



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0836

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

Ingesa AG	
An	cab
Vis	cab
E 05. Okt. 2022	
Kopie an:	

Nr. 0836 / 22

vom 3. Oktober 2022

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Wiesendangen**

- Massgebende
Unterlagen
- Änderung Zonenplan, Einzonung Zilweg Mst. 1:1000 vom 30. Juni 2022
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. Juni 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 30. Juni 2022

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).

Zugleich wird die Wegparzelle Kat.-Nr. BE1636 (Zilweg) in Gundetswil vollständig der Kernzone KB zugeordnet. Damit wird eine rechtmässige Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. BE1375 über den Zilweg ermöglicht.

- Festsetzung
- Die Gemeindeversammlung Wiesendangen setzte mit Beschluss vom 24. Juni 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 13. Juli 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juli 2022 beantragt die Gemeinde Wiesendangen die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Über den Zilweg (Grundstück Kat.-Nr. BE1636) werden aktuell die der Bauzone zugeteilten Grundstücke Kat.-Nrn. BE580, BE706, 6E707 und BE584 wie auch der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6E1742 erschlossen.

Da gemäss § 240 Abw. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Verkehrserschliessung im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung von mehreren Grundstücken zu erfolgen hat, wird mit der «Einzonung Zilweg» nun eine rechtmässige Erschliessung des in der Kernzone KB gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. BE1375 über den Zilweg sichergestellt. Aufgrund seiner Breite erfüllt der Zilweg die Anforderungen an einen Zufahrtsweg gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV). Ein weitergehender Ausbau ist somit nicht erforderlich.

Die Einzonung Zilweg fällt unter den kantonalen Mehrwertausgleich, doch wird sie bei der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 Abs. 1 PBG (die Grundlage für den Mehrwert ist) nicht angerechnet, da es sich um eine Fläche der Erschliessung im Sinne von § 259 Abs. 2 PBG handelt. Ohne anrechenbare Grundstücksfläche erübrigt sich auch die Berechnung eines Mehrwerts.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Art. 50a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 50a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 50a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 50b 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 17. Februar 2022 keine Auflagen gemacht.

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Februar 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen zur Einzonung Zilweg wurde vollumfänglich entsprochen.

Aufgrund der vorgenommenen Zonenplanänderung ist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Wiesendangen anzupassen. Die Anpassung erfolgt nachgelagert zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung.

C. Ergebnis

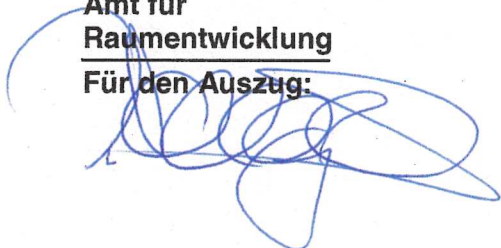
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Wiesendangen ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 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, welche die Gemeindeversammlung Wiesendangen mit Beschluss vom 24. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wiesendangen 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 Wiesendangen (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, Zeller-Guyer-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 3. OKT. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Bau- und Zonenordnung

Einzonung Zilweg

Änderung Zonenplan

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Juni 2022

Im Namen des Gemeinderates Wiesendangen

Der Präsident

Der Schreiber

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

.....

Legende

Bauzonen

- KB erweiterte Kernzone
- W2/1.6 Wohnzone 2-geschossig
- Oe Zone für öffentliche Bauten

