



Referenz-Nr.: ARE 22-0217

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe» – Genehmigung

Gemeinde **Pfäffikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. August 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. August 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 Pfäffikon setzte mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 4. Februar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 48a 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. 48a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'500 m².

Art. 48a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 48a Abs. 4 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 3. Juni 2021 keine Anträge 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 «Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe», welche die Gemeindeversammlung Pfäffikon mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Pfäffikon 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 Pfäffikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Ingesa AG, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. APR. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gemeinde Pfäffikon ZH

Teilrevision Nutzungsplanung Pfäffikon ZH
Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe

Änderung Bau- und Zonenordnung

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 0217/22 genehmigt am
1. April 2022

Öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft und der Inkrafttretung am
1. Juli 2022

Pfäffikon, 5. August 2021

III. Weitere Bestimmungen

....

Mehrwertabgabe Art. 48a

- 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 1'500 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.

V. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 50

....

- ² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 22. September 2014 im Umfang dieser Teilrevision ergänzt.

Namens der Gemeindeversammlung Pfäffikon ZH



Marco Hirzel

Gemeindepräsident



Hanspeter Thoma

Gemeindeschreiber

BZO-Teilrevision Pfäffikon ZH Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

[Festsetzung](#)



Pfäffikon, 5. August 2021

Gemeinde Pfäffikon
Abteilung Bau
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH

Beratung und Begleitung durch



e10-planning
Büro für Raumplanung und Baurecht
Roland Iten
Loren-Allee 18
8610 Uster

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft	4
1.2	Anlass der Teilrevision	4
1.3	Revisionsziel	4
1.4	Umfang und Abgrenzung	4
2.	Gesetzliche Anforderungen	5
2.1	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	5
2.2	Kantonale Mehrwertsausgleichsverordnung	6
3.	Ergänzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung	6
3.1	Freifläche und Abgabesatz	6
3.2	Bemessung des Mehrwerts	7
3.3	Verwendungszweck / Verwaltung	7
3.4	Städtebauliche Verträge	8
4.	Auswirkungen	8
4.1	Konsequenzen für die Gemeinde	8
4.2	Konsequenzen für Grundeigentümer	8
4.3	Abhängigkeit zur Grundstücksgewinnsteuer	9
4.4	Auswirkungen auf den Landpreis	9
5.	Verfahrensablauf	10
5.1	Einleitungsbeschluss	10
5.2	Vorprüfung und Mitwirkung	10
5.3	Einwendung	10
5.4	Festsetzung	11

1. Ausgangslage

1.1 Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie Mehrwerte, die aus planungsbedingten Vorteilen entstehen, ausgleichen (Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG). Diese bundesrechtlichen Vorgaben hat der Kanton Zürich mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) umgesetzt. Das MAG und die MAV, welche beide seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind, räumen den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben.

1.2 Anlass der Teilrevision

Die Gemeinde Pfäffikon beabsichtigt, die gültige kommunale Bau- und Zonenordnung an die kantonale Gesetzgebung anzupassen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung (BBV) sind an die gesamtschweizerisch harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst worden und sind seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO zu revidieren und mit den kantonalen Vorgaben zu harmonisieren.

Dieser anstehenden „Harmonisierungs-Revision“ soll die Einführung des Mehrwertausgleichs in einer separaten „MAG-Revision“ vorgezogen werden. Grund dafür ist, dass mit der Entwicklung des Areals «Tumbelen Nord» voraussichtlich Mehrwerte für die Eigentümerschaft geschaffen werden, die zu Verpflichtungen und neuen Kosten für die Gemeinde Pfäffikon führen. Damit ein Teil dieser Aufwendungen über die kommunale Mehrwertabgabe gedeckt werden können, müssen die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich möglichst zeitnah in der BZO rechtskräftig erlassen werden. Das Amt für Raumentwicklung verspricht für eine solche separate Einführung der Mehrwertabgabe in der BZO eine verkürzte Verfahrensdauer.

1.3 Revisionsziel

Das Ziel der vorliegenden BZO-Teilrevision ist es, die gesetzliche Grundlage zu schaffen, um die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in der Gemeinde Pfäffikon einzuführen. Darüber hinaus gilt es, einen Mehrwertausgleichsfonds einzurichten.

