



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0865

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

Ingesa AG	
An	cab
Vis	cab
E 12. Sep. 2022	
Kanton Zürich	

Nr. 0865 / 22

vom 8. September 2022

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Zell**

- Massgebende Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 19. Januar 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. Januar 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungs- 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 1'200 m² bis 2'000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Zell setzte mit Beschluss vom 20. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. August 2022 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Zusammenfassung der
Vorlage

B. Materielle Prüfung

Art. 3a Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 3a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 3a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 25% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

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

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen 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. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 7. Januar 2021 keine Auflagen gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde 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 Zell mit Beschluss vom 20. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Zell 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 Zell (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)
- ✓ - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 8. SEP. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Änderung Bauordnung

Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

540-30
19. Januar 2021

60 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindevorsteher

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Der Baudirektor

Der Generalsekretär

.....

.....

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung von 30. Juni 2017 sind **rot** dargestellt.

Ergänzung der Bauordnung

Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 3b Erträge Mehrwertabgabe

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



Zell im Tösstal
natürlich - sympathisch - aktiv

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision BZO Mehrwertausgleich

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

540-30
19. Januar 2021

Impressum

Auftrag	Teilrevision BZO Mehrwertausgleich
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Zell Spiegelacker 5 8486 Zell
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 R+K Büro für Raumplanung AG Gotthardstrasse 47 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplaner.ch rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, René Ott
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Vorgehen	5
1.3 Arbeitsorganisation	6
1.4 Bestandteile der Teilrevision	6
1.5 Planungsablauf	6
2. Planungsgrundlagen	8
2.1 Raumplanungsgesetz	8
2.2 Kantonaes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)	8
2.2.1 Planungsmassnahme	8
2.2.2 Freifläche	9
2.2.3 Mehrwertabgabe	9
2.2.4 Umsetzung & Verwendungszweck	9
2.3 Mehrwertausgleichsverordnung	11
2.3.1 Verfahrensablauf Mehrwertabgabe bei weiteren Planungen	12
3. Anpassung Bauordnung	13
3.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	13
3.2 Erträge Mehrwertabgabe	15
4. Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds	16
5. Auswirkungen	17
Anhang	18
Anpassung Teilrevision aufgrund der kantonalen Vorprüfung	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht zur Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAG und MAV)	10
Abb. 2: Verfahrensablauf der Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAV)	12
Abb. 3: Auswertung der Grundstücksgrössen in der Bauzone der Gemeinde Zell (eigene Darstellung)	13
Abb. 4: Übersicht zu der Verteilung der Grundstücksgrösse in der Gemeinde Zell (eigene Darstellung)	14

Zusammenfassung

Raumplanungsgesetz RPG	Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt, dass erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgeglichen werden. Der Kanton Zürich kommt dieser Vorgabe nach und hat ein Mehrwertausgleichsgesetz und eine Mehrwertausgleichsverordnung erlassen. Seit dem 1. Januar 2021 sind die Vorgaben in Kraft.
Möglichkeiten des Mehrwertausgleichs	Gemeinden erhalten die Möglichkeit eine kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen einzuführen. Die Gemeinde kann zum einen die Freifläche festlegen, bis zu welcher eine Mehrwertabgabe entfällt (sofern der Mehrwert CHF 250'000.- nicht überschreitet) und zum andern die Höhe des Abgabebesatzes zwischen 0 – 40 % festlegen. Einzonungen (neu und dauerhaft der Bauzone zugewiesene Flächen) werden kantonal über das Mehrwertausgleichsgesetz MAG geregelt.
Kommunale Mehrwertabgabe	Die Gemeinde Zell hat entschieden, eine Mehrwertabgabe mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung einzuführen. Die Höhe der Freifläche wird auf 1'200 m ² und der Mehrwertabgabebesatz auf 25 % festgelegt. Die entsprechenden Formulierungen, gemäss den Mustervorschriften des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich, sollen in die Bauordnung aufgenommen werden.
Keine Anpassungen am Zonenplan	Mit der Teilrevision werden einzig Vorschriften zur Mehrwertabgabe und keine Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Revision Raumplanungsgesetz RPG	Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), am 1. Mai 2014 in Kraft getreten, verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), vom Kantonsrat am 28. Oktober 2019 verabschiedet sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen, kommt der Kanton Zürich der Vorgabe des RPG nach. MAG und MAV traten am 1. Januar 2021 in Kraft.
Mehrwertausgleichsgesetz MAG	Die Gemeinden erhalten mit dem Mehrwertausgleichsgesetz die Möglichkeit eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- oder Aufzonungen zu erheben. Damit eine entsprechende Abgabe erhoben werden kann, sind Bestimmungen in der Bauordnung aufzunehmen. Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist dabei auf kantonaler Ebene geregelt und fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden.
Städtebauliche Verträge	Bislang konnten städtebauliche Verträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden. Mit dem MAG ist dies seit 1. Januar 2021 nicht mehr möglich – ein vertraglicher Ausgleich ist nur noch im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe, anstelle der Abgabe, zulässig.
Gesamtrevision der Ortsplanung	Die Gemeinde Zell ist an der gesamthaften Überarbeitung der Ortsplanung aus dem Jahr 1995. Im Rahmen der Gesamtrevision sind vereinzelte Um- und Aufzonungen vorgesehen, welche potenziell zu Mehrwerten führen können. Damit auf diesen Planungsmassnahmen Mehrwertabgaben erhoben werden können, ist es notwendig, dass die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen bereits vor der Gesamtrevision in Kraft sind.

