



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Gossau**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Oktober 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. Oktober 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 Gossau setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 27. Juli 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. November 2022 beantragte die Gemeinde Gossau die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der Vorlage Art. 34a Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 34a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 34a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40 % des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 34b 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. September 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 Gossau 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 Gossau 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 Gossau mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Gossau 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 Gossau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 30. NOV. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Mehrwertausgleich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderungen (Entwurf):

4. Ergänzende Bauvorschriften

[...]

Art. 34a
Erhebung einer
Mehrwertab-
gabe

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

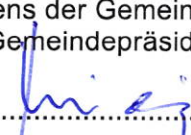

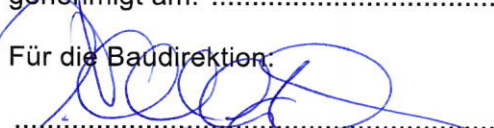
² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 34b
Verwendung der
Mehrwertab-
gabe

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

[...]

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:	13. JUNI 2022
Namens der Gemeindeversammlung Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindevorschreiber:
	
Von der Baudirektion	
genehmigt am: 30. Nov. 2022	BDV Nr. 1191/22
Für die Baudirektion:	
	

Erstellungs- und Druckdatum:

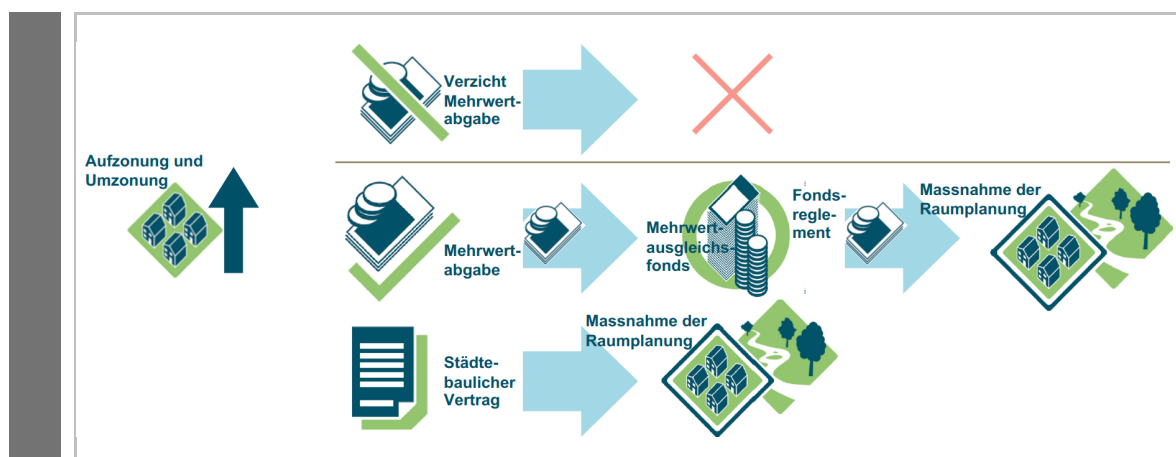
5. Oktober 2021

27426_05A_211005_GossauZH_Teilrev_Mehrwertausgleich_BZO_Gemeindeversammlung.docx



Kommunaler Mehrwertausgleich Teilrevision Bau- und Zonenordnung und Reglement Mehrwertausgleichsfonds

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 5. Oktober 2021





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Gossau ZH, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau

vertreten durch:

Daniel Baldenweg, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

Remo Hürlimann, Leiter Bauabteilung

Roland Dahinden, Bereichsleiter Hochbau und stv. Leiter Bauabteilung

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A

Susanne Frohn, Dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA

Daniel Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

Grafiken aus «Mehrwertausgleich Umsetzung im Kanton Zürich» Baudirektion Kanton Zürich,
Amt für Raumentwicklung, 2016, Weiterbearbeitung durch Planpartner AG

(27426_13A_210331_kommMWA_Grafik.pdf)

INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Kantonale Umsetzungshilfen	5
1.3	Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	5
1.4	Bedeutung für die Gemeinde Gossau ZH	6
2	Erhebung Mehrwertausgleich	7
2.1	Kantonale Mehrwertabgabe	7
2.2	Kommunale Mehrwertabgabe	7
3	Verwendung kommunaler Mehrwertausgleich	10
4	Gegenstand der Vorlage	11
4.1	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	11
4.2	Reglement zum kommunaler Mehrwertausgleichfonds	12
5	Auswirkungen der Vorlage	13
5.1	Auswirkungen für die Gemeinde Gossau ZH	13
5.1.1	Auswirkung Teilrevision BZO	13
5.1.2	Auswirkung Fondsreglement	14
5.2	Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft	14
6	Verfahren	15
6.1	Beratung Gemeinderat	15
6.2	Kantonale Vorprüfung	15
6.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	15
6.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	16
7	Verzeichnisse	17
7.1	Grundlagenverzeichnis	17
7.2	Abkürzungsverzeichnis	18
7.3	Abbildungsverzeichnis	18
A	Anhang	19
A1	Der Mehrwertausgleich kurz erklärt	19
B	Beilagen	26
B1	BZO-Teilrevision	26
B2	Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds	26