1.4 Umfang und Abgrenzung

Dieser Erläuterungsbericht ist zwingender Bestandteil der Teilrevision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Er beschränkt sich für die MAG-Revision auf die Ausführungen zum neuen Artikel 48 a der Bau- und Zonenordnung und erläutert die Höhe des Abgabesatzes und die Freifläche.

2. Gesetzliche Anforderungen

2.1 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das MAG sieht zwei Arten der Mehrwertabgabe vor, nämlich die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe:

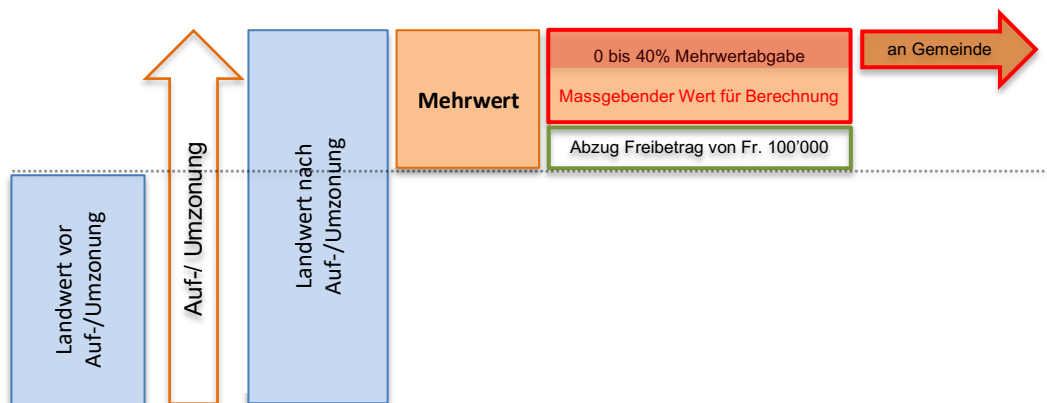
Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstückmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit, sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt.

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Auf- und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt den Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% auf den um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. § 19 Abs. 3 MAG). Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche. Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit. Vorbehalten bleibt § 19 Abs. 4 MAG, wonach Mehrwerte von mehr als Fr. 250'000 auch dann erhoben werden, wenn die festgelegte Freifläche unterschritten wird. Es steht den Gemeinden frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich erklärt die Funktionsweise des Mehrwertausgleichs mit einem Erläuterungsvideo gut verständlich auf ihrer Webseite, unter:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/mehrwertausgleich.html#-259754748>

Die kommunale Mehrwertabgabe beträgt zwischen 0 und 40% des um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwerts. Das nachstehende Schema zeigt das Prinzip bei der Erhebung der Mehrwertabgabe:



2.2 Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung

Die MAV enthält Ausführungsbestimmungen zum MAG. Sie regelt die Bemessung, die Festsetzung und den Bezug des Mehrwerts, den kantonalen sowie den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, die Wirkungskontrolle und die Supportprozesse.

Die MAV regelt die Verwendung der durch die kommunale Mehrwertabgabe entstandenen Erträge. Diese fliessen in den kommunalen Fonds. Sie sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden. Sie sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen. Mögliche Verwendungszwecke sind zum Beispiel Massnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raums (Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Freiräumen) sowie für die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV- Haltestellen und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen. Mit den kommunalen Fondsmitteln können auch soziale Infrastrukturen (z.B. Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen) finanziert werden, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Mittel aus dem kommunalen Fonds können ebenfalls für die Verbesserung des Lokalklimas und der Bau- und Planungskultur, sowie für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen verwendet werden. Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung werden in einem kommunalen Fondsreglement geregelt.

3. Ergänzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung

3.1 Freifläche und Abgabesatz

Mit der vorliegenden Revision wird in der Gemeinde Pfäffikon die Mehrwertabgabe eingeführt. Es werden daher auf der Grundlage von § 19 MAG bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von **1'500 m²** von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben. Die Kürzung um Fr. 100'000 ist durch das MAG vorgegeben und kann nicht verändert werden.