1.2 Vorgehen

Teilrevision BZO Mehrwertausgleich	Der kommunale Mehrwertausgleich wird in einer Teilrevision ausgelagert. Gemäss dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich kann eine Teilrevision, welche nur den Mehrwertausgleich betrifft, beschleunigt genehmigt werden, sofern die Musterbestimmungen des Amtes übernommen werden. In der «Teilrevision BZO Mehrwertausgleich» werden einzig die baurechtlichen Grundlagen für die Erhebung einer Abgabe geschaffen. Weitere Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung werden nicht vorgenommen.
---------------------------------------	--

1.3 Arbeitsorganisation



1.4 Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision der BZO umfasst folgende verbindlichen Bestandteile:

- Bauordnung

Unterlagen zur Erläuterung und Konkretisierung (sind nicht verbindlicher Bestandteil):

- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Für die Mittelverwendung aus der Mehrwertabgabe wird ein **Fondsreglement** eingesetzt. Dieses ist jedoch **nicht Bestandteil der Teilrevision BZO** und wird ausserhalb dieser durch die Gemeindeversammlung erlassen.

1.5 Planungsablauf

Oktober 2020 <i>Entwurf</i>	Der Entwurf der Teilrevision wurde zusammen mit der Planungs- und Baukommission erarbeitet.
November 2020 – Januar 2020 <i>Vorprüfung</i>	Die Teilrevision wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich auf deren Genehmigungsfähigkeit vorgeprüft. Die Behandlung der beanstandeten Punkte aus der Vorprüfung ist im Anhang ersichtlich.
Februar 2021 – März 2021 <i>Öffentliche Auflage</i>	Der überarbeitete Entwurf wird zwischen dem 12. Februar 2021 und dem 13. April 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

21. Juni 2021 Die Gemeindeversammlung wird am 21. Juni 2021 über die Festsetzung der
Gemeindeversammlung Teilrevision BZO Mehrwertausgleich entscheiden. Der Entscheid der Gemein-
deversammlung wird während 30 Tagen ausgeschrieben.
- August 2021 Nach einem positiven Bescheid der Gemeindeversammlung wird der Antrag
Antrag zur Genehmigung auf Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich gestellt.
- September 2021 Die öffentliche Genehmigungsaufgabe dauert 30 Tage. Ohne Einsprachen kann
Genehmigung die Teilrevision anschliessend in Kraft gesetzt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Raumplanungsgesetz

Der Auftrag für die Regelung eines Ausgleichs von Vor- oder Nachteilen infolge von Planungen leitet sich nach Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ab.

Art. 5 RPG

Auszug Bundesgesetz über die
Raumplanung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

2.2 Kantonaies Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Kantonale Umsetzung

Am 28. Oktober 2019 wurde das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom Kantonsrat beschlossen. Die Vernehmlassung zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erfolgte bis Januar 2020. Aufgrund des Auswertungsergebnisses wurde die Verordnung überarbeitet und vom Regierungsrat am 30. September 2020 erlassen. Gesetz und Verordnung sind ab 1. Januar 2021 in Kraft.

Das MAG unterscheidet zwischen der Abgabe gemäss kommunaler und kantonaler Regelung. Kantonale Mehrwertabgaben auf Einzonungen sind im Mehrwertausgleichsgesetz MAG geregelt.

