



Referenz-Nr.: ARE 22-0221

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Obfelden**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Dezember 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Dezember 2021
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 7. Dezember 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 Obfelden setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Afoltern a. A. vom 18. Januar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Obfelden um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 41b 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. Art. 41b Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 41b Abs. 3 legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30 % des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 41b 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 13. Juli 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 Obfelden 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 Obfelden zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

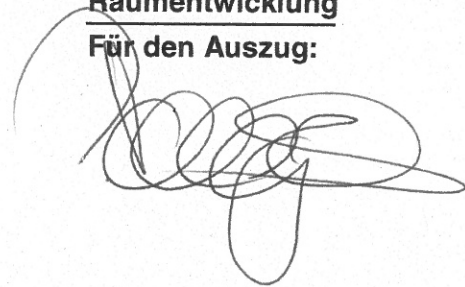
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Obfelden mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Obfelden 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 Obfelden (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)
 - ✓ - Wälter Willa (gpw), Ingenieure für Geomatik Planung Werke (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs (MAG)

Anträge des Gemeinderates

1. *Der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zugestimmt.*
3. *Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.*
4. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

A. Ausgangslage:

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. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Der Kantonsrat ist dieser 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 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) traten per 1. Januar 2021 in Kraft.

B. Worum geht es?

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 den Grundeigentümern verbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegt.

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

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

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff "Aufzonungen". Gemäss Weisung zum MAG wird als "Aufzoning" jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

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.

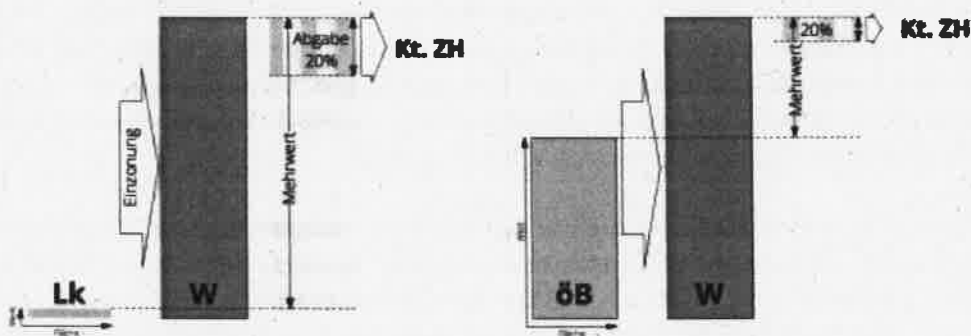


Abb. gemäss Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 4

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 ff. MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts erheben.

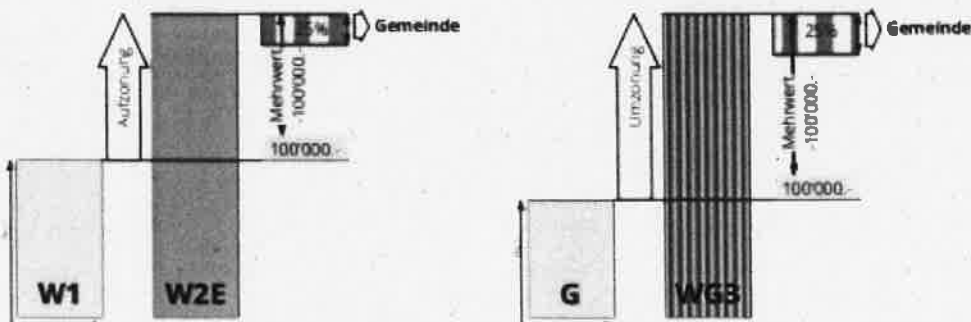


Abb. gemäss Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 4

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.

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 Sondernutzungsplanungen (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 CHF 250'000.00

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 CHF 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

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

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme 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 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 01.01.2021 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 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.

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.

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 Mehrwertabgabeforderung 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 Aufzonen 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).

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.