Weitere Zonen

- Lk Landwirtschaftszone kantonal

ES

- III
- II
- II
- III

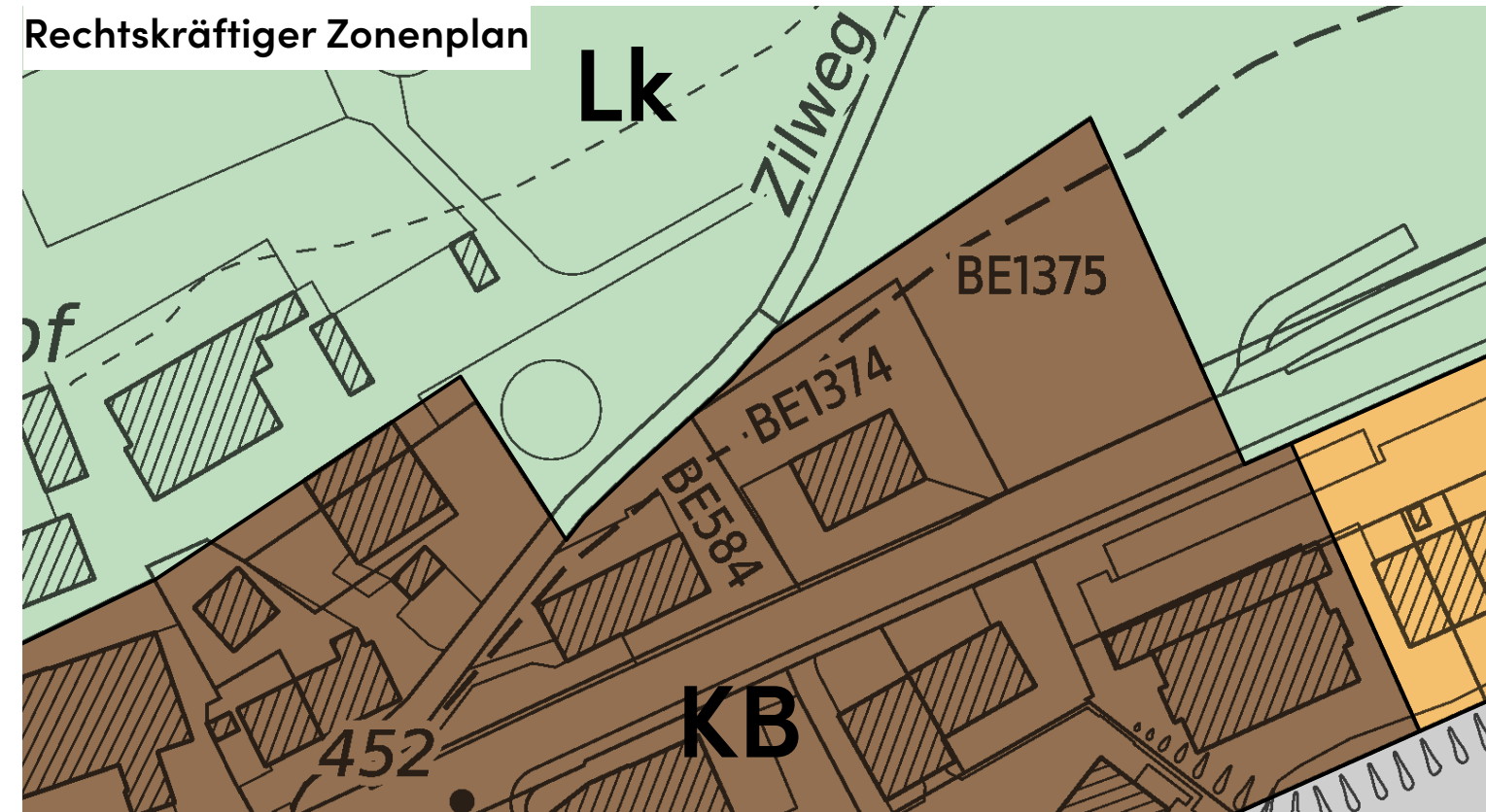
Beantragte Festlegung

- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone B

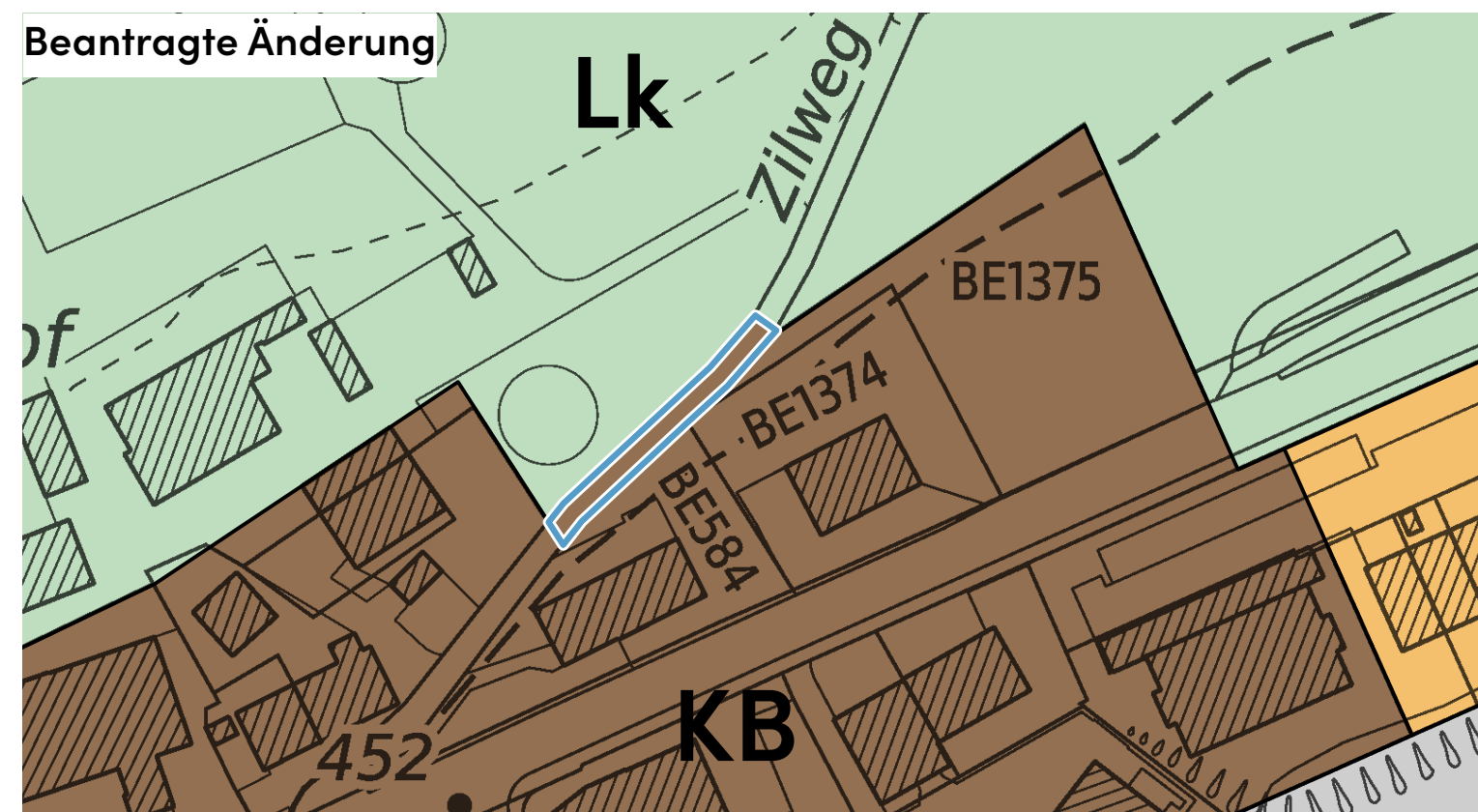
Informationsinhalt

- Übersichtsplan vom 10.09.2021

Rechtskräftiger Zonenplan



Beantragte Änderung



Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Mehrwertausgleich

Änderung Bauordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Juni 2022

Im Namen des Gemeinderates Wiesendangen

Der Präsident

Der Schreiber

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

.....

Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

Artikel 50a (neu) Erhebung einer Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Artikel 50b (neu) Erträge der Mehrwertabgabe

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

Gemeinde Wiesendangen **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

Erläuternder Bericht
nach Art. 47 RPV

30. Juni 2022

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Wiesendangen

Schulstrasse 20

8542 Wiesendangen

AUFTRAGNEHMER

Raum8vier GmbH

Lagerplatz 21

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

mail@raum8vier.ch

www.raum8vier.ch

Thomas Spörri

Franziska Zibell

Inhalt

1 – Ausgangslage	4
1.1 Anlass und Handlungsbedarf	4
1.2 Ziele	5
2 – Revisionsinhalte	6
2.1 Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung	7
2.2 Abgabesatz	7
2.3 Freifläche	8
2.4 Mehrwertausgleichsfondsreglement	9
2.5 Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. BE1636	10
3 – Auswirkungen	11
3.1 Auswirkungen für die Grundeigentümerschaften	11
3.2 Auswirkungen für die Gemeinde Wiesendangen	11
3.3 Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer	11
3.4 Auswirkung der Einzonung der Parzelle Zilweg BE1636	12
4 – Verfahren	13
4.1 Öffentliche Auflage und Einwendungen	13
4.2 Kantonale Vorprüfung	13
4.3 Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen	13

1 – Ausgangslage

1.1 Anlass und Handlungsbedarf

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) bestimmt in Art. 5, dass planungsbedingt Mehr- und Minderwerte ausgeglichen werden und die Kantone hierfür Mindestvorgaben erlassen müssen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet und am 1. Januar 2021 trat die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Bis zum 1. März 2025 haben die Gemeinden Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) anzupassen. Der kommunale Mehrwertausgleich kann erst vollzogen werden, wenn die teilrevidierte BZO in Kraft getreten ist.

Es wird zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Mehrwertausgleich unterschieden. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden gestützt auf das MAG und die MAV einführen, indem sie eine entsprechende Regelung in der BZO verankern.

Die Baudirektion hat Musterbestimmungen für den kommunalen Mehrwertausgleich erarbeitet, die im Informationsschreiben des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 12. Februar 2020 bekanntgegeben wurden. Die Gemeinde Wiesendangen hat sich dazu entschieden, die Musterbestimmungen zu übernehmen. Dieser erläuternde Bericht kann sich deshalb auf Ausführungen zur Höhe des Ausgleichssatzes und zur Freifläche beschränken. Weiter ist ein separates Fondsreglement zu erarbeiten, in dem die Einzelheiten der Fondsverwaltung festgelegt sind.

Die Gemeinde Wiesendangen möchte eine kommunale Mehrwertabgabe erheben und passt daher die BZO entsprechend an. Neben der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird gemeinsam mit dieser Teilrevision die Einzonung des «Zilweg» in die Bauzone vorgenommen.

Das Grundstück mit der Kat.-Nr. BE1375 in Gundetswil ist heute unüberbaut und kann nicht über die Hauptstrasse erschlossen werden. Das Grundstück schliesst jedoch an den Zilweg an. Diese Wegparzelle mit der Kat.-Nr. BE1636 liegt im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. BE1375 jedoch in der kantonalen Landwirtschaftszone. Um die rechtmässige Erschliessung sicherzustellen, soll die Wegparzelle Kat.-Nr. BE1636 vollumfänglich der Kernzone B zugeordnet werden.

1.2 Ziele

Die vorliegende Teilrevision regelt die kommunale Abgabe von Mehrwerten, die sich aufgrund von planerischen Vorteilen infolge von Auf- und Umzonungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften ergeben. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz wird in die Nutzungsplanung überführt und somit kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um zukünftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist hingegen der Kanton zuständig.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird zudem die Einzonung des Zilwegs in Gundetswil mit der Katasternummer BE1636 von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone B umgesetzt.