Kantonale Mehrwertabgabe

Der Kanton erhebt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 %, sofern der Mehrwert mehr wie Fr. 30'000 beträgt (§ 4 MAG). Die Erträge fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds (§ 14 MAG), welche für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen oder Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden verwendet werden können (§ 16 Abs. 1 lit. a und b MAG).

2.2.1 Planungsmassnahme

Kommunale Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen bei Auf- oder Umzonungen kann eine Mehrwertabgabe durch die Gemeinde geregelt werden (§ 19 ff MAG). Die Gemeinde kann dabei die Obergrenze der Freifläche sowie den Abgabesatz festlegen. Falls die

Gemeinde keine Mehrwertabgabe erheben will, so ist dies ebenfalls in der Bauordnung festzulegen.

2.2.2 Freifläche

Die Gemeinde kann eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festlegen. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen (§ 19 Abs. 2 MAG), sofern der Mehrwert CHF 250'000.- nicht übersteigt. Für Grundstücke unter der Freiflächengrösse mit einem Mehrwert grösser wie CHF 250'000.- wird die Abgabe jedoch trotzdem erhoben (§ 19 Abs. 4 MAG). Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke sind potenziell von der Abgabe betroffen. Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend (§ 20 Abs. 3 MAG).

2.2.3 Mehrwertabgabe

Erhebung Mehrwertabgabe Auf den festgestellten und um CHF 100'000.- reduzierten Mehrwert kann die Gemeinde einen Abgabesatz bis maximal 40 % festlegen (§ 19 Abs. 3 MAG).

Verzicht Soll keine Abgabe erhoben werden, so ist dies ebenfalls festzulegen. Ohne Abgabe sind auch keine städtebaulichen Verträge mehr möglich.

2.2.4 Umsetzung & Verwendungszweck

Die Mehrwertabgabe kann finanziell in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geleistet oder mittels städtebaulichen Vertrages beglichen werden.

Kommunale Fonds Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds kann gemäss Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) für bestimmte Massnahmen der Raumplanung eingesetzt werden (Vgl. Kap. 2.3 «Mehrwertausgleichsverordnung»).

Städtebaulicher Vertrag Zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden - als Ersatz für die Mehrwertabgabe. Im städtebaulichen Vertrag können Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geklärt werden (§ 21 MAG).

Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6 MAG).

