



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmi- gung

Gemeinde **Schwerzenbach**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. Dezember 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. Dezember 2020

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 Schwerzenbach setzte mit Beschluss vom 18. Juni 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 2. August 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. August 2021 ersucht die Gemeinde Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 40^{bis} Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 40^{bis} Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 40^{bis} Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 40^{ter} 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 15. März 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.

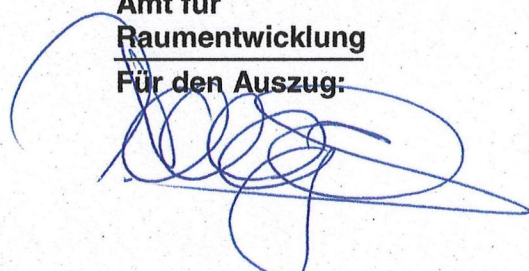
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 18. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Schwerzenbach 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 Schwerzenbach unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERSENDET AM 29. SEP. 2021



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bau- und Zonenordnung
«Kommunaler Mehrwertausgleich»

Änderungen:

D. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 40^{bis}

- 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 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 40^{ter}

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:18. JUNI 2021.....

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

Thomas Weber

Ian Tüscher

Von der Baudirektion genehmigt am:

28. Sep. 2021

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1020 / 21

Erstellungs- und Druckdatum: 14. Dezember 2020

28804_05A_210510_MAG_BZO.docx

Gemeinde Schwerzenbach Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich (MAG)

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 14. Dezember 2020





IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch:

Karl Rütsche, Leiter Bau und Liegenschaften

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

Links: Grafik aus «Mehrwertausgleich Umsetzung im Kanton Zürich» Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, 2016

Rechts: Gesamtkarte REK 2019, (Planpartner AG, 28804_05A_190626_Plan_REK.pdf)



INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Worum geht es bei der Mehrwertabgabe	5
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2	Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung	8
2.1	Neue BZO-Bestimmungen	8
2.2	Freifläche	8
2.3	Höhe des Abgabesatzes	9
2.4	Städtebauliche Verträge	11
2.5	Erträge aus kommunalem Mehrwertausgleich	11
3	Planungsablauf Teilrevision	14

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) treten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von 0 % bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Grundlage geschaffen. Ziel der Teilrevision ist es, dass die Bestimmungen zur Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe möglichst rasch nach Inkrafttreten des MAG vorliegen.

Gesamtrevision Ortsplanung Die Gemeinde Schwerzenbach ist dabei, die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Dafür wurde mit der Vertiefungsstudie vom April 2018 und dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Juli 2019 die Grundlage für die zukünftige Ortsplanung geschaffen. Die Gesamtrevision wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 öffentlich aufgelegt und ca. im April/Mai 2022 zur Abstimmung an die Gemeindeversammlung gebracht.

Räumliches Entwicklungskonzept Gemeinde Schwerzenbach (REK) Die Hauptstossrichtungen des REK lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach Innen und mit hoher Qualität.
- Ein tragfähiges Freiraumgerüst schafft die Voraussetzung für den Siedlungsumbau.
- Die notwendige Modernisierung des Wohnungsbestandes fokussiert auf die Bereiche im Bahnkorridor und entlang des Chimlibachs.
- Mittels markanten Aufzonungen im Bahnkorridor wird eine bauliche Erneuerung begünstigt. Im Zuge dessen wird eine

qualitative Aufwertung (Visitenkarte) mit Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte erzielt.

- Eine Umzonung im Zimikerriet bildet einen weiteren Schwerpunkt des Siedlungsumbaus.
- Die zusätzliche Nachfrage nach Mobilität soll grundsätzlich vom ÖV, Fuss- und Veloverkehr aufgenommen werden. Dafür sollen eine ÖV- Achse in der Riedstrasse gesichert und das Fuss- und Velonetz gestärkt werden. Zur Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs gelangt das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ zur Anwendung.

Die Karte zeigt die Gesamtstrategie des Räumlichen Entwicklungskonzepts. Das REK und sämtliche weiteren Unterlagen zur Gesamtrevision sind auf der Webpage der Gemeinde Schwerzenbach verfügbar.