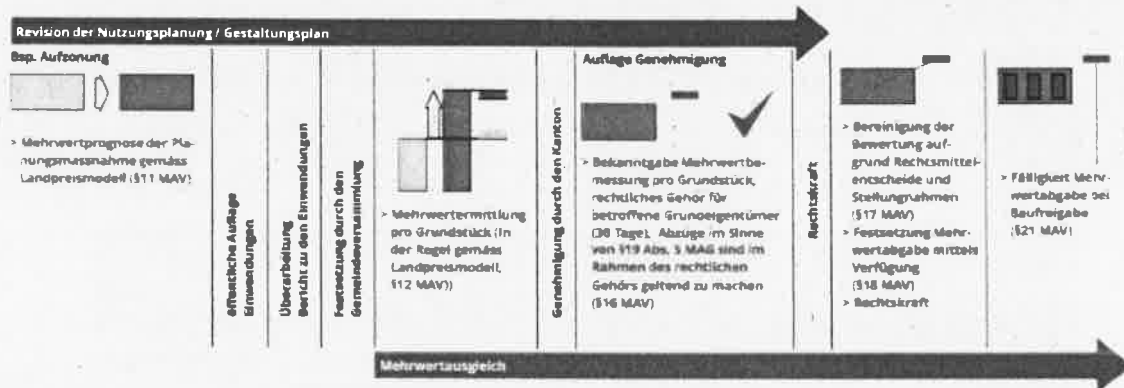


Abb. gemäss Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 7

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

C. Ziele der vorliegenden Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

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

Bei der aufgrund des festgesetzten kommunalen Richtplanes anstehenden Revision der Nutzungsplanung, besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich, eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen der anstehenden Revision entstehenden Mehrwertabgaben.

D. Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert CHF 250'000.00 nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Im separaten Bericht gemäss Art. 47 RPV wird die Berechnung anhand von Beispielen aufgezeigt.

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

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

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

Abb. gemäss Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 9

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Obfelden

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Obfelden:

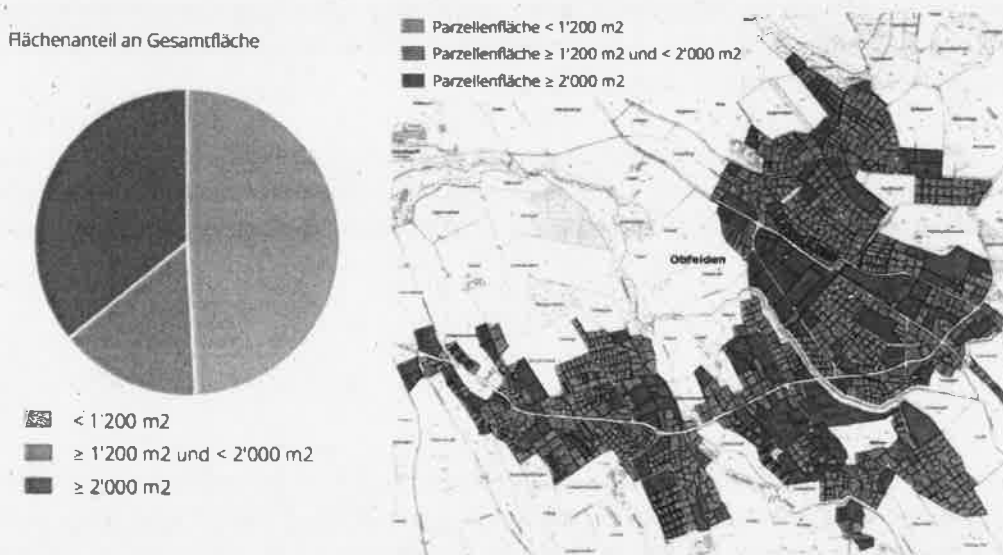


Abb. gemäss Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 9

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer wird die Freifläche auf das geringste Mass von 1'200 m² festgelegt.

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von CHF 250'000.00 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

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 die Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton erarbeitet derzeit ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte. Das Modell soll spätestens mit der Inkraftsetzung von MAG und MAV vorliegen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

E. Höhe des Abgabesatzes

Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen

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

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird 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 Obfelden als angemessen beurteilt. Mit diesem Abgabesatz kann die Öffentlichkeit angemessen von Planungsmehrwerten profitieren. Gleichzeitig werden Bauvorhaben nicht durch einen zu hohen Abgabesatz zusätzlich erschwert.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 30% des planungsbedingten Mehrwertes, die Grundeigentümer 70%.

F. Neue Bauordnungsbestimmungen Gemeinde Obfelden: Teilrevision

Die Gemeinden können nach § 19 ff. MAG den kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer BZO festsetzen.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt zu revidieren:

Neuaufnahme folgender Bestimmung:

5B MEHRWERTAUSGLEICH

(neu) Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

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

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

³ *Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

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

G. Auswirkungen der Teilrevision für die Gemeinde

Rechtliche Grundlagen

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

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

Städtebauliche Verträge

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.