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Eidgenössische und kantonale Gesetzesgrundlage des Mehrwertausgleichs	Im März 2013 hat die eidgenössische 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 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Seit dann können auch Regelungen zur kommunalen Mehrwertausgleich Rechtskraft erlangen.
Teilrevision der BZO notwendig	Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, gilt es die kommunale Bau- und Zonenordnung zu ergänzen sowie ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen.
Anpassung bis 2025	Die Gemeinden sind gem. § 19 MAG verpflichtet bis zum 1. März 2025, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln. Der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich ist möglich, muss aber genauso innert Frist in der BZO geregelt respektive festgehalten werden.
Planungsablauf	Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die Gemeinde Gossau ZH die erforderliche Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mitsamt dem Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich in einem eigenständigen Verfahren vorgezogen. Die Festsetzung der BZO-Teilrevision erfolgt zeitgleich mit dem Erlass des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleich.

was	wann
Vorentscheid Gemeinderat über die Höhe der Abgabensätze	24.3.2021
Beschluss Gemeinderat für öffentliche Auflage und Vorprüfung	5.5.2021
Kantonale Vorprüfung	27.7.2021 – 15.9.2021
Öffentliche Auflage (60 Tage)	30.7.2021 – 28.9.2021
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	–

was	wann
Gemeindeversammlung (Festsetzung BZO-Teilrevision und Erlass Fondsreglement)	–
Genehmigung durch Baudirektion (BZO-Teilrevision)	–
Publikation und öffentliche Auflage Genehmigung (BZO-Teilrevision)	–
Publikation Inkraftsetzung (BZO-Teilrevision und Fondsreglement)	–

Abb. 1 Geplanter Ablauf

1.2 Kantonale Umsetzungshilfen

Mustervorlagen des ARE als Unterstützung für die kommunale Umsetzung

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das ARE über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO und einem kommentierten Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds [4].

Online-Plattform zur Mehrwertberechnung

Zudem stellt die Baudirektion Applikationen für den Vollzug über das Internet zur Verfügung (§ 45 MAV). Ab dem 1. März 2021 steht die Online-Plattform «elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)» allen Vollzugsstellen zur Verfügung.

1.3 Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Anwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs vorgesehen

Um nun in der Gemeinde Gossau ZH eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, soll eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden.

Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen

Die vorliegende BZO-Teilrevision regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf der Grundlage von *Auf- und Umzonungen* ein Planungsvorteil entsteht. Mit der BZO-Teilrevision und der Einführung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds kann die Gemeinde Gossau ZH über die Verwendung der Fondsmittel verfügen. Nebst der Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts auf dem Verfügungsweg zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig.

1.4 Bedeutung für die Gemeinde Gossau ZH

Gegenleistungsfreie Wertsteigerung von Grundeigentum infolge hoheitlichen Festsetzungsakts	Häufig vermehren Ein-, Auf- und Umzonungen durch BZO-Revisionen oder Sondernutzungsplanungen den Wert von Grundeigentum, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eigene Leistung für diesen Sondervorteil erbracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll.
Bevölkerungszuwachs im Kanton um 280 000 Personen bis 2040	Die Bevölkerung im Kanton Zürich wächst stetig. Der Kanton prognostiziert bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 280'000 Personen.
Gegengewicht zur erforderlichen Siedlungsverdichtung	<p>Die Gemeinde Gossau ZH liegt gemäss Raumordnungskonzept im Handlungsraum «Landschaft unter Druck». In diesem Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen. Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet.</p> <p>Für die «Landschaften unter Druck» ergibt sich damit u.a. den Handlungsbedarf, das Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren sowie den Bauzonenverbrauch verringern. Zusätzlich sollen attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestalten werden. Die Zersiedlung ist einzudämmen und Übergänge zur offenen Landschaft sind so zu gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen.</p> <p>Um diese Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ und sozial- und umweltverträglich umzusetzen sind u.a. auch zusätzliche öffentliche Infrastrukturanlagen notwendig.</p>
Qualitäten sollen dort entstehen wo verdichtet wird	Die Kosten dieser Entwicklungsmassnahmen sollen nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand und somit zu Lasten der Steuerzahlenden gehen, sondern auch von denjenigen, die durch diese Massnahme in den Genuss eines Planungsvorteils gelangen, mitgetragen werden. Ziel ist es, mit dem Ausgleich der planungsbedingten Vorteile dort Qualitäten zu schaffen, wo verdichtet und aufgewertet wird. Neben den Einwohnerinnen und Einwohnern profitieren auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, wenn das Umfeld attraktiver wird.

2 ERHEBUNG MEHRWERTAUSGLEICH

Zweck der Mehrwertabgabe 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 *kommunalen* Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden.

2.1 Kantonale Mehrwertabgabe

Einzonungen Bei der *Einzonungen* von Nicht-Bauzonen wie Landwirtschaftsland in eine Bauzone wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben¹.

