



Referenz-Nr.: ARE 21-0531

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» Dürnten – Genehmigung

Gemeinde **Dürnten**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. März 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. März 2021
- Bericht zu den Einwendungen vom 18. März 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dürnten setzte mit Beschluss vom 18. März 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 19. April 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. April 2021 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 9.1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Art. 9.1 Abs. 1 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Gemäss Art. 9.1 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Gemäss Art. 9.1 Abs. 2b BZO wird bei Grundstücken, welche gemäss Abs. 2 von einer Abgabe befreit wären, aber dennoch einen Mehrwert von mehr als 250'000 Fr. aufweisen, eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben.

Art. 9.1 Abs. 3 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Art. 9.1 Abs. 4 regelt die Möglichkeit, den aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwert mittels städtebaulichem Vertrag abzugelten.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen mit Ausnahme von Art. 9.1 Abs. 2b und Abs. 4 den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Art. 9.1 Abs. 2b und Abs. 4 kann ebenfalls vorbehaltlos zugestimmt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Dürnten ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Dürnten mit Beschluss vom 18. März 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;

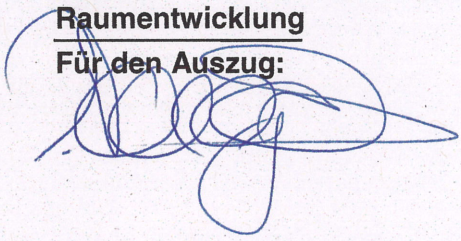
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 26. MAI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. März 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1. Kommunalen Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

^{2b} Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben

Erträge

³ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁴ Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

9.2 Inkrafttreten

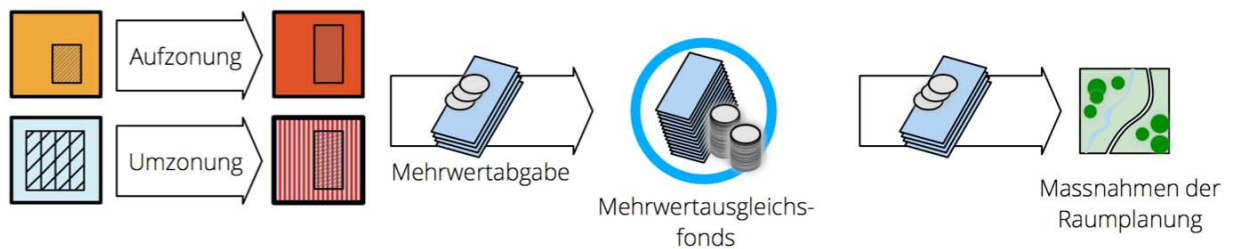
unverändert



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31006 – 18.3.2021

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.2	Ziele der vorliegenden Teilrevision	7
	2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	8
	2.1	Voraussichtlich betroffene Gebiete	8
	2.2	Freifläche	9
	2.3	Höhe des Abgabesatzes	10
	2.5	Fondsreglement	12
	3.	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	13
	3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	13
	3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	13
	4.	VERFAHREN	14
	4.1	Beschleunigtes Verfahren	14
	4.2	Kantonale Vorprüfung	14
	4.3	Öffentliche Auflage	14
	4.4	Festsetzung Gemeindeversammlung	14
	4.5	Genehmigung - Inkrafttreten	14

Auftraggeber

Gemeinde Dürnten

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, 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 - 1sexies 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 am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

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.

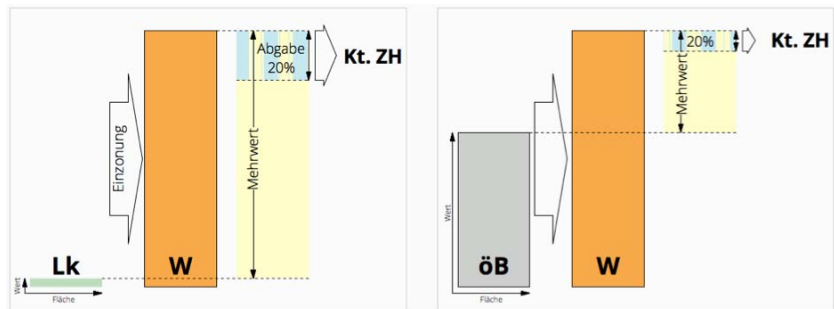
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