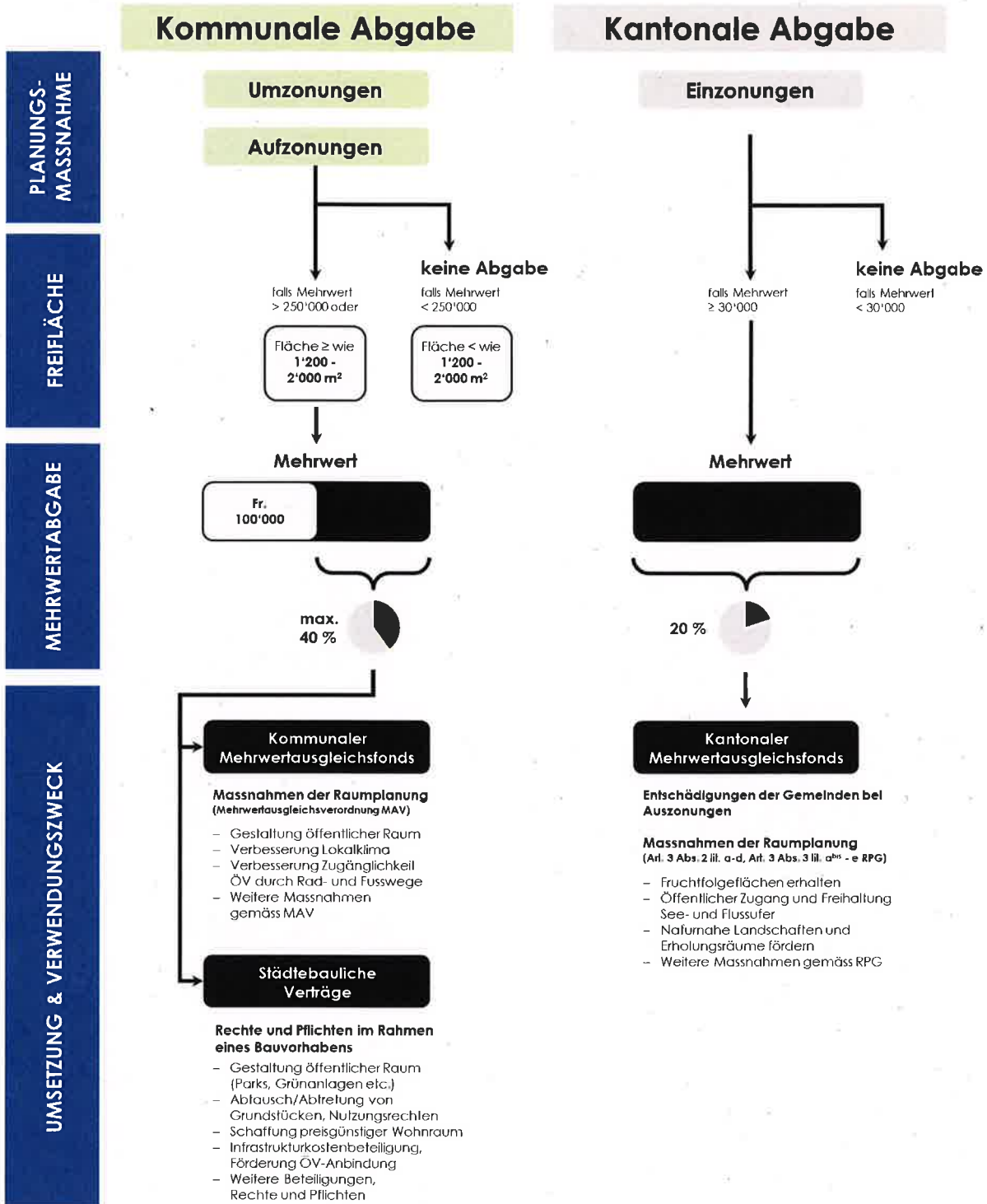


Abb. 1: Übersicht zur Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAG und MAV)

2.3 Mehrwertausgleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung regelt folgende Bereiche:

Bemessung des Mehrwerts 2. Abschnitt, § 6 – 17 MAV	Verfahren und Grundlage der Bemessung. Der Mehrwert soll anhand eines Landpreismodells ermittelt werden.
Festsetzung und Bezug der Abgabe 3. Abschnitt, § 18 – 27 MAV	Inhalte der Verfügung zur Festsetzung, Regelung des Grundpfandrechtes, Inhalte der Rechnung und Fälligkeit sowie Bezug der Abgabe
Städtebauliche Verträge 4. Abschnitt, § 28 – 31 MAV	Mindestinhalt Vertrag und Vorvertrag, Regelung bei Nicht-Zustandekommen des Vertrages
Mehrwertausgleich (kantonal) 5. Abschnitt, § 32 – 40 MAV	Höhe der Beiträge für Auszonungen und für Massnahmen der Raumplanung
Mehrwertausgleichsfonds (kommunal) 5. Abschnitt, § 41 – 44 MAV	Beitragsberechtigte Massnahmen, Berichterstattung
Applikationen, Daten und Wirkungskontrolle 6. Abschnitt, § 45 – 47 MAV	Webportal mit Applikationen zur Bemessung Mehrwert, Berechnung und Verwaltung Abgabe sowie Fondsverwaltung, Berichterstattung (jährlich) zu bestimmten Indikatoren der Mehrwertabgabe
Übergangsbestimmungen 7. Abschnitt, § 48 MAV	Gesuche für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 16 Abs. 1 lit. b MAG können ab dem 1. Januar 2022 eingereicht werden.

2.3.1 Verfahrensablauf Mehrwertabgabe bei weiteren Planungen

Die Teilrevision BZO Mehrwertausgleich bildet die Grundlage, damit in künftigen Planungen Mehrwertabgaben erhoben werden können.