2.2 Kommunale Mehrwertabgabe

Auf- und Umzonungen Gemäss dem MAG regeln die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung den Mehrwertausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vorteilen, die durch *Auf- oder Umzonungen* entstehen. Als Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Bei Umzonungen wird das Grundstück einer anderen Bauzone zugewiesen, ohne dass dies zu einer höheren Nutzungsmöglichkeit führt. Der Ausgleich von Planungsvorteilen, die anlässlich einer kommunalen Sondernutzungsplanung (beispielsweise legislative Gestaltungspläne) entstehen, fallen deshalb auch in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Regelungsmöglichkeiten der Gemeinde gemäss MAG Das MAG sieht für die Gemeinden die folgende Regelungsmöglichkeiten vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1200 m² bis 2000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist.
- Zusätzlich legt die Gemeinde eine Abgabe von >0 % bis höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts fest.
- Die Gemeinde kann auch generell auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.

¹ Hinweis: *Umzonung* von der Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone gilt im Rahmen des Mehrwertausgleichs als eine *Einzonung*.

- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss § 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.

Bemessung der Mehrwertabgabe

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) stellt ein Landpreismodell zur Verfügung, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den einzelnen Gemeinden sicher zu stellen. Das Landpreismodell ermöglicht die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahmen. Für Einzel- und Spezialfällen können auch individuelle Schätzungen des Mehrwerts durchgeführt werden.

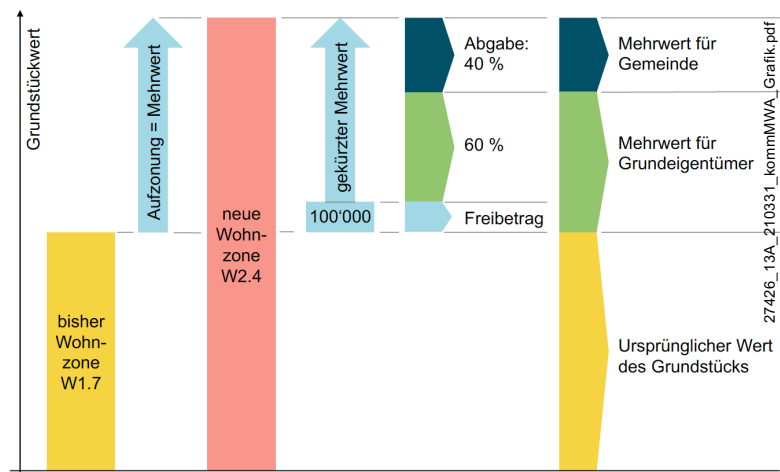


Abb. 2 Funktionsweise Mehrwertausgleich

Städtebaulicher Vertrag

Anstelle einer Abgabenerhebung kann der Mehrwertausgleich auch mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens². Bei der Vereinbarung der Rechte und Pflichten im städtebaulichen Vertrag kann der Ausgleich im Ergebnis von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags kann vereinbart werden, dass der Ausgleichsbetrag für ein Projekt der öffentlichen Hand eingesetzt wird. Es kann sich beispielsweise um eine Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur (insbesondere zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen), der Gestaltung des öffentlichen Raums oder an öffentlichen Einrichtungen (von

² Mögliche Vertragsinhalte: vgl. § 21 Abs. 2 MAG [1]

kommunaler Bedeutung) für Soziales, Gesundheit und Bildung handeln. Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) hält die Mindestinhalte von städtebaulichen Verträgen fest. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurücktritt, ist das ordentliche Bemessungsverfahren durchzuführen.

Bemessungsverfahren Das Verfahren zur Bemessung des Mehrwerts und Festsetzung der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert. Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ist jeweils eine Mehrwertprognose abzugeben. Die Festsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt schliesslich nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Parallel zur Rekursauflage der Planungsmassnahme (nach der kantonalen Genehmigung) ist die Mehrwertbemessung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Planungsperrimeters liegen, bekannt zu geben. Ihnen ist während 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur zum Zeitpunkt der Überbauung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen aber auch hier keine Fälligkeit aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.

3 VERWENDUNG KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Erhebung Mehrwertabgabe	Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die <i>Erhebung</i> des kommunalen Mehrwertausgleichs festgesetzt. Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
Verwendung Mehrwertabgabe	Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt die <i>Verwendung</i> dieser Finanzmittel.
BZO-Revision und Fondsreglement gleichzeitig	Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements kann zeitgleich mit der BZO-Teilrevision erfolgen. Das Vorliegen des Fondsreglements ist jedoch kein zwingendes Erfordernis für die Genehmigung der BZO-Teilrevision. Die Gemeinde Gossau ZH erlässt das Fondsreglement zeitgleich mit der BZO-Teilrevision.
Sache der Gemeinde Gossau ZH	Das Fondsreglement ist ausschliesslich Sache der Gemeinde, die das Reglement auch genehmigt. Das Reglement muss weder dem Amt für Raumentwicklung noch der kantonalen Vollzugsstelle zur Vorprüfung oder zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Entwurf des Fondsreglements der Gemeinde Gossau ZH basiert im Grundsatz auf dem Muster-Reglement der Baudirektion ³ .