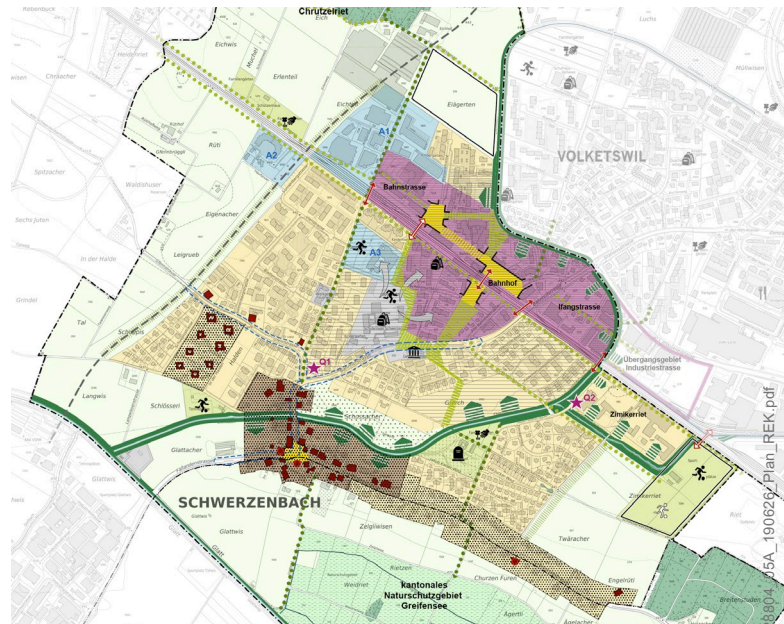
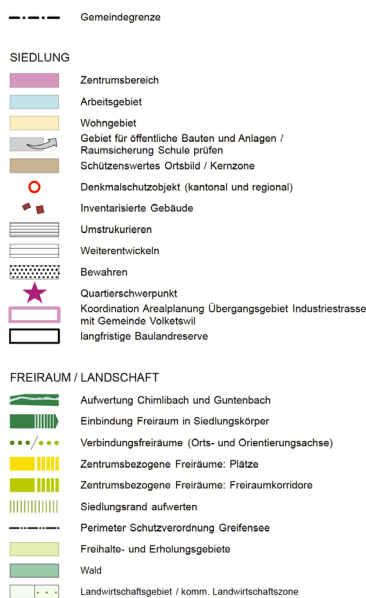


Abb. 1: Gesamtkarte REK, 4. Juli 2019

1.2 Worum geht es bei der Mehrwertabgabe

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts ausgeglichen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zweck des Mehrwertausgleichs	Auf der Basis der Mehrwertabgabe gilt es «die richtige Entwicklung am richtigen Ort» zu ermöglichen. Neben der Optimierung der Bauzonen mit dem kantonalen Mehrwertausgleich bei Einzonungen, soll mittels kommunalem Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden.
Einzonungen kantonaler Mehrwertausgleich	Bei den Einzonungen von «Landwirtschaftsland» oder der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts erhoben.
Auf- und Umzonungen kommunaler Mehrwertausgleich	<p>Gemäss dem MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist. - Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0% bis höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen. - Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen. - Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. - Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen. Durch städtebauliche Verträge können insbesondere Sachleistungen beschrieben und berücksichtigt werden.

- Die Gemeinde kann auch auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten. Dies wäre in der Revision der BZO zu definieren.

Bemessung des Mehrwertausgleichs	Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den Gemeinden zu fördern. Es ist geplant, dass das Tool auf der Webpage des Kanton Zürichs anfangs 2021 zur Verfügung steht. Dennoch werden in Einzel- und Spezialfällen konventionelle Schätzungen durchzuführen sein.
Fälligkeit	Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

2 UMSETZUNG IN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Neue BZO-Bestimmungen

Gegenstand Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision bilden neue Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung, mit denen der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt wird und welche die Erhebung einer Mehrwertabgabe erlauben, die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes bestimmen sowie die Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sicherstellen.

BZO-Änderung Die BZO soll wie folgt ergänzt werden¹:

Art. 40^{bis}

- 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 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 40^{ter}

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

2.2 Freifläche

Ausgangslage Das MAG schreibt den Gemeinden vor, eine Freifläche in der Bauordnung festzulegen. Die Höhe der Freifläche ist zwischen 1'200 m² und 2'000 m² anzusetzen. Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, sind grundsätzlich vom Ausgleich ausgenommen. Es sei denn, der mutmassliche, bzw. der tatsächlich errechnete Mehrwert des Grundstücks beträgt mehr als Fr. 250'000. Wird der tatsächliche Mehrwert von Fr. 250'000 überschritten, ist trotzdem ein Mehrwertausgleich zu leisten.

Bemessung Freifläche Die Grösse der Grundstücke im Zentrumsbereich, nördlich und südlich des Bahnhofs, kommen zwischen 1'200 und 2'000 m² zu liegen. Die Beträge aus dem Mehrwertausgleich aus Um- und Aufzonungen sollen möglichst vor Ort eingesetzt werden. Somit

¹ Wortlaute gemäss Musterbestimmungen Amt für Raumentwicklung

kommen die Massnahmen zur Aufwertung des Freiraums dem Quartier zugute. Der Gemeinderat erachtet die Festlegung der Freifläche auf 1'200 m² als zielführend.