Der Ablauf und die Ermittlung der konkreten Mehrwertabgabe in künftigen Verfahren, welche Planungsmehrwerte generieren, richten sich nach der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

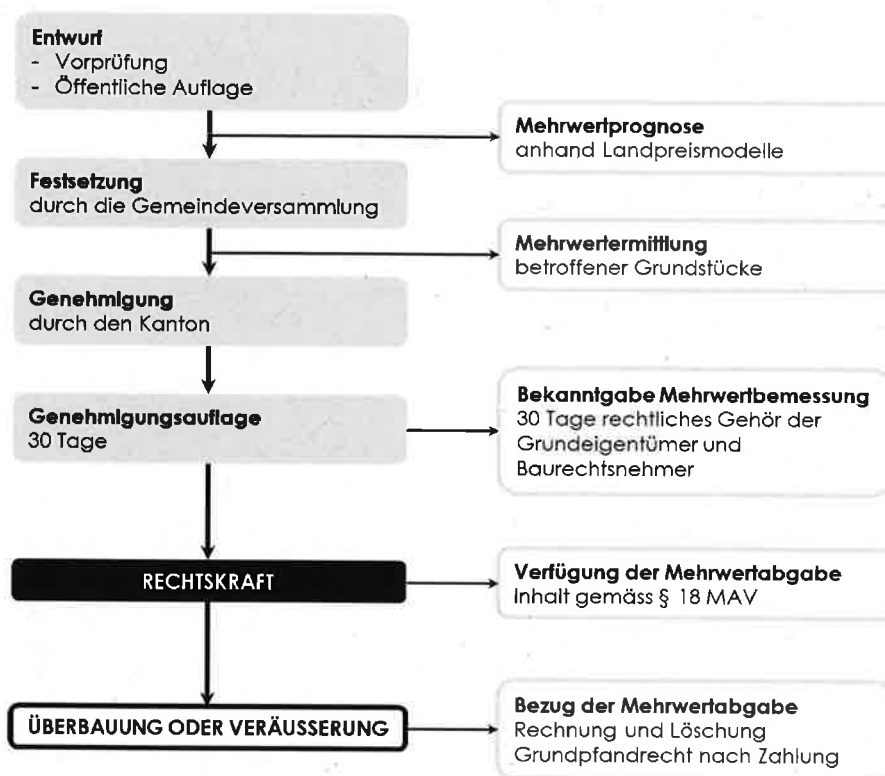


Abb. 2: Verfahrensablauf der Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAV)

3. Anpassung Bauordnung

Einordnung Die beiden neuen Artikel werden gemäss den Hinweisen zu den Musterbestimmungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Kapitel «1. Zonenordnung» vor den konkreten Zonenvorschriften aufgenommen.

3.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

Die Musterbestimmungen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich werden übernommen. Festgelegt wird dabei die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes.

Freifläche Die Freifläche wird auf 1'200 m² festgelegt. Es zeigt sich, dass wenige Eigentümer mit grossen Parzellen von der Regelung der Mehrwertabgabe in der Gemeinde Zell betroffen sein werden. Rund 81 % der Eigentümer innerhalb der Bauzone sind nicht von der Mehrwertabgabe betroffen.

	Gesamte Gemeinde Zell	Betroffene Grundstücke
Grundstücksgrosse (Median)*	531 m ²	> 1'200 m ²
Grundstücksgrosse (Mittelwert)*	966 m ²	> 1'200 m ²
Anzahl Grundstücke*	1'464	277
Bauzonenfläche	142 ha	85 ha

* in der Bauzone

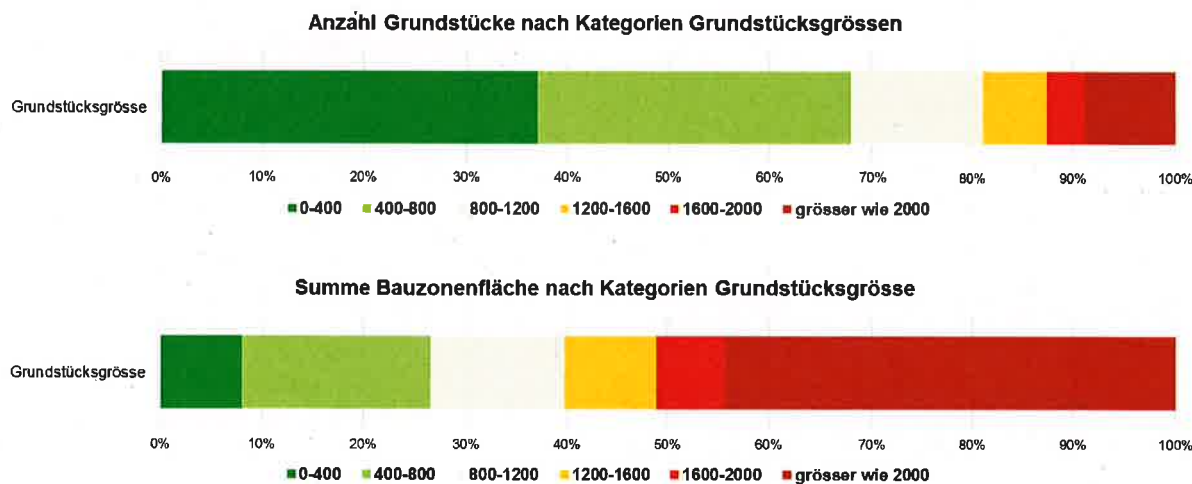


Abb. 3: Auswertung der Grundstücksgrossen in der Bauzone der Gemeinde Zell (eigene Darstellung)