Die Bau- und Zonenordnung wird dazu mit einem neuen Art. 48a ergänzt. Die Nummerierung der Artikel wird in der nachfolgenden Harmonisierungs-Revision angepasst:

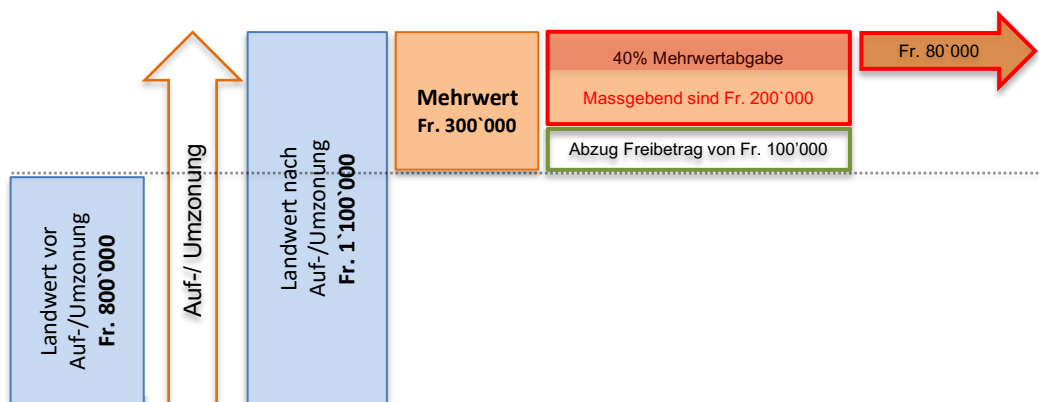
Art. 48a: ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 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.

Das nachstehende Diagramm erläutert das Berechnungsschema beispielhaft:



Die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % beträgt im vorliegenden Berechnungsbeispiel über den reduzierten Mehrwert von Fr. 200'000 somit **Fr. 80'000**.

3.2 Bemessung des Mehrwerts

Die Höhe des Mehrwerts, d.h. die Differenz des Grundstückswertes vor und nach der Auf- oder Umzonung, ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Für die Bemessung des Mehrwerts steht den Gemeinden ein Instrumentarium der Baudirektion als Web-Applikation „eMWA – elektronischer Mehrwertausgleich“ zur Verfügung. Diese Online-Plattform hilft den Gemeinden auf der Basis von Landpreismodellen und mit einer Grundstücksidentifikation die wertbestimmenden Eigenschaften automatisch zu ermitteln.

Bei Bedarf dürfen in Einzel- und Spezialfällen Korrekturen und konventionelle Schätzungen des Mehrwertes durchgeführt werden. Das Veranlassen einer Individuellen Schätzung für Auf- und Umzonungen ist Sache der Gemeinden (§ 15 MAV). Sie können diese selbst vornehmen oder einen entsprechenden Anbieter beauftragen. In jedem Fall haben die Schätzungen nach den Grundsätzen in § 6 ff. MAV zu erfolgen.

3.3 Verwendungszweck / Verwaltung

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde nach Massgabe des Fondsreglements zur Verfügung. Art. 48 a BZO schafft die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds. Die Verwendung und Verwaltung der Mittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen wird im Fondsreglement präzisiert, muss aber innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen. Nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV ist der Verwendungszweck umrissen, nämlich um den öffentlichen Raum wie z. B. Park-, Platz- und Grünanlagen zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen.

Die Erstellung des kommunalen Fondsreglements liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Es wird nicht vom Kanton geprüft. Das Reglement für den kommunale Mehrwertausgleichsfonds

wird auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet und liegt als Entwurf mit Stand vom 20. April 2021 vor.

3.4 Städtebauliche Verträge

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Ein städtebaulicher Vertrag regelt insbesondere Art und Wert der Ausgleichsleistung, die Vertragsdauer sowie die Kostentragung der Parteien bei Vertragsrücktritt (§ 29 MAV). Eine Bestimmung dazu in der BZO ist nicht nötig.

Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe nach Art. 48 a BZO abweichen. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Das heisst, dass wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragspartnern kommt, eine ordentliche Abgabe geleistet werden muss. Die «Rückfallebene» der ordentlichen Abgabe anstelle eines städtebaulichen Vertrags steht beiden Vertragsparteien offen.

Städtebauliche Verträge sind zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen (§ 22 Abs. 1 MAG).

4. Auswirkungen

4.1 Konsequenzen für die Gemeinde

Die vorliegende Teilrevision schafft die rechtliche Grundlage für die Gemeinde Pfäffikon, um in Zukunft bei Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von den jeweiligen Grundeigentümern zu verlangen. Ebenso ermöglicht sie, dass im Rahmen von grösseren Arealentwicklungen - wie aktuell für die Arealentwicklung «Tumbelenstrasse Nord» - weiterhin städtebauliche Verträge, die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich beinhalten, mit Investoren ausgehandelt werden dürfen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen, die eine Mehrwertabgabe zur Folge haben.

4.2 Konsequenzen für Grundeigentümer

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke von einer Nichtbauzone in eine Bauzone eingezont werden, eine Mehrwertabgabe von 20 % in den kantonalen Fonds entrichten (vgl. Kapitel 2.2). Dasselbe gilt für Umzonungen in eine Zone für öffentliche Bauten. Beträgt der Mehrwehrt, also die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme, weniger als CHF 30'000, fällt keine Abgabe an. Für Grundeigentümer wird die Mehrwertabgabe der Einzonungen nach Rechtskraft der Einzonung verfügt und wird mit der Überbauung oder Veräusserung fällig. Die Erträge fliessen jedoch nicht in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, sondern in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Grundeigentümer, deren Grundstücke auf- und oder umgezont werden und die Grundstücksfläche grösser als 1'500 m² ist, müssen einen Teil von den durch die Um- oder Aufzoning ausgelöste Mehrwert als kommunale Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertabgabefonds leisten. Bei einem Mehrwert von mehr als Fr. 250'000 wird unabhängig von der Grundstücksfläche eine Mehrwertabgabe erhoben. Fällig wird der Betrag, sobald ein Grundeigentümer eine bestehende Liegenschaft um mehr als 100 m² anrechenbare Geschossfläche erweitert oder er sein Grundstück neu überbaut. Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzungen oder Schenkungen führen nicht zur Fälligkeit.

Mit überschlagsmässiger Beurteilung kann davon ausgegangen werden, dass bei „harmonisierenden“ Aus- und Umzonungen die meisten Grundeigentümer keine Mehrwertabgaben leisten müssen, weil viele Grundstücksflächen kleiner als 1'500 m² sind oder der resultierende Mehrwert den Betrag von Fr. 100'000 (Reduktionsbetrag) gar nicht übersteigt.

4.3 Abhängigkeit zur Grundstücksgewinnsteuer

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen werden letztlich jedoch geringer sein als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Die kommunale Finanzverwaltung überprüft auf die Festsetzung hin, welche Konsequenzen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe auf die Grundstücksgewinnsteuer zu erwarten sind.

4.4 Auswirkungen auf den Landpreis

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe wird den Landpreis nicht unmittelbar beeinflussen, weil der Landpreis von der Zahlungsbereitschaft der Käuferschaft und somit vom Markt abhängig ist. Die Zahlungsbereitschaft ist beeinflusst vom zu erzielenden Gewinn, der aus der Differenz des möglichen Ertrags (Vermietung oder Eigennutzen) und den Kosten (Entwicklung, Bau, Finanzierung) resultiert. Die Mehrwertabgabe beeinflusst den Ertrag nicht und die Kosten (nur beim Landerwerb) marginal. Beim Verkäufer dürfte sich der erzielbare Gewinn durch die Mehrwertabgabe leicht reduzieren, wird aber durch eine reduzierte Grundstücksgewinnsteuer teilweise wieder kompensiert. Landpreiserhöhungen infolge des Mehrwertausgleichs sind daher grundsätzlich nicht zu erwarten.