³ Quelle: Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Version 2.0, dat. 9.12.2020

4 GEGENSTAND DER VORLAGE

4.1 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Regelung Mehrwertausgleich	Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt, 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.
Höhe der Mehrwertabgabe	Die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe wird auf 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgesetzt. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .
Neue BZO Bestimmungen	In Kapitel 4 «Ergänzende Bauvorschriften» der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die folgenden neuen Artikeln 34a «Erhebung einer Mehrwertabgabe» und 34b «Verwendung einer Mehrwertabgabe» eingefügt ⁴ :

4. Ergänzende Bauvorschriften

[neue Artikel]

Art. 34a ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe einer 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. 34b Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in Verwendung den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und der Mehrwertabgabe werden nach Massgabe des Fondsreglements verwertet.

Übernahme der kantonalen Mustervorschriften	Die Musterbestimmungen des Kantons zur Regelung der Mehrwertabgabe in der BZO werden übernommen. Als mögliche Tatbestände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe werden Auf- und Umzonungen festgehalten. Unter diese Tatbestände werden auch Sondernutzungsplanungen z.B. in Form von Gestaltungsplänen subsummiert. Diese sind Planungsmassnahmen im Sinne des RPG, aus denen Planungsvorteile resultieren. Zudem
---	--

⁴ Hinweis: Der Wortlaut der Absätze entspricht den kantonalen Musterbestimmungen (Referenz-Nr.: ARE 19-1738) [4]

sind sie von der Gemeindeversammlung festzusetzen – wie Zonenplanänderungen auch.

4.2 Reglement zum kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Festsetzung durch Gemeindeversammlung	Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt die Mittelverwendung des Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondseinnahmen dürfen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen. Sie müssen ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Das Gemeindegesetz (GG) bildet die Grundlage für den Mehrwertausgleichsfonds, der einer Spezialfinanzierung gemäss § 87 Abs. 2 lit. B GG entspricht. Das Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden ⁵ .
Verwendungszweck des Fonds	Die Finanzmittel des Fonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Der Verwendungszweck des Fonds sind Massnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes wie beispielsweise Gestaltung des öffentlichen Raums, Erholungseinrichtung und andere öffentliche Freiräume, Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas, Verbesserung Zugänglichkeit von ÖV-Haltestellen, soziale Infrastrukturen, Verbesserung der Bau- und Planungskultur, Planungskosten im Sinne des häuslicherischen Umgangs oder Verwaltungskosten der Mehrwertabgabe.
Beitragsgesuche	Um Beiträge für Raumplanungsmassnahmen zu erhalten müssen Beitragsberechtigte ein Gesuch einreichen, welches geprüft wird.
Finanzkompetenz des Gemeinderat	Der Gemeinderat bestimmt die Beiträge aus dem Mehrwertausgleichsfonds. Der Rahmen der Finanzkompetenz des Gemeinderats wird durch die Gemeindeordnung (GO) [5] bestimmt.
Berichterstattung	Der Gemeinderat muss jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel Bericht erstatten unter Angabe der Beitragshöhen, Beitragsempfänger und -empfängerin, des Datums des Beitragsbeschluss und des Finanzstand des Fonds.
Übernahme des kantonalen Muster-Fondsreglements	Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde Gossau ZH entspricht im Grundsatz dem kantonalen Muster-Reglement[4].

⁵ Hinweis: Das Fondsreglement ist ein wichtiger Rechtssatz i.S. von § 4 Abs. 2 GG [7] und von Art. 12 GO [5].

5 AUSWIRKUNGEN DER VORLAGE

5.1 Auswirkungen für die Gemeinde Gossau ZH

5.1.1 Auswirkung Teilrevision BZO

Elemente der Teilrevision	Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt, 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.
Höhe der Erträge	Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Dies ist erst möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden. Zur Zeit sind keine konkreten Auf- oder Umzonungsabsichten bekannt.
Verwaltungskosten	Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde administrative Kosten, beispielsweise für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden. Bei städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen getroffen werden.
Explizite Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge	Der § 19 Abs. 6 MAG ermöglicht einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Vertrags (in Verbindung mit § 21 MAG). Damit hält der kantonale Gesetzgeber explizit die Zulässigkeit von städtebaulichen Verträgen fest. Dies war im Kanton Zürich bisher nur im Rahmen der Rechtsprechung bezüglich der Möglichkeiten des verwaltungsrechtlichen Vertrags möglich.
Entwicklung städtebaulicher Schlüsselareale im Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern	Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten verschiedene Themen im Dialog mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geregelt werden, insbesondere auch, dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulicher Verträge gleichermassen für die Grundeigentümerschaften und die Allgemeinheit oder das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabesatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Mehrwertabgabe.

5.1.2 Auswirkung Fondsreglement

Zweck des Fondsreglements	Mit dem Fondsreglement steht ein Instrument zur qualitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung zur Verfügung.
Höhe der auszugebenden Fondsmittel	Wie oben erwähnt, kann die Höhe der Mehrwertabgabe nicht im Voraus bestimmt werden. Daher kann auch der finanzielle Bestand des Mehrwertausgleichsfonds nicht prognostiziert werden.