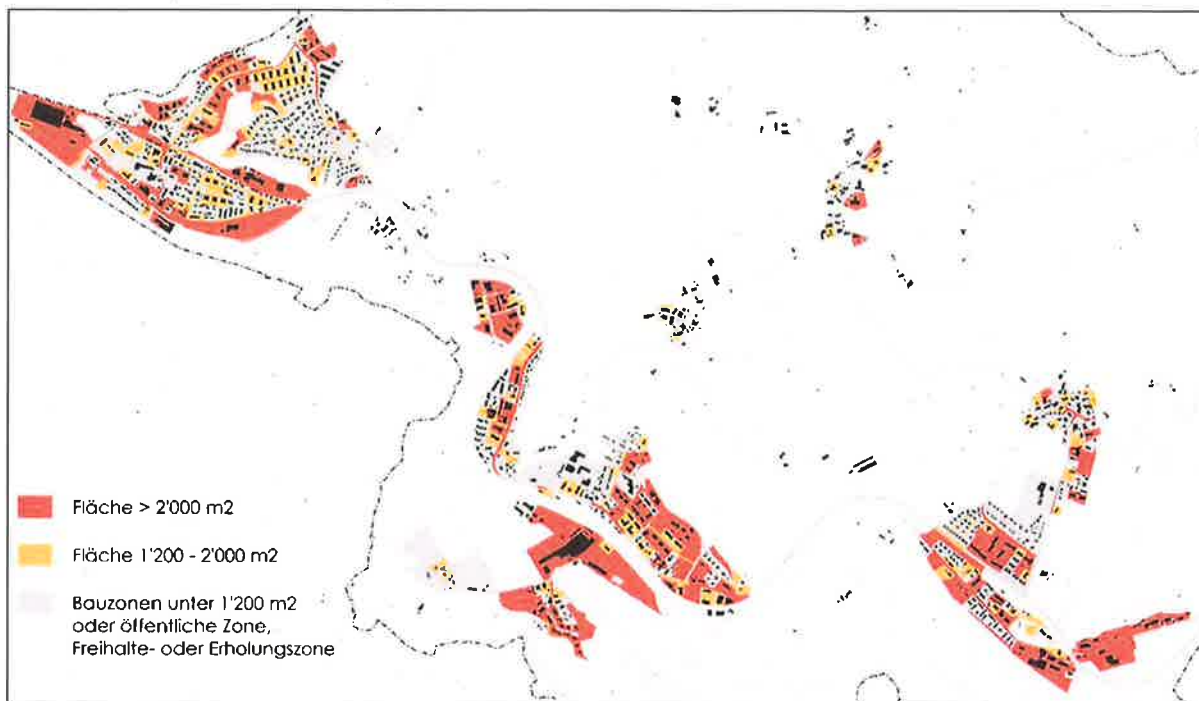


Abb. 4: Übersicht zu der Verteilung der Grundstücksgrösse in der Gemeinde Zell (eigene Darstellung)

Höhe Abgabesatz Der Abgabesatz soll auf 25 % festgelegt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass entsprechende Mehrwerte abgeschöpft resp. in städtebaulichen Verträgen abgegolten werden können. Ein höherer Abgabesatz wurde nicht gewählt, damit Investitionen nicht unnötig erschwert werden. Trotzdem wurde ein leicht höherer Abgabesatz wie bei Einzonungen gewählt. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Viertel des geschaffenen Mehrwertes (unter Abzug von CHF 100'000) vor Ort mittels städtebaulichen Vertrages oder in der gesamten Gemeinde über die finanzielle Abgabe eingesetzt wird, um Qualitäten für Bewohner oder die Bevölkerung zu schaffen.

Neuer Artikel Bauordnung

Art. 3a 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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

3.2 Erträge Mehrwertabgabe

Die Musterbestimmungen des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich werden übernommen.