H. Auswirkungen der Teilrevision für die Grundeigentümer

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.

I. Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Raumentwicklung hält in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2021 fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und als genehmigungsfähig eingestuft wird.

Anhörung und öffentliche Auflage inkl. Einwendungen

Während der 60-tägigen öffentlichen Auflage nach § 7 PGB konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Die Nachbargemeinden Stadt Affoltern am Albis, Mettmenstetten, Ottenbach, Maschwanden, Merenschwand sowie die Züricher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) wurden zur Anhörung eingeladen. Von Seiten der Gemeinden sowie der ZPK wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Zur Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» ist im Rahmen der öffentlichen Auflage fristgerecht eine Einwendung mit zwei Anträgen eingegangen:

Antrag 1: Ergänzung Gestaltungspläne Art. 5B Abs. 1

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

Begründung der Einwender und Einwanderinnen:

Bund und Kanton verlangen von den Gemeinden, die Landschaft zu schützen und die bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu realisieren. Diese Entwicklung nach innen stellt die Gemeinden vor finanzielle Herausforderungen. Sie müssen die Verkehrserschliessung sicherstellen und Parks sowie Schulen und Kitas bauen.

Die Verdichtung nach innen belastet die Gemeinden, die Infrastrukturen für eine wachsende Bevölkerung bereitstellen müssen. Finanziert werden kann dies, wenn die Gemeinden eine Abgabe auf planerische Mehrwerte erheben.

Jede Auf- resp. Umzonung sowie Gestaltungspläne bringen eine höhere Nutzung eines Grundstücks und der darauf stehenden Liegenschaft mit sich. Die entsprechenden Infrastrukturkosten sollen dabei nicht alleine von der Gemeinde (und damit von allen Bürgern) getragen werden, sondern von denjenigen Eigentümern, die von einer Auf- resp. Umzonung profitieren. Wer Land besitzt hat grundsätzlich viele Vorteile, weil dessen Wert beständig ist und wegen der Verknappung sogar steigt, also soll auch die Infrastruktur über den Mehrwert des Grundstückes bezahlt werden

Der Gemeinderat erwägt wie folgt und beantragt, den Antrag abzulehnen:

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff "Aufzonungen". Gemäss Weisung zum MAG wird als „Aufzonung“ jede Planungsmassnahme verstanden, die unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart - zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Aus diesen Gründen ist ein separates Aufführen von Gestaltungsplänen im Absatz 1 des Artikels 5B nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Im Kapitel 1.2 des Berichts nach Art. 47 RPV wird ergänzt, dass Gestaltungsplanungen unter den Begriff "Aufzonungen" fallen.

Antrag 2: Mehrwertabgabe 40 % anstatt 30 % Art. 5B Abs. 3

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

Begründung der Einwender und Einwanderinnen:

[siehe Erwägung 1] Obfelden ist eine finanziell "arme" Gemeinde, weshalb nicht nachvollziehbar ist, dass solche Infrastrukturkosten auf Kosten der Allgemeinheit finanziert werden sollen. Der kantonal vorgegebene Rahmen soll ausgeschöpft werden, wie dies auch in anderen Gemeinden der Fall ist (z.B. Bülach, Dübendorf).

Der Gemeinderat erwägt wie folgt und beantragt, den Antrag abzulehnen:

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.- (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben. Der Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist zweckgebunden. Zudem können Grundeigentümer, die eine Mehrwertabgabe geleistet haben, den Abgabebetrag bei der Veräusserung eines Grundstückes bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen. Die vereinnahmten Beträge von Grundstückgewinnsteuern können, demgegenüber im Rahmen des allgemeinen Gemeindehaushaltes verwendet werden und sind folglich nicht zweckgebunden.

Die Entwicklungen nach innen stellt die Gemeinde nach Einschätzung der Einwenderschaft vor finanzielle Herausforderungen. Eine Finanzierung dieser Herausforderungen mit vereinnahmten Geldern des kommunalen Mehrwertausgleiches dürften nur zum Teil möglich sein, weil wie bereits erwähnt, die Einnahmen des kommunalen Mehrwertausgleiches nur zweckgebunden eingesetzt werden können.