5.2 Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft

Keine direkten unmittelbaren Auswirkungen	Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten.
Erträge erst bei Überbauung	Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fallen bei Auf- oder Umzonungen nicht sofort an, sondern erst bei einer Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis Erträge in den Fonds fliessen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

6 VERFAHREN

6.1 Beratung Gemeinderat

Gemeinderatsbeschluss Der Entwurf der Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat am 24. März 2021 beraten. Der Gemeinderat beschloss am 14. April 2021, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und öffentlich aufzulegen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Die Teilrevision der BZO wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Schreiben vom 27. Juli 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wurde nicht vorgeprüft.

Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf Genehmigung Mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. September 2021 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Ausführungen im Planungsbericht zum Thema «Fälligkeit der Mehrwertabgabe» zu präzisieren sei. Im Weiteren setzte die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und werde als genehmigungsfähig eingestuft.

6.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage und Anhörung Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) [8] erfolgte während 60 Tagen vom 30. Juli 2021 bis 28. September 2021. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf oder konnten über www.gossau-zh.ch (unter Bauausschreibungen) eingesehen werden.

Nachbargemeinden Im Rahmen der Anhörung wurden die Nachbargemeinden Wetzikon, Hinwil, Bubikon, Grüningen, Egg, Mönchaltorf und Uster angehört. Die Gemeinden haben mangels Betroffenheit auf eine Stellungnahme verzichtet und keine Stellungnahme abgegeben.

Region Zürcher Oberland RZO	Die Planungsregion Zürcher Oberland RZO hat keine Einwände gegen die Teilrevision der BZO vorgebracht.
Kein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	Gemäss § 7 PBG [8] sind die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Da keine Einwendung gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung einging, entfällt der «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen».

6.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Festsetzung Teilrevision BZO durch Gemeindeversammlung	Die Revisionsvorlage der BZO ist entsprechend § 88 PBG [8] in Verbindung mit Art. 13 GO [5] der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und durch diese festzusetzen.
Erlass Fondsreglement durch Gemeindeversammlung	Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist für die Gemeinde Gossau ZH ein wichtiger Rechtssatz i.S. von § 4 Abs. 2 GG [7] und von Art. 12 GO [5] und ist der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und durch diese zu erlassen.

7 VERZEICHNISSE

7.1 Grundlagenverzeichnis

- [1] Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
LS 700.9, Inkraftsetzung
- [2] Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)
LS 700.91, Inkraftsetzung 1.1.2021
- [3] Informationsschreiben ARE, Februar 2020
Informationsschreiben Amt für Raumentwicklung vom
12. Februar 2020; Regelungen der Gemeinden zur
Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes
- [4] Mustervorlage Mehrwertausgleichsfonds
Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes
(MAG) – Musterbestimmungen für die kommunalen
Bau- und Zonenordnungen (BZO), Baudirektion, ARE
(Referenz-Nr.: ARE 19-1738), ohne Datum
- [5] Gemeindeordnung (GO)
vom 24. September 2017
- [6] Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. Juli 2004, Inkraftsetzung: 1. Juli 2018
- [7] Gemeindegesezt (GG)
vom 20. April 2015, Inkraftsetzung: 1. Januar 2018
- [8] Planungs- und Baugesetz (PBG)
vom 7. September 1975 (In Kraft seit 1. Juli 2021),
LS 700.1
- [9] Raumplanungsgesetz (RPG)
Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni
1979 (Stand am 1. Januar 2019), SR 700

7.2 Abkürzungsverzeichnis

	Erläuterung
ARE	Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung
GG	Gemeindegesezt [7]
GO	Gemeindeordnung [5]
GRB	Gemeinderatsbeschluss
MAG	Mehrwertausgleichsgesezt [1]
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung [2]
MWA	Mehrwertausgleich
PBK	Planungs- und Baukommission
PBG	Planungs- und Baugesetz [8]
RPG	Raumplanungsgesezt, Bundesgesezt über die Raumplanung [9]

Abb. 3 Abkürzungen

7.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geplanter Ablauf	5
Abb. 2	Funktionsweise Mehrwertausgleich	8
Abb. 3	Abkürzungen	18

A ANHANG

A1 Der Mehrwertausgleich kurz erklärt

Informationsbroschüre ARE

Download am 30.3.2021

unter: www.zh.ch/mehrwertausgleich

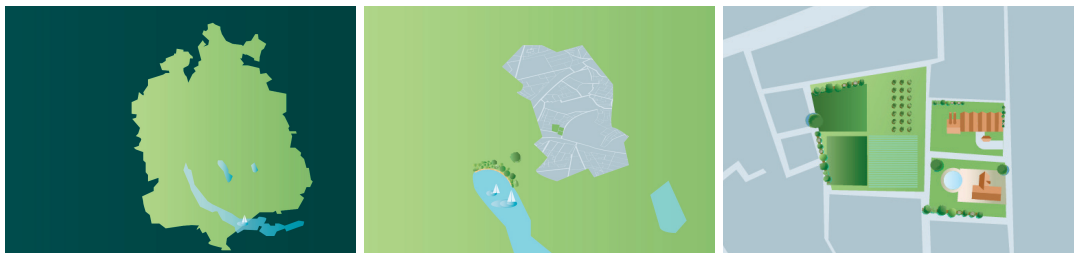
(15103_ZHK_cS_201130_MAG_kurz_erklärt_ARE_Handout.pdf)