2 – Revisionsinhalte

Die kommunale Mehrwertabgabe betrifft Auf- oder Umzonungen im Siedlungsgebiet und regelt die planungsbedingten Vorteile, die durch Um- und Aufzonungen entstehen. Die Gemeinden können einen Abgabesatz von Null bis höchstens 40 Prozent und eine Freifläche von 1200 bis 2000 m² festlegen. Auch auf die gemeindeeignen Grundstücke wird bei einer entsprechenden Auf- oder Umzonung eine Mehrwertabgabe fällig. Es ist ein kommunales Mehrwertabgabefondsreglement zu erstellen, indem geregelt wird, für welche kommunale, raumplanerische Massnahme die Abgaben verwendet werden darf.

Weiterhin ist bei einer Planung auch die Regelung über städtebauliche Verträge möglich, hierfür ist aber eine geregelte Abgabe im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zwingend. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sind neben Geld- auch Sachleistungen (bspw. Erstellung einer öffentlichen Freifläche, Bau einer Kindertagesstätte o.Ä.) möglich. Das Fondsreglement wird weder durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft noch von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Das Fondsreglement wird durch die Gemeindeversammlung genehmigt und ist spätestens mit Beschluss über abgabepflichtige Auf- oder Umzonungen zu erlassen.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiesendangen stammt aus dem Jahr 2018. Infolge der Gesamtrevision wurden mehrere Aufzonungen vorgenommen. Dies bedeutet, dass in den nächsten Jahren keine weiteren grossflächigen Aufzonungen zu erwarten sind und es im Rahmen dessen kaum zu mehrwertabgabepflichtigen Planungen kommen wird.

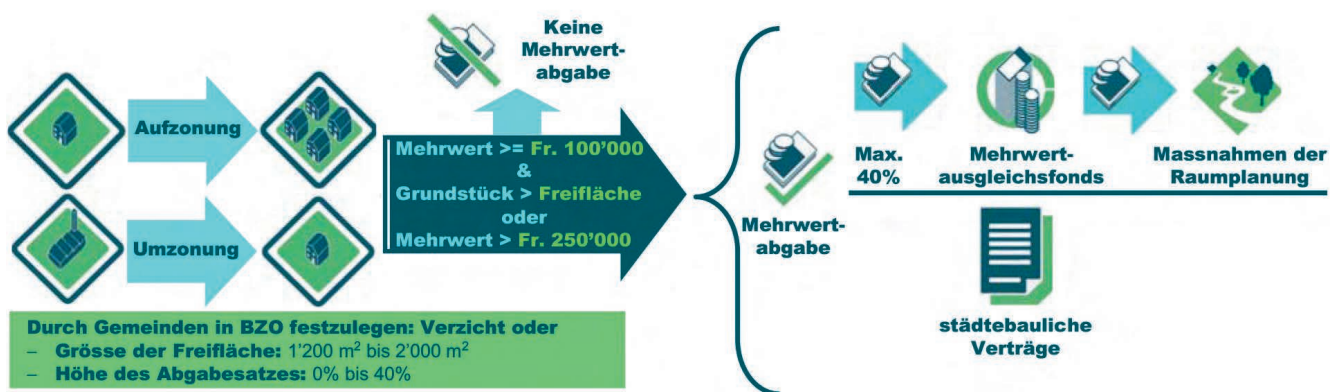


Abb. 1 Kommunalen Mehrwertausgleich (Quelle: RWU, Präsentation vom 22.04.2021)

2.1 Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden mit dem Informationsschreiben des Amts für Raumentwicklung vom 12. Februar 2020 Musterbestimmungen zur Verfügung. Die Übernahme dieser Musterbestimmungen hat den Vorteil, dass der Kanton verkürzte Bearbeitungsfristen hat und das Verfahren auf diese Weise zügig abgewickelt werden kann. Die Musterbestimmungen sind durch die Gemeinde um die Höhe des Abgabesatzes und das Mass der Freifläche zu ergänzen und können ansonsten unverändert übernommen werden.