5. Verfahrensablauf

5.1 Einleitungsbeschluss

Die Baubehörde Pfäffikon hat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit Protokollauszug vom 23. November 2020 beschlossen. Nach der Start-Sitzungen vom 19. März 2021 wurden die vorliegenden Revisionsdokumente für die Einführung der Mehrwertabgabe erarbeitet.

5.2 Vorprüfung und Mitwirkung

Die Vorlage der Teilrevision „Mehrwertausgleich“ wurde am 4. Mai 2021 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt anschliessend während 60 Tagen von Mitte Mai bis Mitte Juli 2021. Im Vorprüfbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, datiert mit 3. Juni 2021, wird die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

5.3 Einwendung

Während dem Mitwirkungsverfahren haben die benachbarten Gemeinden Russikon, Fehraltorf, Hittnau, Bäretswil, Wildberg, Uster und Wetzikon sowie die Regionalplanungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) mitgeteilt, dass sie die Revisionsvorlage zustimmend zur Kenntnis nehmen. Ebenso hat die Partei der Grünen ausdrücklich die Zustimmung und die Unterstützung mitgeteilt. Zum einzigen inhaltlichen Antrag des Hauseigentümergebietes der Region Winterthur wird nachstehend Stellung bezogen:

Antrag: Es ist auf die Festlegung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Eventualiter ist die Abgabe auf maximal 20 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2'000 m² zu erheben.

Begründung: Der Bedarf an einer nicht zwingenden kommunalen Mehrwertabgabe wird nicht ausgewiesen, die Verwendung ist ungenügend bestimmt und es ist kein Grund für den Höchstsatz ersichtlich. Es fehlt eine begründete und überzeugende ökonomische Sichtweise, in welcher die Mehrwertabgabe in einen Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen Ausgaben gesetzt wird. Auf- und Umzonungen kommen ohnehin auch der Allgemeinheit zugute und die betroffenen Grundeigentümer haben keinen massgeblichen Einfluss auf Zonenänderungen, die aus öffentlichen Überlegungen hinaus erfolgen.

Stellungnahme: Die Einschätzung des HEV, dass nun flächendeckend zahlreiche Grundeigentümer Mehrwertabgabe zu leisten haben, trifft nicht zu. Es stehen keine Auf- und Umzonungen in der Nutzungsplanung nach dem Gieskannenprinzip im Fokus und solche wären auch nicht mehrheitsfähig. Die Bewahrung von bestehenden Strukturen, der Identität und heutigen Qualitäten stehen im Vordergrund. Es sind keine mehrwertabgaberelevanten Auf- und Umzonungen über grössere Gebiete geplant. Voraussichtlich sind Mehrwertabgaben vielmehr bei spezifischen Arealentwicklungen mit Nutzungsänderungen und Nachverdichtung zu leisten. In diesen Fällen, wie z.B. in Gestaltungsplanverfahren, sind die Eigentümer in den Planungsprozess eingebunden und es wird nicht über deren Köpfe hinweg Bau- und Planungsregelungen getroffen. In

städtebaulichen Verträgen kann das „Nehmen und Geben“ geregelt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass überhaupt eine Mehrwertabgabe in der BZO definiert ist.

Betreffend die Höhe des Abgabesatzes und die Bestimmung der Freifläche kann diese nicht heroder abgeleitet werden. Es ist vielmehr im MAG/MAV-Rahmen über die kommunalen Vorgaben politisch zu entscheiden. Der Verwendungszweck der Abgabe kann nicht spezifisch und detailliert bestimmt bzw. kein Bedarf beziffert werden. Das Fondsreglement lässt auf jeden Fall einen Spielraum für verschiedene kommunale Verwendungszwecke.

5.4 Festsetzung

Es ist vorgesehen, die Teilrevision der BZO an der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 zur Festsetzung zu bringen.

Beilage: Entwurf Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich, Stand 5. August 2021

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 13.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 13.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001658

Publizierende Stelle
Gemeinde Pfäffikon - Bauamt, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8330 Pfäffikon ZH

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. April 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 7. Juni 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Angaben zur Auflage:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" tritt per sofort in Kraft.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 12.01.2023

Kontaktstelle:

Gemeinde Pfäffikon - Bauamt
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH