

Protokollauszug vom 13. November 2024

7.1.3.2

Beschluss 2024-143

Raumplanung, Bau- und Zonenordnung - Teilrevision Nutzungsplanung - Entwurf für die öffentliche Auflage, Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und kantonale Vorprüfung - Verabschiedung

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

Mit der letztmaligen Revision des Raumplanungsgesetzes, welche per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Der Kantonsrat ist dieser Anforderung 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.

Am 1. Januar 2021 traten das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Auf kantonaler Ebene wird zu Gunsten des Kantons eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz beträgt 20 % des mit den Einzonungen erzielten Mehrwerts.

Auf kommunaler Ebene kann zu Gunsten der Gemeinde eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erhoben werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) verlangen als rechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich des Mehrwertes bei Auf- und Umzonungen, entsprechende Regelungen des Abgabesatzes und die Festlegung einer Freifläche in der Bau- und Zonenordnung sowie den Erlass eines Reglements für einen entsprechenden kommunalen Fonds.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 ff. MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000 (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben. Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend zum Abgabesatz eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² 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 CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. 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 eine Verhandlungspartei zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

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). Das Fondsreglement wird nach der Einführung eines kommunalen Mehrwertabgabegesetzes sowie der Freifläche in der Bau- und Zonenordnung, ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Höhe des Abgabesatzes

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümerschaften zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümerschaften und Investierende gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren.

Aufgrund des zu erwartenden Mehrwerts sowie der hohen Standortattraktivität soll der Abgabesatz auf 30 % festgelegt werden.

Grösse der Freifläche

Das MAG verlangt auf kommunaler Ebene die Festlegung einer Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Diese Freifläche soll sicherstellen, dass Aufwand und Ertrag für die Veranlagung des Mehrwertausgleichs angemessen bleiben und kleine Parzellen wie z.B. EFH-Parzellen nicht unter den Mehrwertausgleich fallen.

Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag vom CHF 100'000 abgezogen wird. Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von CHF 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und Eigentümerinnen sowie einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden.

Fondsreglement - Einnahmen sind zweckgebunden

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist der Erlass des ebenfalls zur Umsetzung des MAG notwendigen Reglements für den kommunalen Fonds zum Mehrwertausgleich. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Ansammlung 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.

Auswirkungen der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Die Inkraftsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer/innen. 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 (sogenannte Planungsvorteile) entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

Der kommunale Mehrwertausgleich bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Anhörung und öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung können Äusserungen zum Planinhalt gemacht werden (Abs. 2).

Der ausgearbeitete Entwurf umfasst folgende Bestandteile (Stand: Entwurf für die Vorprüfung und öffentliche Auflage):

- Änderung Bau- und Zonenordnung vom 24. April 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 24. April 2024

Die Teilrevision der Nutzungsplanung für den kommunalen Mehrwertausgleich wird der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO), der Agglo Obersee sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG ist vom 6. Dezember 2024 bis 6. Februar 2025 vorgesehen.

Vorprüfung

Gemäss § 87a PBG können Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne vor ihrer Festsetzung der zuständigen Direktion zur Vorprüfung eingereicht werden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage ist die Teilrevision Nutzungsplanung für den kommunalen Mehrwertausgleich der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung und Stellungnahme einzureichen.

Planungskommission

Der vorliegende Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung mit der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs wurde durch die Planungskommission anlässlich ihrer ordentlichen Kommissionssitzungen diskutiert und im vorliegenden Entwurf verabschiedet.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs (Stand: 24. April 2024) wird zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die relevanten Unterlagen liegen vom 6. Dezember 2024 bis 6. Februar 2025 bei der Abteilung Hochbau und Planung, öffentlich auf. Innert der Aktenauflagefrist kann sich jede Person zu den Inhalten der Teilrevisionsvorlage äussern. Einwendungen sind bis 6. Februar 2025 schriftlich an den Gemeinderat Bubikon zu richten.
3. Die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger werden gemäss § 7 Abs. 2 PBG eingeladen, während selbiger Frist zur Revisionsvorlage schriftlich Stellung zu nehmen.
4. Die amtliche Publikation erfolgt am 6. Dezember 2024 im kantonalen Amtsblatt sowie auf der Homepage der Gemeinde Bubikon.
5. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, die Revisionsunterlagen auf der Website aufzuschalten ([Gemeinde Bubikon - Revision Richt- und Nutzungsplanung \(BZO\)](#)).
6. Das Ressort Hochbau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

7. Mitteilung an:

- Gemeindepräsident
- Ressortvorsteherin Hochbau und Planung
- Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
- Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
- Abteilungsleiter Gesellschaft und Sicherheit
- Abteilungsleiterin Liegenschaften
- Abteilungsleiter Tiefbau und Werke
- Abteilungsleiter Hochbau und Planung
- Abteilungsleiterin Finanzen und Steuern
- Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, z.H. David Frey, david.frey@skw.ch
- Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten + Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich, regionalplanung@rzo-zh.ch
- Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil, info@regionalmanagement.ch
- Axioma Dossier Nr. 2021-217 (BZO-Revision - Mehrwertausgleich)

Gemeinderat Bubikon



Hans-Christian Angele
Gemeindepräsident



Urs Tanner
Gemeindeschreiber

Versandt: **20. Nov. 2024**