton hat dazu ein Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte
erarbeitet. Dieses kommt jedoch nur bei konkreten Massnahmen zur
Anwendung und dient nicht dazu, Vorabklärungen über mögliche
Mehrwerte durchzuführen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Ab-
schätzung möglicher Mehrwerte sehr ungenau und im Moment kaum
zielführend.

2.3 Höhe des Abgabesatzes

**Durch die Mehrwertabgabe
können alle profitieren, nicht nur
einzelne Grundeigentümer**

Der kommunale Mehrwertausgleich stellt in erster Linie ein
raumplanerisches Instrument dar, welches die qualitätsvolle
Siedlungs- und Stadtentwicklung unterstützen soll. Er ermöglicht,
dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigen-
tümerschaften, sondern die gesamte Bevölkerung von einem
Mehrwert profitieren kann, indem die Gemeinde mit den Erträgen
aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche
Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein
Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukt-
uren zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grund-
eigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung
profitieren.

**Aufwendungen nicht einseitig
zulasten der öffentlichen Hand**

Die im RPG geforderte Siedlungsentwicklung nach innen ist
anspruchsvoll und aufwendig. Aufwendungen entstehen z.B. für
Grünanlagen sowie öffentliche und soziale Infrastrukturen. Die
Aufwendungen dafür sollen nicht einseitig zulasten der öffentlichen
Hand gehen. Gleichzeitig ist zu beachten, dass aufgrund der bereits
heute bestehenden hohen Dichtemöglichkeiten in den nächsten
Jahren nur mit wenigen Umzonungen, Aufzonungen oder Gestal-
tungsplänen zu rechnen ist, die einen Mehrwert ermöglichen.
Entsprechend dürfte kurz- bis mittelfristig nur in wenigen Fällen ein
Mehrwertausgleich zum Tragen kommen.

Abgabesatz von 40 %

Aus all diesen Gründen wird der Abgabesatz auf 40 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des planungsbedingten Mehr-
werts, der Grundeigentümer 60 %.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Wetzikon wird folgender Artikel eingefügt:

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 49a Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 1'200 m² und einen Abgabesatz von 40% anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:

Abgabesatz: 40%

Freifläche: 1'200 m²

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche!)

2.5 Fondsreglement

Einnahmen sind zweckgebunden

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. § 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Stadt Wetzikon die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Stadt Wetzikon seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des MAG seit Anfang 2021 besteht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Stadt wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

Die Mehrwertabgabe hat Auswirkungen auf die Erträge der Grundstückgewinnsteuer. Diese wird auf dem Gewinn aus einem Grundstücksverkauf erhoben. Demgegenüber wird die kommunale Mehrwertabgabe dann erhoben, wenn ein Grundstück überbaut wird, nicht aber wenn es verkauft wird. Bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer erhöhen sich die Anlagekosten um die allenfalls geleistete Mehrwertabgabe. Entsprechend ist mit einem leichten Rückgang der entsprechenden Steuereinnahmen zu rechnen. Unter dem Strich sind aber die Ausfälle der Grundstückgewinnsteuer deutlich kleiner als die Einnahmen durch die Mehrwertabgabe.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer.

Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

4. VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Informationsschreiben Kanton

Gemäss Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

4.2 Öffentliche Auflage

Auflage von 60 Tagen

Die vorliegende Teilrevision wird gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Parallele Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Anwendung der Musterbestimmungen verspricht der Kanton Zürich ein schnelles Vorprüfungsverfahren ("Fast Track").

4.4 Überarbeitung

Überarbeitung nach öffentlicher Auflage

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung werden die Dokumente überarbeitet.

4.5 Festsetzung Grosser Gemeinderat

Festsetzung durch Grossen Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat.

4.6 Genehmigung – Inkrafttreten

Publikation des Inkrafttretens

Die Teilrevision der BZO wird, nach Ablauf der Rekursfrist der kantonalen Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.