Zudem gilt es zu beachten, dass Mehrwertabgaben erst geleistet werden müssen, wenn der planerische Mehrwert realisiert wird, weshalb eine Finanzplanung mit diesen Geldern schwierig bis unmöglich ist.

Der Abgabesatz wurde vom Gemeinderat bewusst mit 30 % festgelegt und wird für Obfelden als zweckmässig und angemessen beurteilt. Bei der Festlegung des Abgabesatzes fand eine Abwägung statt und der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Öffentlichkeit mit dem definierten Abgabesatz angemessen von Planungsmehrwerten profitieren kann, ohne dabei Bauvorhaben mit einem zu hohen Abgabesatz zu erschweren. Obfelden soll schliesslich auch für Investoren langfristig attraktiv bleiben, weshalb nicht der höchst zulässige Abgabesatz angewendet werden soll. Zudem ist der Gemeinderat der Meinung, dass der Abgabesatz von 30 % fair ist, zumal für die Grundeigentümer auch noch weitere Abgaben zu leisten sind. Dazu zählt auch die Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf eines Grundstückes.

J. Schlussbemerkungen und Empfehlungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet, die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen im Sinne von § 19 MAG, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, als sinnvoll. Die vorliegenden ausgearbeiteten Anwendungssätze sind massvoll und ausgewogen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Mehrwertausgleich zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie beantragt, der Gemeindeversammlung dem Antrag bezüglich der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs des Gemeinderates zuzustimmen.

Das Wort wird verlangt:

Aus der Versammlung wird nachfolgender Änderungsantrag gestellt. Des Weiteren wurden Fragen aus der Versammlung beantwortet.

Es wird folgender Änderungsantrag gestellt:

Bernhard Borner, Neugutstrasse 7b, stellt folgenden Änderungsantrag:

Art. 5B Abs. 3 sei wie folgt anzupassen:

Die Mehrwertabgabe ist auf 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwertes festzulegen.

Begründung:

Aufzonen sind ein Geschenk an die Grundeigentümer. Der Mehrwertausgleich sorgt dafür, dass ein Teil davon der Öffentlichkeit zugutekommt. Mit dem Geld können besondere Investitionen getätigt werden, welche mit dem ordentlichen Budget nicht abgedeckt sind. Aus diesem Grunde soll vom Grundeigentümer ein Anteil von 40% gefordert werden. Dies trifft nicht den EFH-Besitzer mit Grundstücken unter 1'200 m², sondern nur grössere Grundstücke und Bauprojekte. Mit der Abgabe können die Finanzen der Gemeinde entlastet werden, da eine Aufzoning zu verdichtetem Bauen, also einer wachsenden Bevölkerung führt. Dies zwingt die Gemeinde zu Infrastrukturbauten wie Strassen, Schulen, Entwässerungen etc. Wer von einer Aufzoning profitiert, soll sich an den dadurch ausgelösten Infrastrukturkosten anteilmässig beteiligen.

Abstimmungsverfahren:

Antrag (40 %) Bernhard Borner:	37 Stimmen
Antrag (30 %) Gemeinderat:	55 Stimmen

Der Antrag des Gemeinderats obsiegt mit 55 Stimmen.

Schlussabstimmung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit integrierendem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit grossem Mehrheit genehmigt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. *Der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zugestimmt.*
3. *Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.*
4. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Mitteilung an:

- ✓ Bezirksamtsrat Affoltern, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis, in zweifacher Ausführung 1x zu den Akten und 1x für die Rechtskraftbescheinigung
- Hochbauvorsteher
- Gemeindeschreiberin
- Akten

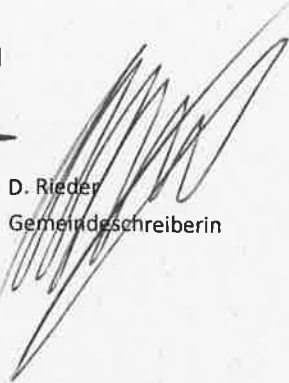
8912 Obfelden, 7. Dezember 2021

Für den richtigen Auszug:

GEMEINDERAT OBFELDEN



S. Hinnert
Gemeindepräsident



D. Rieder
Gemeindeschreiberin

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Affoltern a.A., den18. JAN. 2022.....

Für den Bezirksrat
Die Ratsschreiberin:



Kommunale Nutzungsplanung

REGLEMENT ZUM KOMMUNALEN MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS

Öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019, erlässt folgendes Reglement:

Art. 1

Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2

Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3

Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen .
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.
- h. die Entschädigung von Auszonungen von Bauland durch kommunale Erlasse

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Beiträge	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.</p> <p>² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.</p> <p>³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.</p> <p>⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.</p> <p>⁵ Für beitragsberechtigten Massnahmen richtet die Gemeinde Beiträge bis höchstens CHF 20'000.- aus.</p>
Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand	<p>Art. 5</p> <p>¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.</p> <p>² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung sind die Gesuche abzulehnen und kein Beitrag zu gewähren. Sobald wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind, kann ein neues Beitragsgesuch gestellt werden.</p>
Beitragsberechtigte	<p>Art. 6</p> <p>Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.</p>
Gesuch	<p>Art. 7</p> <p>¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeindevorstand (Gemeinderat) eingereicht werden.</p> <p>² Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none">NutzungskonzeptGestaltungskonzeptVorgehenskonzeptChancen- und Risiken des ProjektesPflege- und UnterhaltskonzeptLittering- und Lärmkonzeptallfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden. <p>³ Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 30. Juni, eingereicht werden.</p>

Prüfung des Gesuchs	<p>Art. 8</p> <p>¹ Das Gesuch wird vom Gemeindevorstand (Gemeinderat) oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Inhalt<ul style="list-style-type: none">1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumentenb. Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 des Fondsreglement)c. Wirtschaftlichkeitd. Folgekosten
Entscheid	<p>Art. 9</p> <p>¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeindevorstand (Gemeinderat) oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.</p> <p>² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.</p> <p>³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.</p>
Auszahlung von Beiträgen	<p>Art. 10</p> <p>Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Abschluss der Umsetzung der unterstützten Massnahme.</p>
Umsetzungspflicht	<p>Art. 11</p> <p>¹ Innert drei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.</p> <p>² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel</p> <ul style="list-style-type: none">a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

Rückerstattung von Beiträgen	<p>Art. 12</p> <p>¹ Staatsbeiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.</p> <p>² Auf die Rückforderung wird verzichtet,</p> <ul style="list-style-type: none">a. soweit der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbusen rückgängig gemacht werden können, undb. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.
Berichterstattung	<p>Art. 13</p> <p>Der Gemeindevorstand (Gemeinderat) veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den gesprochenen Mitteln der Massnahmen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands</p>
Zuständigkeiten	<p>Art. 14</p> <p>Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, ist der Gemeinderat für den Vollzug dieses Reglements zuständig.</p> <p>Der Gemeinderat kann seine Aufgaben und die ihm in diesem Reglement übertragenen Kompetenzen ganz oder teilweise, frei oder unter Auflagen, an andere Behörden, Ausschüsse, verwaltungsinterne Stellen oder externe Fachstellen delegieren.</p>

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der/Die Gemeindeglied(er):

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31106 – 22.6.2021

5B MEHRWERTAUSGLEICH

...

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

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 **30%** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

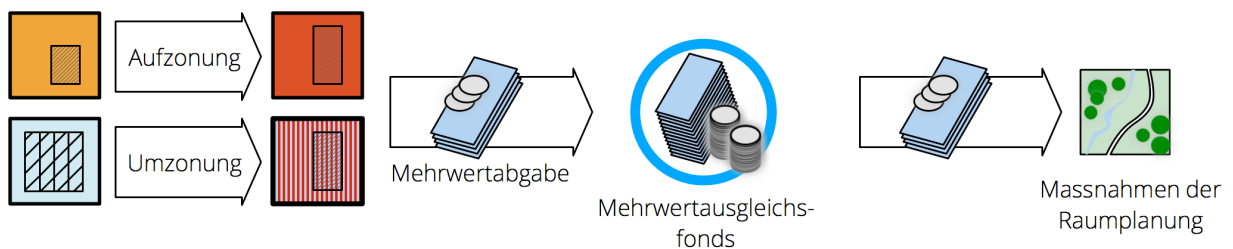
⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.2	Ziele der vorliegenden Teilrevision	7
	2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	8
	2.1	Musterbestimmungen	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	Öffentliche Auflage	14
	4.3	Kantonale Vorprüfung	14
	4.4	Überarbeitung	14
	4.5	Festsetzung Gemeindeversammlung	14
	4.6	Genehmigung - Inkrafttreten	14

Auftraggeber Gemeinde Obfelden

Bearbeitung Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

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 traten per 1. Januar 2021 in Kraft.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

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

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

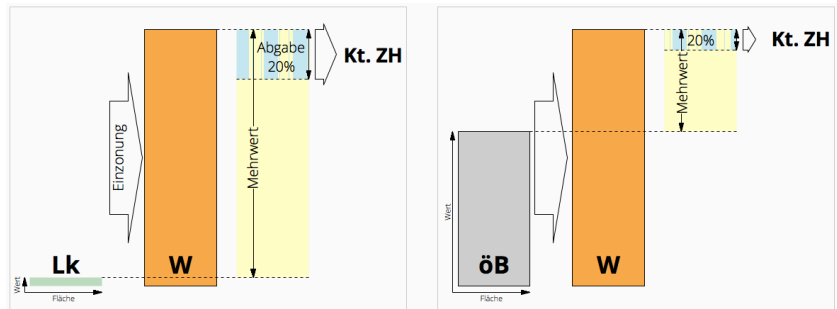
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

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

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.

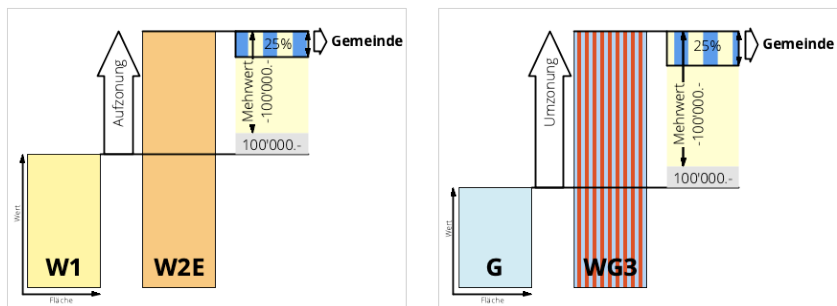


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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 Bauzonentyp (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. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt noch nicht vor.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme 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 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).

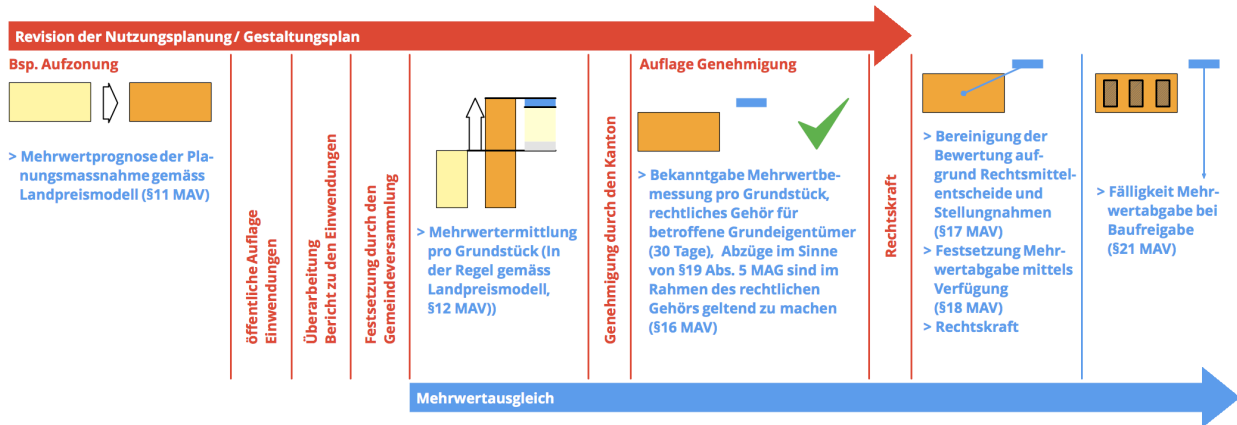
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur Vorlage erarbeitet.

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.

Bei der aufgrund des Festgesetzten kommunalen Richtplanes anstehenden Revision der Nutzungsplanung besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen der anstehenden Revision entstehenden Mehrwertabgaben.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

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

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

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

Fondsreglement

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

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

2.2 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

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.

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.

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.

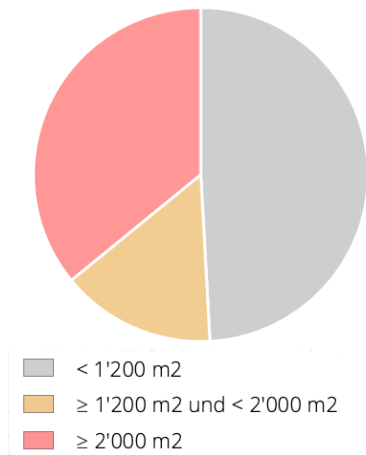
Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

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

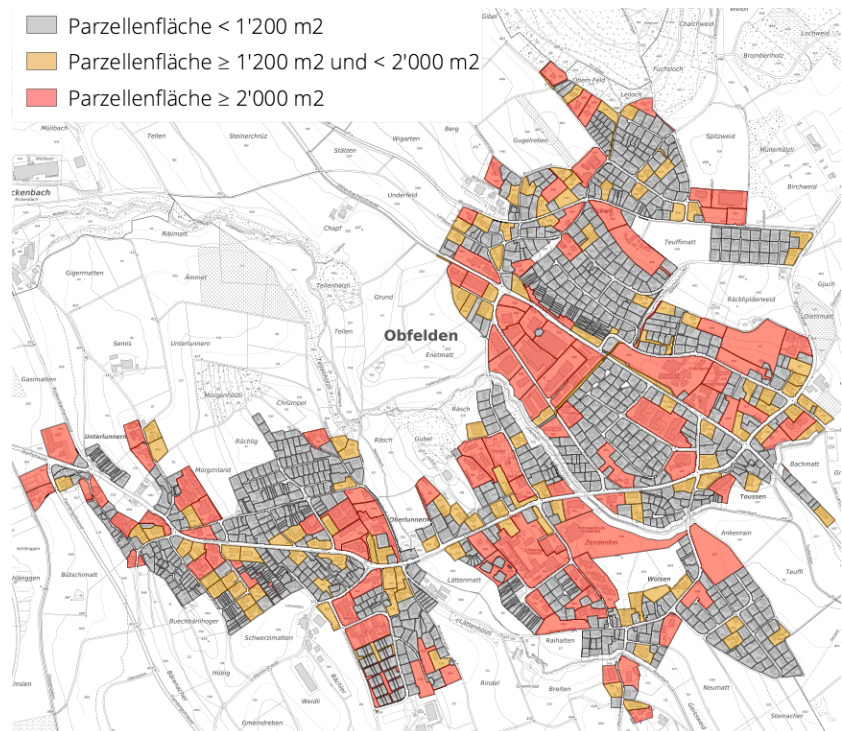
Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ² (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Obfelden

Flächenanteil an Gesamtfläche



Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Obfelden:



Festlegung der Freifläche auf 1'200m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer wird die Freifläche auf das geringste Mass von 1'200 m² festgelegt.

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung 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. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton erarbeitet derzeit ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte. Das Modell soll spätestens mit der Inkraftsetzung von MAG und MAV vorliegen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

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 aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird 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 Obfelden als angemessen beurteilt. Mit diesem Abgabesatz kann die Öffentlichkeit angemessen von Planungsmehrwerten profitieren. Gleichzeitig werden Bauvorhaben nicht durch einen zu hohen Abgabesatz zusätzlich erschwert.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 30% des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 70%.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Obfelden wird ein Kapitel „5B Mehrwertausgleich“ und darin folgender Artikel eingefügt:

5B Mehrwertausgleich

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

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

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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




Konkretes Beispiel

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

Festlegung BZO:

Abgabesatz: Bsp. 30%

Freifläche: Bsp. 1'200 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
			
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 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.

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

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

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

3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

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

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Obfelden 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 rechtmittelfähiger 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

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 Öffentliche Auflage

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

4.3 Kantonale Vorprüfung

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

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

4.4 Überarbeitung

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

4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

4.6 Genehmigung - Inkrafttreten

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

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 11.10.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 11.09.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001574

Publizierende Stelle
Gemeinde Obfelden, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8912 Obfelden

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Kommunaler Mehrwertausgleich) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Obfelden an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 28. März 2022 genehmigt. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kommunaler Mehrwertausgleich) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 10.11.2022

Kontaktstelle:

Gemeinde Obfelden
Dorfstrasse 66
8912 Obfelden