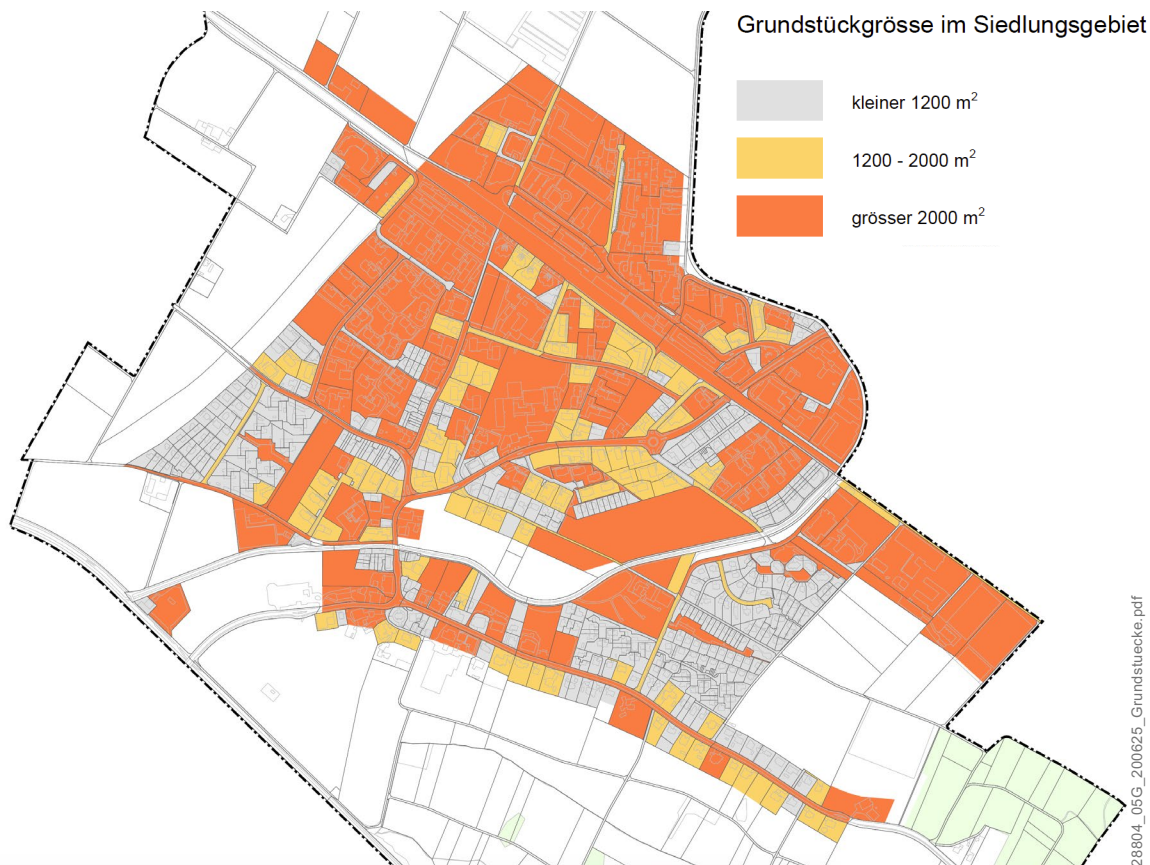


Abb. 2: Erhebung Grundstückgrössen (Planpartner AG, 25.06.2020)

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Ausgangslage Gemäss MAG können Gemeinden eine Abgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

Die Gemeinde verfolgt, insbesondere auf der Basis des regionalen Richtplans und des REKS, eine qualitätsvolle, soziale und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung nach Innen.

Die geplante Innenentwicklung löst einen zusätzlichen Bedarf aus an neuen Parkanlagen und Plätzen, aufgewerteten Strassenräumen, zusätzlichen Bahnzugängen, neuen Infrastrukturen für die Mobilität sowie die Ver- und Entsorgung. Die Gemeinde wird vor zusätzliche Herausforderungen gestellt. Sie wird dabei

insbesondere bei der Landbeschaffung für zusätzliche Infrastrukturanlagen angesichts der hohen Grundstückspreise mit hohen Kosten konfrontiert werden.

Die Kosten dieser Siedlungsentwicklung nach Innen sollen nicht einseitig nur zu Lasten der öffentlichen Hand und somit der Steuerzahlenden gehen, sondern auch von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, die von den Planungsvorteilen profitieren, mitgetragen werden.

Bemessung Abgabesatz Für den kommunalen Mehrwertausgleich wählt die Gemeinde aufgrund der hohen Infrastruktur- und Planungskosten, welche durch die Innenentwicklung entstehen den gemäss MAG maximal möglichen Ausgleichssatz von 40%.

Potenzielle Erträge Zur schematischen, formelmässigen Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahme werden Landpreismodelle erstellt. Diese sollen den Gemeinden ab 2021 zur Verfügung stehen. Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nur überschlagsmässig abgeschätzt werden. Im Rahmen der in Erarbeitung stehenden Revisionsvorlage zur Bau- und Zonenordnung wurde aber aufgrund der geplanten Um- und Aufzonungen anhand von Modellrechnungen für einzelne Areale, eine Annahme zur Höhe der potentiellen Mehrwertabgabe getroffen.

Sie zeigt, dass bei einer tatsächlichen Umsetzung der vorgesehenen Planungsmassnahmen auf der Basis eines Mehrwertausgleichs von 40 % bei einer vollständigen Umsetzung Mehrwertabgaben in der Grössenordnung von rund 30 - 50 Millionen Franken anfallen könnten. Dabei bleiben 60% des Mehrwerts, rund 45 - 75 Millionen Franken, bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Auf der anderen Seite stehen Ausgaben für Infrastruktur- und Planungsprojekt von approximativ 40 - 50 Millionen Franken, welche für die Umsetzung des gemäss REK angestrebten Siedlungsumbaus erforderlich werden. Diese Werte sind allerdings mit grösseren Unsicherheiten behaftet. Bei kurz- bis mittelfristigen Marktveränderungen könnten sich diese um bis zu +/- 30 % verändern.

Es gilt zu beachten, dass die Erträge aus dem Mehrwertausgleich nicht sofort anfallen. Die kommunale Mehrwertabgabe (Auf- und Umzonungen) wird erst mit der Baufreigabe oder bei etappierten Grossüberbauungen spätestens nach 10 Jahren der ersten Baufreigabe fällig (§10 Abs. 1-2 und §20 Abs. 3 MAG,

§21 Abs. 2 MAV). Die kantonale Mehrwertabgabe (Einzonungen) wird jedoch auch bei Veräusserungen fällig (§10 Abs. 3-4 MAG), welche in Schwerzenbach jedoch nicht zur Anwendung kommen wird. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge anfallen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

2.4 Städtebauliche Verträge

§ 19 Abs. 6 MAG in Verbindung mit § 21 MAG ermöglichen einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag. Damit hält der kantonale Gesetzgeber explizit die Zulässigkeit vertraglicher Lösungen fest.

Im Rahmen von sogenannten kooperativen Planungen werden in enger Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Gemeinde städtebaulich und freiräumlich hochwertige Areale geschaffen. Kooperative Planungen ermöglichen zusammen mit den entsprechenden nutzungsplanerischen Instrumenten (BZO, Gestaltungspläne) einerseits für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer massgeschneiderte Lösungen, welche bei Bedarf von der Grundordnung abweichen können und andererseits eine nachhaltige Entwicklung, welche abgestimmt ist auf die Zielsetzungen der Gemeinde (u.a. REK).

Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen wie z.B. Landabtausche, die Gewährung von Näherbaurechten oder die Berücksichtigung von sozialräumlichen Aspekten geregelt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere auch geregelt werden, dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulichen Verträgen gleichermaßen für die Grundeigentümerschaften und die Allgemeinheit/das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit.

2.5 Erträge aus kommunalem Mehrwertausgleich

Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel

werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss § 23 MAG und § 42 MAV verwendet, wie:

- 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,
- 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,
- die Verbesserung des Lokalklimas, der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen²
- die Erstellung von zusätzlichen Bahnzugängen, neuen Infrastrukturen für die Mobilität sowie die Ver- und Entsorgung
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wie soziale Treffpunkte und ausser-schulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen³
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe,
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.

² Hinweis: Es kommen keine Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden. Dies gilt insbesondere auch bei den Massnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen. Es kommen keine Massnahmen in Betracht, die bereits aus dem Strassenfonds finanziert werden. Mögliche Massnahmen sind hier nur Rad- und Fusswege.

³ Hinweis: Nicht beitragsberechtigt sind Schulhäuser.

- Rechtserwerbe, um gemeindeeigene Liegenschaften zu erwerben und halten. Möglich ist auch die Errichtung von Dienstbarkeiten zugunsten des Gemeinwesens.

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich

Die Einzelheiten der Fondsverwaltung sind in einem kommunalen Fondsreglement zu regeln. Es regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.⁴

Der Gemeinderat wird, ein kommunales Fondsreglement erarbeiten, welches der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021 zur Genehmigung unterbreitet wird.

Das Vorliegen des Fondsreglements ist kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision.

⁴ Hinweis: Der Kanton Zürich hat als Hilfestellung für die Gemeinden ein Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich erarbeitet.

3 PLANUNGSABLAUF TEILREVISION

Dieses Kapitel wird laufend nachgeführt und entsprechend ergänzt.

Beschluss Gemeinderat	Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend dem Mehrwertausgleich an der Sitzung vom 18. Januar 2021 zu Handen der öffentlichen Auflage, Mitwirkung und Durchführung kantonaler Vorprüfung verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung	Mit dem Schreiben vom 15. März 2021 (Referenz-Nr. ARE 21-0141) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Schwerzenbach die kantonale Vorprüfung zugestellt. Die Teilrevision entspricht demnach den übergeordneten Vorgaben und wird als wird gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage hat vom 29. Januar 2021 bis zum 30. März 2021 stattgefunden. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, welche im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen behandelt werden.
Vernehmlassung Nachbargemeinden	Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 4 Stellungnahmen ein. Diese beinhalten keine Einwendungen oder Hinweise. <ul style="list-style-type: none">- Züricher Planungsgruppe Glattal- Gemeinde Dübendorf- Gemeinde Fällanden- Gemeinde Volketswil
Festsetzung Gemeindeversammlung	Die Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021.
Weiteres Verfahren	Nachdem die Gemeindeversammlung die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Rekursfrist für Stimmrechtsrügen (5 Tage) angesetzt. Ist die Frist ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision. Anschliessend wird eine Rekursfrist angesetzt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

22. April 2021

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: 18. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



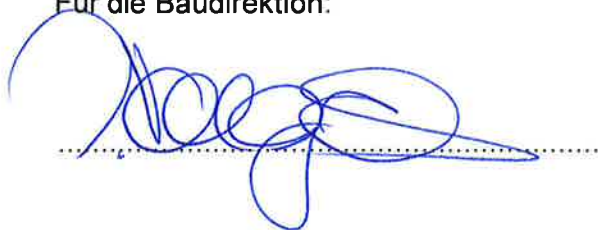
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am:

28. Sep. 2021

Für die Baudirektion:



BDV Nr.

1020/21

Erstellungs- und Druckdatum:

22. April 2021



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch:

Karl Rüttsche, Leiter Bau und Liegenschaften

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung



INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage	4
1.3	Anhörung	5
1.4	Kantonale Vorprüfung	5
2	Ergebnis öffentliche Auflage / Einwendungen	6

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

- Beschluss Gemeinderat Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend dem Mehrwertausgleich an der Sitzung vom 18. Januar 2021 zu Handen der öffentlichen Auflage, Mitwirkung und Durchführung kantonaler Vorprüfung verabschiedet.
- Beschluss Gemeinderat Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.
- Ablauf der Teilrevision Es sind die folgenden Schritte für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehen:

was	wann
Beschluss Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage	18. Januar 2021
Kantonale Vorprüfung	29. Januar – 30. März 2021
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)	29. Januar – 30. März 2021
Behandlung Einwendungen und Vorprüfung in Planungskommission	22. April 2021
Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	10.05.2021
Gemeindeversammlung	18. Juni 2021
Genehmigung durch Baudirektion	Sommer 2021
Auflage und Inkrafttretung	Sommer/Herbst 2021

Tab. Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess

1.2 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 29. Januar bis 30. März 2021 auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet.

- Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 2 Stellungnahmen ein. Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 2.6 Auskunft.

1.3 Anhörung

Vernehmlassung
Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 4 Stellungnahmen ein. Diese beinhalten keine Einwendungen oder Hinweise.

- Züricher Planungsgruppe Glattal
- Gemeinde Dübendorf
- Gemeinde Fällanden
- Gemeinde Volketswil

1.4 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 15. März 2021 (Referenz-Nr. ARE 21-0141) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Schwerzenbach die kantonale Vorprüfung zugestellt. Die Teilrevision entspricht demnach den übergeordneten Vorgaben und wird als gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

2 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE / EINWENDUNGEN

Innerhalb der Auflagefrist sind 2 Einwendungen von Privaten mit insgesamt 4 Einwendungsbegehren eingegangen. Von den 4 die BZO betreffenden Einwendungsbegehren konnten keine Begehren berücksichtigt werden.

E1 Vorlage Fondsreglement

Antrag:

Es sei auch der Entwurf des zur vorliegenden Teilrevision der BZO gehörenden kommunalen Fondsreglements der öffentlichen Anhörung gemäss § 7 PBG zu unterstellen und für ein Einwendungsverfahren aufzulegen.

Begründung:

Die Revisionsvorlage ist betitelt mit „Kommunaler Mehrwertausgleich“, beinhaltet aber nur einen Teil davon, nämlich die Festlegung einer Mehrwertabgabe.

Zum planerischen Mehrwertausgleich nach Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) gehört nicht nur die Festlegung der Mehrwertabgaben sondern auch die Regelungen über deren Verwendung für planungsbedingte Nachteile und Ausgleichsmassnahmen.

Das für die Verwendung der Mehrwertabgabe (MA) wichtige Fondsreglement liegt der Öffentlichkeit zurzeit noch nicht vor. Der Mehrwertausgleichsfonds bzw. das zugehörige Fondsreglement ist aber ein zwingender Bestandteil der BZO-Teilrevision. Zur ganzheitlichen Beurteilung der wichtigen Vorlage hätte zweckmässigerweise auch dieses Reglement zur derzeitigen Planaufgabe im Einwendungsverfahren gemäss § 7 PBG gehört, ansonsten befürchtet werden muss, dass bei einer allfälligen Anfechtung die ganze Planaufgabe wiederholt werden müsste.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) hat das kantonale Recht für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen zu regeln. Nach Abs. 1^{ter} des RPG ist der Ertrag der Mehrwertabgabe zu verwenden für:

- Eigentumsbeschränkungen (Enteignungen, öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen) oder
- weitere Planungsaufgaben nach Art. 3 RPG, insbesondere für
 - Landwirtschafts- bzw. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) und
 - Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Siedlungsverdichtung (Art. 3 lit. a^{bis} RPG)

Die Mehrwertabgabe (MA) ist somit eine Ausgleichsabgabe für Vor- und Nachteile von Planungsmassnahmen, welche klar zweckbestimmt ist. Die MA stellt keine (verwendungsvorbehaltlose) Steuer, wie z.B. die Grundstückgewinnsteuer dar. Und Ausgleich heisst auch, dass der Ertrag und dessen Verwendung in der Bilanz grundsätzlich ausgeglichen sein sollen. Dies bedeutet wiederum, dass keine Erträge auf Vorrat oder lange Dauer angehäuft oder gar für andere öffentliche Zwecke und Aufgaben anstelle der ordentlichen Steuerabgaben verwendet werden dürfen.

Die Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs ist in § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) abschliessend wie folgt geregelt: Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet.

Der Begriff der Planungsmassnahme ist in § 1 lit. a MAG näher umschrieben bzw. begrenzt: Planung im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Dez. 1979 über die Raumplanung
Jede über diese Planungsmassnahmen i.S. des RPG und des MAG hinausgehende Verwendung der Fondsmittel ist damit ausgeschlossen.

Es sei hier deshalb auf diese Abgabegrundsätze und abschliessenden gesetzlichen MA-Vorgaben hingewiesen, weil mit der bundesrechtlichen Verpflichtung zur Mehrwertabgabe in einzelnen Gemeinden und Kantonen der Appetit auf zusätzliche Fiskaleinnahmen angeregt und bei den Vorlagen an den Souverän wie auch schon in Voten an einzelnen Gemeindeversammlungen mit möglichen künftigen Steuererleichterungen für eine hohe Mehrwertabgabe geworben wurde. Verschiedene in kantonalen und kommunalen Erläuterungen aufgezeigte weitergehende Verwendungsmöglichkeiten würden einer richterlichen Prüfung wohl nicht standhalten können.

Bezüglich dem neuen Planungswertausgleich und der Verwendung der Fondsmittel ist rechtlich und verfahrensmässig generell noch einiges unklar. Die im Erläuterungsbericht zur derzeitigen Planaufgabe erwähnten möglichen Verwendungszwecke könnten teilweise nicht den gesetzlichen Verwendungsvorgaben entsprechen. Der Erläuterungsbericht, über den die Gemeindeversammlung nicht befinden kann, entfaltet zudem keine gesetzliche und damit materielle Wirkung.

Behandlung der Einwendung: **nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:

Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet. Die kommunale Planungsmassnahmen gemäss § 23 MAG wurden mit § 42 Mehrwertausgleichverordnung (MAV) konkretisiert. Damit ist der Rahmen für die Verwendung der Fondsmittel klar abgesteckt. Das kommunale Fondsreglement konkretisiert im Rahmen der übergeordneten Bestimmungen (MAG und MAV) den Verwendungszweck der Fondsmittel. Es kommen keine Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

Das Fondsreglement ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der BZO. Das Fondsreglement wird basierend auf dem Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds des Kantons durch den Gemeinderat erarbeitet und beschlossen. Anschliessend wird das Reglement wie geplant der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021 zur Genehmigung unterbreitet. Somit werden zwei separate Geschäfte an der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Das Fondsreglement unterliegt nicht dem Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanung und wird somit auch nicht vorher öffentlich aufgelegt. Das Reglement wird durch die Gemeinde genehmigt und bedarf weder der kantonalen Vorprüfung noch der Genehmigung durch die Baudirektion.

E2 Höhe der Mehrwertabgabe, Berücksichtigung der Grundstücksgewinnsteuer

Antrag:

Die kommunale Mehrwertabgabe sei auf maximal 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festzulegen.

Begründung:

Die Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung sieht einen Mehrwertabgabeansatz von 40% des Mehrwertes vor. Die ersten CHF 100'000 werden dabei nicht mit der Abgabe belegt. Die Abgabe, ob diese in Geld oder in konkreten Leistungen erfolgt, kann bei der Grundstücksgewinnsteuer zur Berechnung des Grundstücksgewinnes als Aufwand geltend gemacht werden, also nicht am Steuerbetrag selbst abgezogen werden. Dieser Grundsatz ist gesetzlich geregelt und allseits unbestritten. Bei der Festsetzung der Höhe der Mehrwertabgabe bedarf es jedoch einer Gesamtbeurteilung aller Abgaben. Nachfolgendes Berechnungsbeispiel soll deshalb für den Verkaufsfall die gesamten Abgaben anhand eines Gewinnblocks von (grundstücksgewinnsteuerlich über den ersten) CHF 100'000 bei unterschiedlicher Grundstückshaltedauer aufzeigen:

Gesamtabgaben Planungsmehrwert und Grundstücksgewinnsteuern				
Abgaben / Haltedauer Liegenschaft	bis 1 Jahr CHF	1- 2 Jahre CHF	2 - 5 Jahre CHF	20 Jahr CHF
1 Gesamtgewinn vor Abgaben	100'000	100'000	100'000	100'000
2 Planungsmehrwertsabgabe 40%	40'000	40'000	40'000	40'000
3 Steuerbarer Grundstücksgewinn	60'000	60'000	60'000	60'000
4 Grundstücksgewinnsteuer 20-60% v.3	36'000	30'000	24'000	12'000
5 Total Abgaben	76'000	70'000	64'000	52'000
6 Abgabenanteil am Gesamtgewinn	76%	70%	64%	52%

Bei bisher ertragswertbesteuerten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken können sich die Gesamtabgaben durch die ergänzende Vermögenssteuer für die letzten 20 Jahre noch wesentlich erhöhen.

Solche horrenden Gesamtabgaben wirken prohibitiv, d.h. es besteht bei diesen exorbitanten Gesamtabgaben (nebst den übrigen Steuern wie z.B. MWSt. kaum ein Interesse von Investoren, über Planungsmaßnahmen wie z.B. Gestaltungsplänen oder Um- und Aufzonungen in ein langwieriges Planungsverfahren zu treten, dort um die Mehrwertberechnung zu kämpfen oder zu streiten, die Gefahr des Scheiterns vor dem Souverän einzugehen und schliesslich noch das ganze Projektierungs-, Baubewilligungs-, Ausführungs- und Vermarktungsrisiko zu tragen. Bekanntlich sind solche Entwicklungsvorgänge von der Planung bis zur Ausführung (wie z.B. Arealüberbauung Ifang, Planungsstart ca. 2002) auch noch von vielen weiteren Unwägbarkeiten begleitet. Im schlimmsten Fall sind die Planungen im Bauausführungszeitpunkt wegen veränderten Gesetzesvorgaben, Nutzungsvorstellungen und Marktverhältnissen schon wieder längst überholt und im misslichsten Fall muss eine Planung auch wieder bei null anfangen (wie z.B. Implenia-Areal und seinerzeit beim Glattpark in Opfikon), mit allen wirtschaftlichen Schadenfolgen.

Die Bereitschaft der Grundeigentümer und Projektentwickler zum erwünschten Siedlungsumbau und zur angepeilten inneren Verdichtung würde bei zu hohen Ansätzen für die Gesamtabgaben bei gleichzeitig hohen und langfristigen Realisierungsrisiken wesentlich sinken oder zu einer marktrelevanten Verteuerung des Endproduktes, wie z.B. Eigentumswohnungen führen. Selbstverständlich ist nicht jeder Mehrwertfall auch gleichzeitig mit einer Grundstückstransaktion verbunden, aber die gesamtheitliche Betrachtung und entsprechende gesetzliche Umsetzung in der Bau-

und Zonenordnung muss die Fälle von Mehrfachbelastungen mitberücksichtigen. Das Bundesgericht hat schon bei anderen Abgaberegelungen mit prohibitiver oder ungerechter Wirkung deren Unangemessenheit und Unrechtmässigkeit erkannt. Das Risiko eines Scheiterns der Vorlage bei gerichtlicher Anfechtung sollte man beim Erlass einer neuen Regelung nicht zum vornherein eingehen.

Verschiedene Gemeinden und Planungsfachleute haben diese Gefahren erkannt und sehen deshalb einen bedeutend tieferen Abgabesatz für Planungsmehrwerte vor (wie z.B. auch Volketswil, Effretikon und andere Gemeinden). In anderen Gemeinden wurden auch Vorlagen mit zu hohen Ansätzen schon zurückgewiesen.

Behandlung der Einwendung: **nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:

Der Gemeinderat hat basierend auf der Grobabschätzung zum Mehrwert die Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer abgeschätzt. Der Gemeinderat beurteilt die Auswirkungen als tragbar und hält an dem gemäss MAG maximal möglichen Ausgleichssatz von 40% fest. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümern profitieren mit den übrigen 60% immer noch wesentlich von den planungsbedingten Mehrwerten.

Weitere Ausführungen können dem Kapitel 2.3 des Planungsberichts entnommen werden.

E3 **Bisherige und künftige Leistungen der Abgabepflichten**

Antrag:

Es sei festzulegen, dass bisherige planungsbedingte Leistungen an das Gemeinwesen sowie neue Aufwendungen der Abgabepflichten zu Gunsten des Gemeinwesens am Mehrwert in Anrechnung zu bringen sind.

Begründung:

Verschiedene Grundeigentümer haben durch bisherige Planungsmassnahmen ganz wesentliche Minderwerte entgegennehmen müssen, wie z.B. durch Landabtretungen, Auszonungen, Abzonungen, öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen etc. und zwar auch für solche Vorgänge, welche nicht durch anderweitige Planungsmassnahmen oder Entschädigungen kompensiert wurden.

Bei der seinerzeitigen Umzonung im Schossacher von ca. 30'600 m² von der Bauzone in die kommunale Landwirtschaftszone erhielt die Eigentümerschaft für die Wertverminderung keinerlei Kompensationen und keinen Planungsminderwert vergütet, obwohl schon damals eine bundesgesetzliche Regelung den Kantonen eine Ausgleichspflicht auferlegte (Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz RPG vom 22. Juni 1979). Unabhängig davon hält Abs. 2 des gleichen Artikels fest, dass Planungen, welche zu Eigentumsbeschränkungen führen und die einer Enteignung gleichkommen, voll zu entschädigen sind. Eine solche Entschädigung wurde bis anhin nicht angebeht. Es wäre überaus stossend, wenn die gleiche Eigentümerschaft im danebenliegenden „Langä Blätz“ für eine bessere bauliche Ausnützung eine hohe Entschädigung entrichten müsste, hingegen die seinerzeitige Auszonung in die Landwirtschaftszone nicht zur Anrechnung käme oder vergütet wurde.

Behandlung der Einwendung: **nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:

Das übergeordnete Recht (MAG und MAV) regelt die in Abzug zu bringenden Leistungen abschliessend. Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Handhabung.

E4 Höhe der Mehrwertabgabe, Berücksichtigung der Grundstücksgewinnsteuer

Antrag:

Der Artikel 40a Abs. 3 der BZO zur Mehrwertabgabe ist wie folgt abzuändern:
«Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 200'000.- reduzierten Mehrwerts»

Begründung:

Die für eine maximale Mehrwertabgabe von 40 % der jeweiligen Mehrwerte ist, zumal die entsprechenden Beträge nicht direkt den Gemeindefinanzen, sondern einem Fonds zufließen sollen, wie nachfolgend aufzuzeigen versucht wird, nicht verhältnismässig und somit nicht zu rechtfertigen. Dies primär aus folgenden Gründen:

Es scheint nicht angezeigt, zulasten der betroffenen Grundeigentümer, eine gem. kant. Vorgaben maximale und somit schlicht prohibitive Mehrwertabgabe, zu erheben. Eine Abgabe von max. 20 % sowie ein Freibetrag von Fr. 200'000.- scheint erheblich angemessener zu sein und führt sodann auch nicht zu einer übermässigen Öffnung eines Fonds, welcher zu neuen Begehrlichkeiten und wohl politisch und rechtlich endlosen Verfahren betr. Verwendung dieser Mittel führen wird. Zudem wird eine weniger hohe Abgabe auch zu weit mehr Akzeptanz bei den Betroffenen und damit weit weniger, allenfalls jahrelangen Rechtsmittelverfahren (u.a. betr. Höhe des Mehrwertes, welcher regelmässig nur gerichtlich/gutachterlich und häufig letztinstanzlich - Streitwert fast immer über Fr. 30'000 = Zuständigkeit Bundesgericht - festzustellen sein wird) führen werden.