In die Bauordnung von Wiesendangen werden folgende Artikel eingefügt:

Artikel 50a (neu) Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².

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

Artikel 50b (neu) Erträge der Mehrwertabgabe

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

2.2 Abgabesatz

Die Gemeinde kann auf eine Mehrwertabgabe verzichten oder einen Abgabesatz bis zu 40 Prozent festlegen. Der kommunale Mehrwertausgleich soll bei Siedlungserneuerungen insbesondere zur Aufwertung des öffentlich nutzbaren Raums verwendet werden. Wird die Ausnützung auf einem Areal durch einen Gestaltungsplan oder eine Aufzoning erhöht, entsteht für die Grundeigentümerschaft ein Mehrwert. Einen Teil dieses Mehrwerts soll die Gemeinde zugunsten der Öffentlichkeit jeweils zweckgebunden abschöpfen und beispielsweise in die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Erstellung sozialer Infrastrukturen oder die Aufwertung von Fuss- und Radwegen investieren. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Grundeigentümerschaften zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon die Grundeigentümerschaften sowie die Investoren gleichermassen wie auch die Bevölkerung profitieren.

Die Gemeinde befindet sich in der Region Winterthur, auf der ein hoher Siedlungsdruck liegt. Die bauliche Entwicklung findet zukünftig innerhalb des bestehenden Baugebiets statt. Erwartungsgemäss kommen auf die Gemeinde damit höhere Begleitkosten für die Aufwertung des öffentlichen und halb-öffentlichen Raums zu. Um eine zukunftsgerichtete sozial- und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung ermöglichen zu können, wird die Höhe der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen auf 30 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festgelegt. Die Öffentlichkeit erhält folglich 30 Prozent und die Grundeigentümerschaft 70 Prozent des planungsbedingten Mehrwertes.

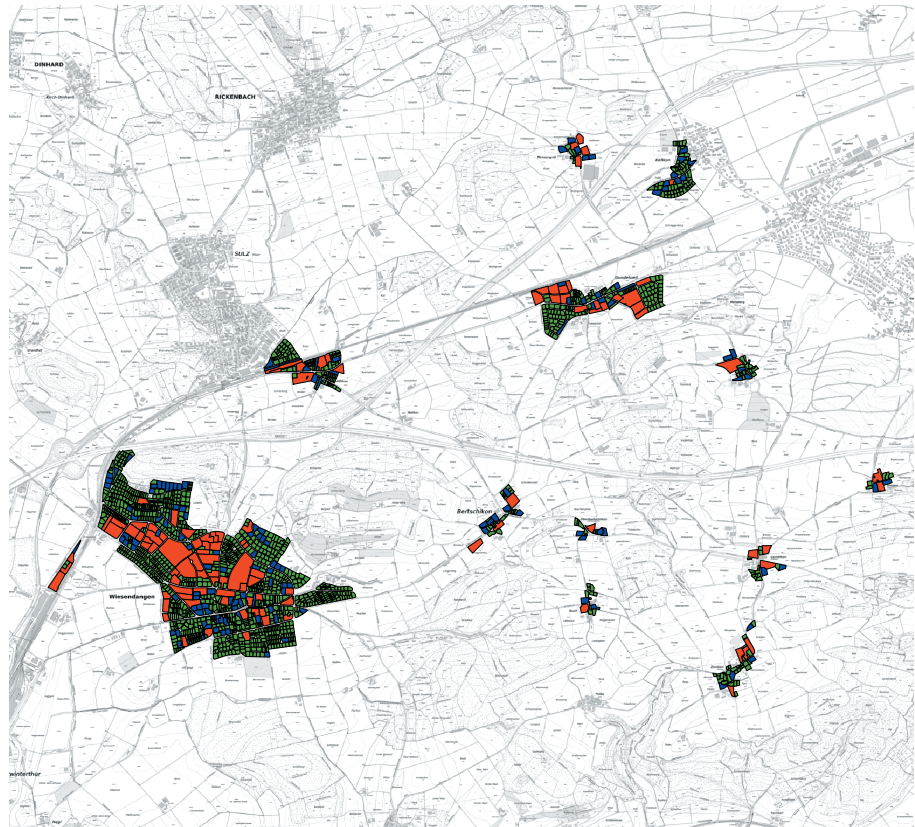
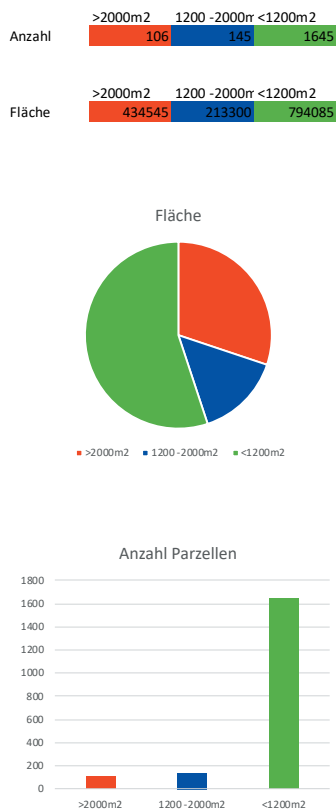