Der Mehrwertausgleich



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Drei Beispielgrundstücke



Wenn auf einer Industriebrache oder einem Acker Wohnungen gebaut werden dürfen, steigt der Wert des Grundstücks. Das Mehrwertausgleichsgesetz sieht vor, dass ein Teil dieses Mehrwerts über eine Abgabe in einen Fonds fliesst, aus dem unter anderem raumplanerische Massnahmen finanziert werden können. Das Gesetz unterscheidet zwischen einem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Einzonungen angewendet wird und einem kommunalen Mehrwertausgleich, der bei Auf- und Umzonungen angewendet wird. Jede Stadt oder Gemeinde hat die Möglichkeit auf den Mehrwertausgleich zu verzichten oder eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Die vorliegende Präsentation informiert Gemeinden und interessierte Personen über den Mehrwertausgleich und die Schritte, die in einer Gemeinde nötig sind, damit ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt werden kann.

Betrachten wir in einer Beispielgemeinde im Kanton Zürich eine modellhafte Situation mit drei verschiedenen Grundstücken. Auf den drei Grundstücken sind jeweils unterschiedliche Nutzungen zulässig. Ein Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone, gleich daneben liegt eine Parzelle in der Industrie- und Gewerbezone und auf dem dritten Grundstück steht ein Einfamilienhaus in der Wohnzone. Welchen Wert diese Grundstücke haben, ist auch davon abhängig, welche Art der Überbauung darauf möglich ist.

Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich



Angenommen, die Beispielgemeinde hat entschieden, dass dieses Gebiet zu einer Wohnzone mit Mehrfamilienhäusern werden soll. Was bedeutet das für diese drei Parzellen der Beispielgemeinde? Und was für den Mehrwertausgleich?

Einzonung = kantonaler Mehrwertausgleich

Das landwirtschaftliche Grundstück müsste dann eingezont werden. Einzonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Das bedeutet, dass 20% des Mehrwerts, der durch die Einzonung entsteht, als Ausgleichsleistung an den kantonalen Fonds gehen. Der kantonale Mehrwertausgleich wird in dieser Präsentation nicht weiter behandelt.

Umzonung und Aufzonung = kommunaler Mehrwertausgleich

Das Grundstück in der Industrie- und Gewerbezone wird durch eine Umzonung zu einer Parzelle in einer Wohnzone mit Mehrfamilienhausnutzung überführt. Das dritte Grundstück erfährt eine Aufzonung, da neu statt eines Einfamilienhauses eine höhere Nutzung mit Mehrfamilienhäusern möglich ist. Ob eine Mehrwertabgabe fällig wird und wie hoch diese Abgabe ausfällt, hängt davon ab, wie die Gemeinde den Mehrwertausgleich ausgestaltet.

Kommunaler Fonds

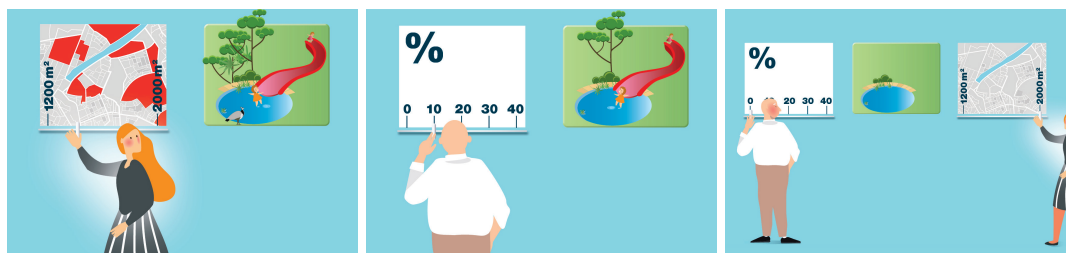


Wenn eine Gemeinde sich für eine Einführung des Mehrwertausgleichs entscheidet, fließen die Abgaben in den kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Verfügung, um den öffentlichen Raum zu gestalten.

Beitragsberechtigt sind Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Dies kann die Gestaltung von Parks und Grünanlagen umfassen wie auch die Verbesserung des Lokalklimas oder das Erstellen von sozialen Infrastrukturen, wie beispielsweise soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen.

Abgabesatz und Freifläche



Jede Gemeinde bzw. die Stimmberechtigten entscheiden selbst, ob ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt wird. Um den kommunalen Mehrwertausgleich zu gestalten, stehen den Gemeinden zwei Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung: Die Grösse der Freifläche und die Höhe des Abgabesatzes.