Zu hohe Abgaben verteuern entsprechende Bauprojekte auf mit Mehrwertabgaben belasteten Liegenschaften und verhindern damit gute und kostenadäquate Realisierungen. Mit einer entsprechend antragsgemäss auf eine verhältnismässige Höhe reduzierten Abgabe wird dies mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verhindert werden würde.

Das heutige System mit der bestehenden (insofern nachträglichen) komm. Grundstücksgewinnsteuer wird durch das neue System der (insofern vorgängigen) Mehrwertabgabe erheblich und in mehrfacher Hinsicht, negativ beeinflusst. Vorab werden betroffene Liegenschaftenbesitzer neu durch die vorgängige, im Entwurf vorgesehene, sehr hohe Abgabe von 40 %, in vielen Fällen gezwungen werden, sich in unverhältnismässiger Weise (wohl hypothekarisch) zu verschulden um die Abgabe überhaupt bezahlen zu können. Dies führt dann kausal betreffend möglicher Bauprojekte und deren Realisierung zu fehlenden Mitteln der betroffenen Grundeigentümer, welche dann in vielen Fällen (faktische Enteignung?) gezwungen sein werden, die betroffene Liegenschaft, wegen den entsprechend prohibitiven Abgaben im Voraus, zufolge dadurch verursachter finanzieller Zwangslage, zu, aus diesem Grunde sehr ungünstigen Konditionen, zu veräussern, was unbillig für die Betroffenen wäre und sich zudem sehr negativ auf die Erträge bei der kommunalen Grundstücksgewinnsteuer, auswirken würde.

Zudem würden die direkt den Gemeindefinanzen zukommenden Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer, zufolge erw., hoher Vorab-Abgabe von 40 %, sehr stark abnehmen (haben die Experten solches einmal durchgerechnet?) und dies zugunsten der Öffnung eines schwammigen Fonds, dessen Reglement noch nicht einmal festgeschrieben wurde (was wird die GV vom 18. Juni 2021, unter dem Einfluss aller sich widerstreitenden, politischen Kräfte diesbezüglich entscheiden ?) und zusätzlich wohl auch den Regeln der kommunalen Ausgabenbewilligung sowie den entsprechenden Rechtsmittelmöglichkeiten, unterstehen werden. Dass somit Steuern, wie bei der gesetzlich klar normierten Grundstücksgewinnsteuer, direkt und zeitnah den Gemeindefinanzen zukommen, werden die (hohen) Mehrwertabgaben (nur dem erwähnten Fonds gutgeschrieben, welcher dann betr. Verwendungszweck, erwähnten massiven Einschränkungen in jeder Hinsicht, unterliegen würden.

Entsprechend bitten wir Sie, nicht eine, auf den ersten Blick zwar verlockende, aber bei näherem Hinschauen sich als prohibitive, neue Abgabe, mit den aufgezeigten, erheblichen negativen Auswirkungen auf das verfassungsmässig geschützte Eigentum der Betroffenen sowie die ordentlichen Gemeindefinanzen, verursachende Mehrwertabgabe von 40 % und tiefem Freibetrag von Fr. 100'000.-, der Gemeindeversammlung vorzulegen, sondern die eingangs beantragte, aus erwähnten Gründen weit ausgewogenere und wohl kaum anfechtbare Variante, bewilligen zu lassen.

Behandlung der Einwendung: **nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:

Es gilt zu beachten, dass die Erträge aus dem Mehrwertausgleich nicht sofort anfallen. Die kommunale Mehrwertabgabe (Auf- und Umzonungen) wird erst mit der Baufreigabe oder bei etappierten Grossüberbauungen spätestens nach 10 Jahren der ersten Baufreigabe fällig (§10 Abs. 1-2 und §20 Abs. 3 MAG, §21 Abs. 2 MAV). Die kantonale Mehrwertabgabe (Einzonungen) wird jedoch auch bei Veräusserungen fällig (§10 Abs. 3-4 MAG), welche in Schwerzenbach jedoch nicht zur Anwendung kommen wird.

Das übergeordnete Recht (MAG und MAV) regelt den Verwendungszweck somit abschliessend. Das kommunale Fondsreglement konkretisiert diese lediglich. (vgl. E1)

Die Gemeinde hält an dem gemäss MAG maximal möglichen Ausgleichssatz von 40% fest.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 17.12.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 17.12.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001221

Publizierende Stelle
Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Kommunaler Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8603 Schwerzenbach

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend kommunaler Mehrwertausgleich wurde von der Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 18. Juni 2021 festgesetzt. Mit Verfügung Nr. 1020/21 vom 28. September 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich die Genehmigung. Der erwähnte Beschluss wurde am 8. Oktober 2021 im Digitalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Dezember 2021 ist gegen den Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Schwerzenbach
Abteilung Bau und Liegenschaften
Bahnhofstrasse 16
8603 Schwerzenbach