Neuer Artikel Bauordnung

Art. 3b Erträge Mehrwertabgabe

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

Beitragsberechtigte
Massnahmen § 42 MAV

Mit dem Artikel 63 wird die Grundlage für die Einrichtung eines kommunalen Fonds gelegt. Ein Reglement zum Fonds wird ausserhalb der Bau- und Zonenordnung erlassen. Die Verwendung der Mittel kann in diesem präzisiert werden, beitragsberechtigte Massnahmen richten sich jedoch eng nach § 42 MAV:

- ¹ Kommunale Planungsmassnahmen gemäss § 23 MAG sind insbesondere
- a. *die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,*
 - b. *die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,*
 - c. *die Verbesserung der Zugänglichkeit von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,*
 - d. *die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen,*
 - e. *die Verbesserung der Bau- und Planungskultur*
 - f. *die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.*

² *Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.*

³ *Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge ausgerichtet.*

Berichterstattung § 38 MAV

Die Verwendung der Fondsmittel wird jährlich bekannt gegeben. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden der Direktion die erforderlichen Daten übermittelt.

4. Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Zweck Für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist ein Reglement zu erlassen, welches die wichtigsten Eckpunkte wie den Verwendungszweck der Mittel, die Gesuchsanträge und -prüfungen sowie generelle Vorgaben zur Führung des Fonds beinhaltet.

Verfahren Das Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds kann ausserhalb der Bau- und Zonenordnung erlassen werden. Es ist gemäss Schreiben des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 12. Februar 2020 kein Genehmigungserfordernis für die Teilrevision BZO und wird auch nicht durch das Amt geprüft.

Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde Zell wird, separat von der Teilrevision BZO Mehrwertausgleich, durch die Gemeindeversammlung erlassen.

Musterfondsreglement Zur Unterstützung bei der Ausarbeitung eines Reglements wurde vom Amt für Raumentwicklung ein Musterfondsreglement erarbeitet. Die Version 2.0 wurde am 9. Dezember 2020 publiziert.

Der Entwurf des kommunalen Mehrwertausgleichsfondsreglements, welches nicht Bestandteil der Teilrevision BZO Mehrwertausgleich ist, wird angelehnt an das kantonale Musterfondsreglement ausgearbeitet werden.

5. Auswirkungen

- Einführung Mehrwertabgabe** Mit der Teilrevision sollen Planungsvorteile bei Auf- und Umzonungen, analog der kantonalen Lösung bei Einzonungen mit einer Mehrwertabgabe belegt werden. Unter dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen sind Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets durch Auf- und Umzonungen absehbar.
- Verdichtungen sollen dabei aber nicht zulasten von bestehenden Qualitäten gehen. Durch die Sicherung über die Mehrwertabgabe resp. städtebauliche Verträge sollen die geschaffenen Planungsvorteile möglichst eingesetzt werden, um weitere Qualitäten für die Öffentlichkeit direkt im Projekt (über den städtebaulichen Vertrag) oder an geeigneten Orten in der Gemeinde (über den kommunalen Fonds) zu schaffen.
- Mehrwertabgabebesatz** Die Festsetzung von 25 % oder einem Viertel des effektiven Mehrwertes, nach Abzug von CHF 100'000 führt dazu, dass die Gemeinde die Möglichkeit erhält, Qualitäten und Mehrwerte für die Öffentlichkeit zu schaffen.
- Der pauschale Abzug von CHF 100'000 stellt dabei sicher, dass kaum Abgaben für kleinere Auf- oder Umzonungen geleistet werden müssen. Kann jedoch ein grosses zusammenhängendes Projekt von einer erhöhten Ausnützung profitieren, so ist gesichert, dass ein Viertel dieses Planungsvorteilsmehrwertes der Öffentlichkeit zugutekommen wird.
- Freifläche** Die gewählte Freifläche von 1'200 m² entspricht dem Massstab der Gemeinde Zell. Rund 81 % der Grundstücke in der Gemeinde sind (sofern nicht auf- oder umgezont wird) nicht von der Mehrwertabgabe betroffen. Die 19 % aller betroffenen Grundstücke machen wiederum rund 60 % der gesamten Bauzonenfläche aus. Man kann folglich festhalten, dass insbesondere die grossen Grundstücke in der Bauzone von der Mehrwertabgabe betroffen sind.
- Fondsreglement** Das Fondsreglement stellt sicher, dass die Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zielgerichtet für Projekte eingesetzt werden können, welche der Gemeinde und der Bevölkerung nachhaltig einen Mehrwert bringen.