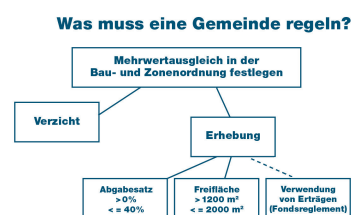
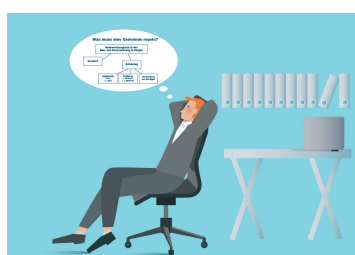
Die Freifläche liegt zwischen 1'200 und 2'000 m²

Freifläche: Die Gemeinden können eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festlegen. Das heisst: Für Grundstücke, die kleiner als diese Freifläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten. (Dies allerdings nur, wenn der tatsächliche Mehrwert weniger als CHF 250'000 beträgt.) Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke werden vom Mehrwertausgleich umfasst. Somit stehen voraussichtlich auch mehr Mittel für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Der Abgabesatz beträgt höchstens 40%

Abgabesatz: Die Gemeinden können einen Abgabesatz zwischen 0% und 40% festlegen. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Je höher der Abgabesatz festgelegt wird, desto mehr Mittel stehen für den kommunalen Ausgleich zur Verfügung.

Aufgaben der Gemeinde



Entscheidet sich eine Gemeinde für einen Mehrwertausgleich, muss sie sich anschliessend über die Höhe des Abgabesatzes, die Grösse der Freifläche und die Verwendung der Erträge einigen.

Vor dem Vollzug muss der Mehrwertausgleich in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt sein.

Für diese Entscheidung haben die Gemeinden bis am 1. März 2025 Zeit. Allerdings muss der Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde geregelt sein, bevor sie ihn vollziehen kann.

Politische Meinungsbildung in den Gemeinden



Wie der Mehrwertausgleich ausgestaltet wird, entscheidet die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament. Somit ist die Gemeindelegislative ein fester Bestandteil des Prozesses. Für die Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs gibt es nicht den einen richtigen Weg.

Verzichtet eine Gemeinde auf den Mehrwertausgleich, so kann das die Gemeindeverwaltung entlasten und für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Gemeinde attraktiv sein, da sie über den gesamten Planungsmehrwert verfügen können. Allerdings entgehen der Gemeinde in diesem Fall finanzielle Mittel, die für raumplanerische Massnahmen in der Gemeinde eingesetzt werden könnten.

Entscheidet sich eine Gemeinde für den Mehrwertausgleich, muss sie zusätzlich die Höhe von Abgabensatz und Freifläche festlegen.

Je höher der Abgabensatz und je niedriger die Freifläche, desto mehr Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Der Gemeinde stehen dann jedoch mehr Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen in der Gemeinde zur Verfügung. Ausserdem muss sie noch festlegen, wie sie den kommunalen Fonds ausgestalten möchte, in den die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen. Dazu erarbeitet sie ein Fondsreglement, das ebenfalls der Gemeindelegislative vorzulegen ist.

Änderung der Bau- und Zonenordnung



Hat sich die Gemeinde geeinigt, hält sie dies mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung fest. Diese kann von der Gemeinde zur Vorprüfung ans kantonale Amt für Raumentwicklung gesendet werden. Dort wird die Teilrevision geprüft und das Resultat der Vorprüfung der Gemeinde mitgeteilt.

Die Änderung wird vom Amt für Raumentwicklung geprüft.

Geänderte Bau- und Zonenordnung



Die Gemeinde stimmt über die Festsetzung der Änderung ab.

In der Gemeinde wird anschliessend im Gemeindepapament oder der Gemeindeversammlung über die Festsetzung der geänderten Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Sofern die Änderungen angenommen werden, gehen sie zur Genehmigung nochmals ans Amt für Raumentwicklung. Nach der Genehmigung und Ablauf der 30-tägigen Rekursfrist kann die geänderte Bau- und Zonenordnung publiziert und in Kraft gesetzt und der kommunale Mehrwertausgleich in der Gemeinde vollzogen werden.

Musterbestimmungen



Änderungen an der Bau- und Zonenordnung werden in der Regel von verschiedenen kantonalen Amtsstellen geprüft. Dieses Verfahren ist aufwendig und kann sich daher über mehrere Monate erstrecken.

Musterbestimmungen verkürzen das Verfahren.

Damit der kommunale Mehrwertausgleich möglichst schnell eingeführt werden kann, hat der Kanton Musterbestimmungen für die Änderung der Bau- und Zonenordnung erarbeitet. Werden diese Musterbestimmungen von den Gemeinden übernommen und sonst keine anderen Änderungen an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen, erfolgt die Prüfung ausschliesslich durch das Amt für Raumentwicklung. Dies verkürzt den Genehmigungsprozess.

Fristen, Termine und weitere Informationen



Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz wird voraussichtlich am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Die Gemeinden haben aber bis zum 1. März 2025 Zeit, um ihre Bau- und Zonenordnung anzupassen. Allerdings kann kein kommunaler Mehrwertausgleich vollzogen werden, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung in Kraft getreten ist.

Weitere Informationen sind beim Amt für Raumentwicklung erhältlich.

Die Musterbestimmungen zur Bau- und Zonenordnung sowie weitere Informationen zum Mehrwertausgleich finden Sie unter: www.zh.ch/mehrwertausgleich auf der Homepage des Kantons Zürich. Für Fragen zur Umsetzung und zum Vollzug wenden Sie sich bitte an das Amt für Raumentwicklung (mehrwertausgleich@bd.zh.ch).