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

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung 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.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

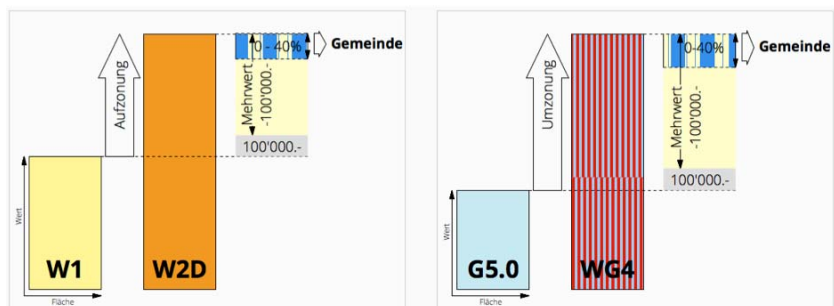


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

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

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung 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 Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert
unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend 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 Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Der Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell welches durch den Kanton Zürich erstellt wird.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (z.B. Auf- oder Umzonung) ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist insbesondere 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 ab 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 wie 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 MAG-Fonds.

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).

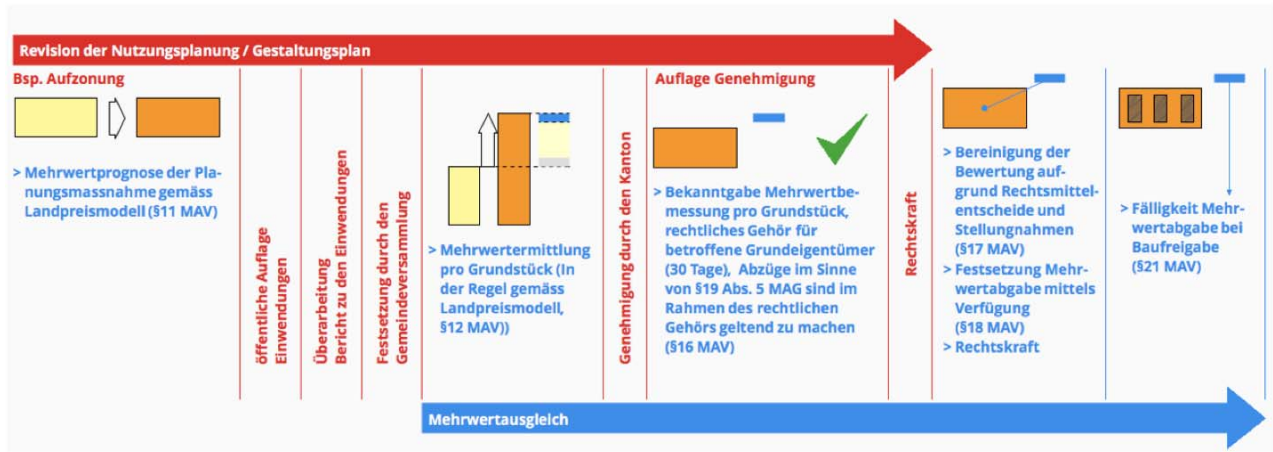
Fondsreglement

Das entsprechende Fondsreglement wird mit den übrigen Inhalten der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung einer separaten Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Verfahren

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 Umzonung (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.

1.2 Ziele der vorliegenden Teilrevision

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

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 weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Voraussichtlich betroffene Gebiete

Tann, Tannerstrasse

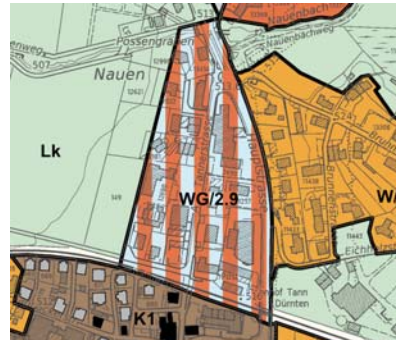
Das Gebiet Tannerstrasse ist gemäss REK ein Gebiet mit Umstrukturierungspotenzial. Im Sinne der inneren Verdichtung wird die Dichte im Gebiet erhöht.