Abb. 2 Übersicht der Grundstücksgrössen betreffend der Freifläche
(Quelle: RWU, Präsentation vom 22.04.2021)

Mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs ist anstelle der Mehrwertabgabe auch immer ein Ausgleich mit städtebaulichen Verträgen möglich. Bei einem Scheitern der Vertragsverhandlungen bildet die Mehrwertabgabe die Rückfallebene für die Grundeigentümer.

2.3 Freifläche

Wenn die Gemeinde einen Mehrwertausgleich einführt, muss sie gemäss § 19 Abs. 2 MAG auch eine Freifläche zwischen 1200 und 2000 m² festlegen. Es wird keine Mehrwertabgabe fällig, wenn das jeweilige Grundstück kleiner ist als die Freifläche und der Mehrwert Fr. 250 000 nicht übersteigt.

In Abbildung 2 sind die betroffenen Grundstücksgrössen für Wiesenandengarten dargestellt. Es ist erkennbar, dass die meisten Parzellen im Siedlungsgebiet kleiner als 1200 m² sind. Flächmässig machen die Grundstücke bis 1200 m² jedoch nur etwas mehr als die Hälfte (55%) der Bauzone aus. Die grösseren Parzellen, welche über 2000 m² messen, befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht oder es bestehen Sonderbauvorschriften. Häufig sind Grundstücke über 2000 m² auch in der Gewerbezone, da diese Nutzungen grössere Flächen und Volumetrien benötigen.

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von 250 000 Franken je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird. Ob ein Grundstück mehrwertabgabepflichtig ist, wird durch eine Mehrwert-

berechnung ermittelt. Da diese Berechnung bei kleineren oder grösseren Grundstücken durchgeführt werden muss, hat die Wahl der Freifläche daher keine Auswirkungen auf die administrative Anwendung.

Aufgrund der beliebten Wohnlage Wiesendangens ist damit zu rechnen, dass auch bei Auf- und Umzonungen von kleineren Grundstücken als 1200 m² der Mehrwert von 250 000 Franken überschritten wird. Daher wird in der Gemeinde Wiesendangen eine Freifläche von 1200 m² festgelegt.