Internet: www.zh.ch/mehrwertausgleich

E-Mail: mehrwertausgleich@bd.zh.ch



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

B BEILAGEN

B1 BZO-Teilrevision

Entwurf vom 5. Oktober 2021

**B2 Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichs-
fonds**

Entwurf vom 5. Oktober 2021



GEMEINDE **GOSSAU**

REGLEMENT ZUM KOMMUNALEN MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS

GEMEINDE GOSSAU

Entwurf vom 5. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Schlussbestimmungen	6

1. Allgemeines

**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 gemäss Art. 3 Abs. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) verwendet. Beitragsberechtigt sind insbesondere folgende Massnahmen:

- a) Gestaltung des öffentlichen Raums, wie 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 Wege, Uferbereiche von Gewässern, Rastplätze, Sport- und Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten;
- c) Verbesserung des Lokalklimas wie Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser sowie die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums;
- d) Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;
- e) Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte, ausserschulische Einrichtungen, Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte oder Kinderbetreuungseinrichtungen;
- f) Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen;
- g) Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe;
- h) Planungskosten für Um- und Aufzonung, Bauzonenabtausch und weitere Massnahmen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung;
- i) Deckung der Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe.

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

**Art. 4
Beiträge**

¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

⁵ Die Beitragshöhe richtet sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung.

**Art. 5
Ausschluss der
Verschuldung sowie
Unterbestand**

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind.

**Art. 6
Beitragsberechtigte**

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

**Art. 7
Gesuch**

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts bei der vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle eingereicht werden.

² Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a) Erläuterung zur Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde sowie des daraus resultierenden Mehrwertes für die Öffentlichkeit;
- b) geforderte Beitragshöhe;
- c) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.

³ Die vom Gemeinderat bezeichnete Prüfstelle kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind, beispielsweise:

- Nutzungskonzept;
- Gestaltungskonzept;
- Vorgehenskonzept;
- Chancen- und Risiken des Projektes;
- Pflege- und Unterhaltskonzept;
- Littering- und Lärmkonzept.

⁴ Beitragsgesuche können zweimal pro Jahr, jeweils auf den 1. April und 1. Oktober, eingereicht werden.

- Art. 8
Prüfung des
Gesuchs**
- Das Gesuch wird von der vom Gemeinderat bezeichneten Stelle geprüft auf:
- a) Inhalte wie
 - die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde,
 - die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen,
 - das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten;
 - b) Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3);
 - c) Wirtschaftlichkeit;
 - d) Folgekosten.
- Art. 9
Entscheid**
- ¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.
- ² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.
- ³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.
- Art. 10
Auszahlung von
Beiträgen**
- Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt im Auftrag des Gemeinderats durch die vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle nach Massgabe des Fortschritts bei der Umsetzung der Massnahme.
- Art. 11
Umsetzungspflicht**
- ¹ Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.
- ² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel
- a) die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge;
 - b) die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.
- Art. 12
Rückerstattung
von Beiträgen**
- ¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.
- ² Auf die Rückforderung wird verzichtet,
- a) soweit der/die Empfänger/in infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
 - b) wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für den/die Empfänger/in nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13
Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zum/r Beitragsempfänger/in sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

2. Schlussbestimmungen

Art. 14
Inkrafttreten

¹ Der Gemeinderat bestimmt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Das vorstehende Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom [Datum] durch die Stimmberechtigten angenommen.

Gossau ZH, [Datum]

Namens der Politischen Gemeinde Gossau ZH

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Jörg Kündig

Thomas-Peter Binder

Das vorstehende Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am [Datum] in Kraft.



GEMEINDE **GOSSAU**

Gemeinde Gossau Berghofstrasse 4 Tel. 044 936 55 11 www.gossau-zh.ch
8625 Gossau ZH Fax 044 936 55 66 info@gossau-zh.ch



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich,

21. März 2023

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 03.02.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 03.02.2026
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000275

Publizierende Stelle

Gemeinde Gossau - Präsidialabteilung, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH

Teilrevision BZO – Einführung kommunaler Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8625 Gossau ZH

Angaben zur Richtplanung:

Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der Genehmigung der Baudirektion

Kontaktstelle:

Gemeinde Gossau - Präsidialabteilung
Berghofstrasse 4
8625 Gossau ZH

Bemerkungen:

Teilrevision BZO – Einführung kommunaler Mehrwertausgleich
Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der Genehmigung der
Baudirektion:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Gossau ZH haben an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 folgenden Beschlüsse gefasst: Der Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. November 2018 (neue Art. 34 a und b) zwecks Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird zugestimmt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 1191/22 vom 30. November 2022 die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26.

November 2018 (neue Art. 34 a und b) genehmigt.

Der Gemeinderat von Gossau hat mit GRB vom 2. November 2022 die Inkraftsetzung per 1. Januar 2023 beschlossen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung, gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion und gegen den Entscheid über die Inkraftsetzung kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit

möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Die Unterlagen liegen während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Präsidualabteilung der Gemeindeverwaltung Gossau ZH, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH, zur Einsicht auf.