Voraussichtliche Änderung

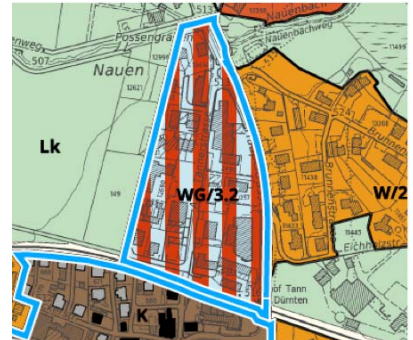
Das Gebiet mit einer Fläche von 29'696 m² soll von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG/2.9 in die neue Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG/3.2 umgezont werden.



Bestehend: WG/2.9



Neu: WG/3.2



Tann, Hauptstrasse

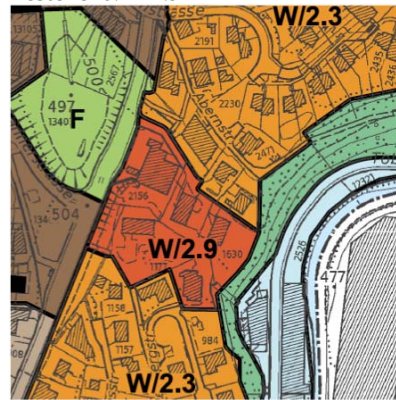
Aufgrund der eher älteren Bausubstanz der Bebauung, könnten im Gebiet Hauptstrasse in der Wohnzone W/2.9 Umstrukturierungen stattfinden. Damit für solche Veränderungen mehr Spielräume entstehen und Verdichtungen stattfinden können, soll das Gebiet aufgezont werden von der Zone W/2.9 in die Zone W/3.2.

Voraussichtliche Änderung

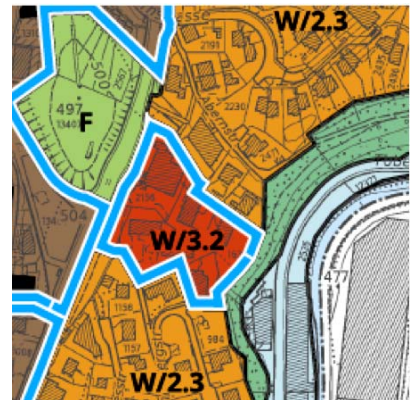
Voraussichtliche Aufzoning einer Fläche von 7'514 m² von der Wohnzone W/2.9 in die Wohnzone W/3.2.



Bestehend: W/2.9



Neu: W/3.2

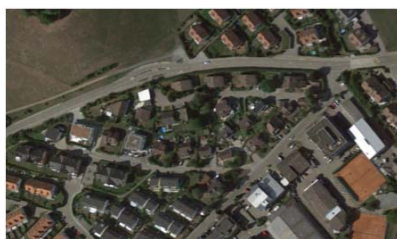


Dürnten, Eschbergweg

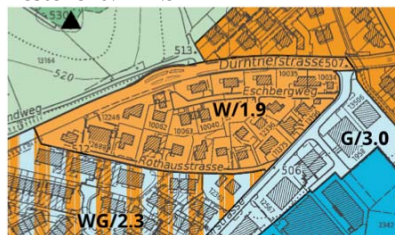
Es besteht eine eher ältere Bausubstanz und mit ca. 40–60 % ein eher tiefer Ausbaugrad. Aufgrund des tiefen Anteils Mehrfamilienhäuser wurde dem Gebiet im Rahmen des REK nur untergeordnetes Verdichtungspotenzial zugeschrieben. Wegen der Nähe zum Bahnhof Bubikon soll mit einer Aufzoning dennoch ein gewisser Anreiz geschaffen werden. Zudem bietet sich im Sinne der Bebauungsstruktur der umgebenden Gebiete eine Aufzoning entsprechend der benachbarten Zone W2.3 an.