Anhang

Anpassung Teilrevision aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2021	Behandlung durch die Gemeinde
<p data-bbox="277 501 416 533">-7. Jan. 2021</p> <hr/> <p data-bbox="233 577 861 633">Zell, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Festlegung «Kommunaler Mehrwertausgleich» - Vorprüfung</p> <p data-bbox="233 669 587 719">Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren</p> <p data-bbox="229 736 1010 857">Mit Schreiben vom 3. Dezember 2020 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend den «Kommunalen Mehrwertausgleich» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Abteilung Recht und Verfahren des Amts für Raumentwicklung (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen ist in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="229 875 416 898">1. Ausgangslage</p> <p data-bbox="225 904 1002 1095">Gemäss 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 mit Beschluss vom 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG nun auf kantonomer Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen.</p> <p data-bbox="225 1111 1010 1254">Die Gemeinde Zell überarbeitet zurzeit die Ortsplanung aus dem Jahr 1995. Im Rahmen der Gesamtrevision sind auch vereinzelt Massnahmen vorgesehen, welche zum Ausgleich von Planungsvorteilen führen könnten. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind neue Bestimmungen, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Diese Festlegungen sind der Gesamtrevision vorgelagert.</p> <p data-bbox="225 1270 600 1292">Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:</p> <ul data-bbox="225 1317 799 1366" style="list-style-type: none"> - Änderungen Bauordnung vom 13. November 2020 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. November 2020. <p data-bbox="217 1424 469 1447">2. Gesamtbeurteilung</p> <p data-bbox="217 1458 1042 1554">Mit der vorliegenden Teilrevision wird die gemäss § 1 Abs. 1 MAG geforderte Regelung zur kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO umgesetzt. Art. 3 BZO umfasst Festlegungen zum Abgabesatz, zur Freifläche unterhalb derer Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind sowie Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.</p> <p data-bbox="217 1576 1042 1720">Die von den Gemeinden festzulegende Freifläche im Sinne einer Bagatellgrenze hat gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 m² und 2'000 m² zu betragen. Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Freifläche in Art. 3a BZO auf 1'200 m² festgelegt. Ebenso wird in Art. 3a BZO die kommunale Mehrwertabgabe von 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt. Damit liegt dieser Wert innerhalb der gemäss § 19 Abs. 4 MAG zulässigen Spannweite von 0% bis 40%.</p>	

3. Beurteilung im Einzelnen

Bau- und Zonenordnung

Art. 3a BZO Erhebung einer Mehrwertabgabe sowie Art. 3b BZO Erträge Mehrwertabgabe
Die in den Art. 3a und 3b BZO festgelegten Bestimmungen zum Mehrwertausgleich entsprechen den formulierten Mustervorschriften.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Bezüglich der Mehrwertausgleichsverordnung wird noch auf den Entwurf vom 15. September 2019 verwiesen. Am 30. September 2020 hat der Regierungsrat die Endversion, wie sie am 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist, beschlossen. Diese aktuellere Version findet sich unter: www.zh.ch/mehrwertausgleich.

4. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlusssdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeoIG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (KÖREBKV)).

Publikation

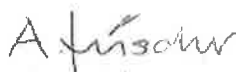
Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend den «Kommunalen Mehrwertausgleich» rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend den «Kommunalen Mehrwertausgleich» wird als genehmigungsfähig eingestuft. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Alexandra Lüscher

Im Bericht wurden die entsprechenden Verweise zur Mehrwertausgleichsverordnung angepasst und definitiven Inhalte der MAV vom 30. September 2020 übernommen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 16.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 16.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001495

Publizierende Stelle
Gemeinde Zell - Bauamt Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon im Tösstal

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung in Bezug auf den Mehrwertausgleich in der Bauordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8487 Zell

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung in Bezug auf den Mehrwertausgleich in der Bauordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2022 festgesetzt und mit Beschluss Nr. 34/04.05.10 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 23. September 2022 im Tössthaler und Amtsblatt jeweils mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 12. Dezember 2022 wurde dagegen kein Rekurs eingereicht. Die Bestimmungen über den Mehrwertausgleich in der Bauordnung der Gemeinde Zell treten mit dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Zell - Bauamt Zell
Spiegelacker 5
8486 Rikon im Tösstal