2.4 Mehrwertausgleichsfondsreglement

Das Fondsreglement wird von der Gemeindeversammlung erlassen. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. In § 42 MAV sind die beitragsberechtigten Verwendungszwecke aufgeführt. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet. Demnach sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

Die Mittel sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet verwendet werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen. Im Unterschied zum kantonalen Fonds können hingegen Massnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen Beiträge erhalten. Auch die Erstellung von sozialen Infrastrukturen (wie Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen), die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind beitragsberechtigt. Im Übrigen sind auch bei den kommunalen Fonds wiederkehrende Beiträge (für Unterhalt oder Betrieb) ausgeschlossen.

Gemäss § 44 MAV müssen die Gemeinden jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren und die Verwendungszwecke aufführen.

Das Fondsreglement ist nicht zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung einzureichen. Idealerweise erfolgen die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements jedoch zeitgleich mit der ersten BZO-Revision, in der Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden.

3 – Auswirkungen

3.1 Auswirkungen für die Grundeigentümerschaften

Die Gemeinde Wiesendangen hat ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2018 gesamtrevidiert und damit das Fundament für die Innenentwicklung im Sinne des kantonalen und regionalen Richtplanes gelegt. Aufgrund dessen wird nicht davon ausgegangen, dass in nächster Zeit grössere Um- oder Aufzonungen stattfinden werden. Weitere umfassende Zonenänderungen sind zurzeit nicht geplant. Falls infolge von Gestaltungsplänen eine höhere Ausnützung konsumiert wird, wird eine Mehrwertabgabe fällig.

3.2 Auswirkungen für die Gemeinde Wiesendangen

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Wiesendangen die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Zudem bleibt es ihr auch weiterhin möglich, städtebauliche Verträge abzuschliessen. Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es rechtlich nicht mehr möglich, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

3.3 Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer

Die Grundstücksgewinnsteuer wird fällig, wenn das Grundstück veräussert wird. Je länger gewartet wird, umso tiefer ist der Steuersatz, was tendenziell dazu ermuntert, Baulandhortung zu betreiben. Die Vorteile aus den Einzonungen werden nach langer Besitzdauer durch die Grundstücksgewinnsteuer nur ungenügend oder überhaupt nicht mehr ausgeglichen. Die Grundstücksgewinnsteuer eignet sich heute nicht mehr, um erhebliche planungsbedingte Vorteile im Sinn des Gesetzgebungsauftrags des Bundes angemessen abzuschöpfen.

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag für den allgemeinen Finanzhaushalt der Gemeinde aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben müssen zweckgebunden verwendet werden, während die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer dagegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

3.4 Auswirkung der Einzonung der Parzelle Zilweg BE1636

Gemäss Artikel 2 und 3 RPV sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Arrondierung von 142 m² erfolgt an sinnvoller Stelle und korrigiert die falsche Zonierung. Mit der neuen Zonierung wird eine klare Rechtsgrundlage geschaffen und die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1375 in Gundetswil ermöglicht. Die Umzonung ist unter Berücksichtigung raumplanerischer Aspekte daher gut vertretbar.

4 – Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Teilrevision wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 3. Dezember 2021 bis zum 10. Februar 2022, öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage konnte sich alle zu der Teilrevision äussern. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Die vorliegende Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» und «Einzonung Zielweg» wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 17. Februar 2022 als genehmigungsfähig eingestuft.

4.3 Anhörung der Regionalplanung Winterthur und Umgebung sowie den Nachbargemeinden

Der Vorstand der Regionalplanung Winterthur und Umgebung hat in seiner Stellungnahme vom 9. Dezember 2021 auf Anträge verzichtet. Auch die Nachbargemeinden haben Stellung genommen und verzichteten auf Anträge.

4.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden die Dokumente überarbeitet.

4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung am 24. Juni 2022 festgesetzt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 16.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 16.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001661

Publizierende Stelle
Gemeinde Wiesendangen, Schulstrasse 20, 8542 Wiesendangen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Wiesendangen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wiesendangen an der Gemeindeversammlung vom 24.06.2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 03.10.2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25.11.2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Politische Gemeinde Wiesendangen