Voraussichtliche Änderung

Voraussichtliche Aufzoning einer Fläche von 21'140 m² von der Wohnzone W/1.9 in die Wohnzone W/2.3.



Bestehend: W/1.9



Neu: W/2.3



2.2 Freifläche

1'200 m² bis 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 anhand des Zusammenhangs 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	2000.00	250'000
156.25	1600.00	250'000
208.33	1200.00	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

Festlegung der Freifläche auf 1200 m²

Da vor allem kleine Flächen für die Abgabe in Frage kommen, wird die Freifläche auf das geringste Mass von 1'200 m² festgelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch kleinere Grundstücke abgabepflichtig sind, wenn der Mehrwert über Fr. 250'000.- liegt.

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung 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 jeweiligen Landwert, welcher das Landpreismodell des Kantons vorgibt.

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen die einen raumplanerischen Bezug haben aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in der Regel in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

Abgabesatz von 30 %

Der Abgabesatz wird auf 30 % angesetzt. Dies wird für Dürnten als angemessen beurteilt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 30% des planungsbedingten – um Fr. 100'000.- gekürzten - Mehrwertes, der Grundeigentümer 70%.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Dürnten wird folgender Artikel eingefügt:

9 Schlussbestimmungen

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

^{2b} Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben




³ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁴ Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 1'200m² und 30% Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 30%
Freifläche: 1'200 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
			
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m2 / Fr. 150.-	1000 m2 / Fr. 150.-	1000 m2 / 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. 195'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (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. Art. 87 des Gemeindegesetz (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 zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

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.

Das Fondsreglement wird den Stimmbürger*Innen an einer separaten Gemeindeversammlung zusammen mit den übrigen Bestandteilen der Richt- und Nutzungsplanung zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

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

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Dürnten ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll bei diesem Planungsinstrument auch in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise 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 ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Gemeinde 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.

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 beschlossen.

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 ARE

Im 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 Mehrwertes 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 Kantonale Vorprüfung

Verzicht auf weitere Vorprüfung

Auf eine neuerliche Vorprüfung durch das ARE wird verzichtet, weil die Anpassung der BZO in der vorliegenden Form vom ARE im Rahmen der 2. Vorprüfung der Revision Ortsplanung als Genehmigungsfähig eingestuft wurde.

4.3 Öffentliche Auflage

Erneute öffentliche Auflage, weil Gegenstand einer separaten Vorlage

Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom **9. Dezember 2020 bis am 8. Februar 2021** öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage ging 1 Einwendung ein. Zur Einwendung wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Beschluss durch Gemeindeversammlung 18.3.2021

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevision am 18. März 2021 festgesetzt.

4.5 Genehmigung - Inkrafttreten

Publikation des Inkrafttretens

Die BZO-Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. März 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31006 – 18.3.2021

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNG	4

Auftraggeber

Gemeinde Dürnten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage Vorlage Mehrwertausgleich

Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom **9. Dezember 2020 bis am 8. Februar 2021** öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendung.

2 EINWENDUNG

Reduktion des Abgabesatzes von 30% auf 20%

Die gemäss öffentlicher Auflage vorgesehenen 30% Mehrwertabgabe seien zu hoch. Der Abgabesatz sei auf 20% zu reduzieren. Dürnten sei keine lukrative Wohngemeinde. Somit sei 30% zu hoch.

Die die Liegenschaften und Wohnungen seien nicht mit hohen Abgaben zu verteuern. Die Verdichtung sollte im Vordergrund stehen. Durch eine Aufzoning werde die Grundstücksteuer sowieso schon höher ausfallen.

Die Höhe der Mehrwertabgabe kann noch nicht abgeschätzt werden. Dieser Mehrwertausgleich sollte mit der Bau- und Zonenordnung behandelt werden.

Die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe seien eine „Black Box“ mit vielen Fragezeichen.

Erwägungen

Die vorgesehenen 30% werden durchaus als angemessen beurteilt. Zumal die Mehrwerte die entstehen mit 100'000.- Fr. zu reduzieren sind.

Diese 100'000.- Fr. erhält bei Mehrwerten über 100'000.- Fr sowieso der Grundeigentümer. Die Öffentlichkeit (bzw. der Mehrwertausgleichsfonds) erhält lediglich 30% des Mehrwertwertes abzüglich 100'000.-. Bei einem Mehrwert von Beispielsweise Fr. 150'000.- profitiert der Grundeigentümer von Fr. 100'000.- zuzüglich 70% von Fr. 50'000.- (d.h. insgesamt von Fr. 135'000.-). Die Öffentlichkeit hingegen erhält für den Mehrwertausgleichsfonds lediglich 15'000.-, was in diesem Beispiel mit einem Abgabesatz 30% nur gerade 10% des Gesamtmehrwertes entspricht. In Anbetracht, dass die Öffentlichkeit jedoch die Planungsmassnahme, die zum Mehrwert führt, finanziert, werden die 30% auch für Dürnten nicht als zu hoch, sondern als angemessen erachtet.

Wegen der Mehrwertabgabe wird die Grundstücksgewinnsteuer geringer. Es dürfte dazu kommen, dass die Liegenschaften, welche abgabepflichtig sind teurer werden. Dies liegt allerdings nicht an der Abgabe, sondern daran, dass durch die Planungsmassnahme eine Mehrnutzung ermöglicht wurde, welche einen Mehrwert generiert.

Grundsätzlich geht es bei der Einführung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe um einen Grundsatzentscheid: Sollen lediglich Grundeigentümer von öffentlich finanzierten Planungsmassnahmen profitieren oder soll auch die Öffentlichkeit zu einem gewissen Anteil davon profitieren. Dürnten sagt ja, auch die Öffentlichkeit soll profitieren. Für diesen Grundsatzentscheid ist es an sich nicht erforderlich darzulegen, welche Grundstücke wie betroffen sind. In den meisten Fällen ist dies auch kaum möglich, da die Mehrwertabgabe für künftige Planungsmassnahmen gilt, die in den nächsten Jahren erfolgen können, welche aber derzeit noch nicht bekannt sind.

In Dürnten ist jedoch bereits eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung in Arbeit, welche Auf- und Umzonungen vorsieht und welche bereits zweimal öffentlich aufgelegt wurde. Im Planungsbericht zur Einführung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe wird daher auch bereits ausgewiesen, welche Bereiche in Dürnten durch Mehrwertabgabe in nächster Zeit betreffen könnte. Aus verfahrenstechnischen Gründen, können die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe jedoch nicht in die anstehende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung integriert werden.

Aufgrund der zu Freifläche von 1'200 m² und wegen des genannten Abzuges von Fr. 100'000.- werden zudem die meisten Grundstücke nicht abgabepflichtig werden.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage vom 28. August 2020 bis 26. Oktober 2020 der laufenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung, welche Aufzonungen umfasst, wurde zudem bereits für jedes voraussichtlich betroffene Grundstück eine sehr grobe provisorische Abschätzung eines Mehrwertes sowie der damit zusammenhängenden Mehrwertabgabe gemacht und der Bevölkerung dargelegt. Im Rahmen dieser Auflage gab es keinerlei Rückmeldungen zum Abgabesatz oder zu den ausgewiesen – voraussichtlich eher zu hohen Annahmen – der Mehrwertabgabe. Die Bevölkerung und damit auch die Grundeigentümer wurden dementsprechend im vorliegenden Fall bereits sehr umfassend darüber informiert, was eine Mehrwertabgabe mit Abgabesatz 30% in nächster Zeit bedeuten könnte.

Zusammenfassend ergibt sich: Entsprechend der Erwägungen wird der Abgabesatz von 30% weiterhin als angemessen beurteilt. Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich können aus verfahrenstechnischen Gründen nicht mit der anstehenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung behandelt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde über die möglichen betroffenen Bereiche und die möglichen Auswirkungen genügend informiert.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.09.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 24.09.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001130

Publizierende Stelle
Gemeinde Dürnten, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» Dürnten, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8635 Dürnten

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dürnten an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. Mai 2021 genehmigt. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. August 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 1 Tage

Ablauf der Frist: 25.09.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Dürnten
Rütistrasse 1
8635 Dürnten