



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0159

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Russikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit dieser Anpassung ihrer BZO haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis die geänderte BZO in Kraft getreten ist, können kein kommunaler Mehrwertausgleich und keine städtebaulichen Verträge vollzogen werden.

Der Gemeinderat Russikon hat der Gemeindeversammlung beantragt auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonung entstehen eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG zu erheben. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG sollte auf 1200 m² sowie die Mehrwertabgabe auf 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde beantragt auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Die Gemeindeversammlung Russikon ist dem diesbezüglichen Änderungsantrag gefolgt und hat entschieden, keine Mehrwertabgabe zu erheben. Im ergänzten Artikel 4 BZO ist dies entsprechend festgelegt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Russikon setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 beantragt die Gemeinde Russikon die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon wird mit einem neuen Artikel 4 ergänzt. Dieser sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Aufzonungen und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Mit der Übernahme der Musterbestimmungen des Amtes für Raumentwicklung verzichtet die Gemeinde Russikon auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG. Dies hat zur Folge, dass auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen kann.

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 haben wir Sie über unsere Praxisänderung zum Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich informiert. Infolge des Bundesgerichts-urteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Das neue Recht kann zur Auslegung der heute geltenden Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Die entsprechende Vorlage ist genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

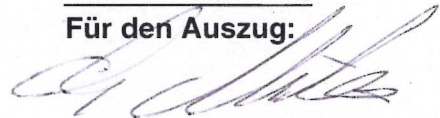
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Russikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Russikon 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 Russikon mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Russikon 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 Russikon (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 ZH (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 2. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. ZONEN, PLÄNE UND RECHT

...

Art. 4

Mehrwertabgabe

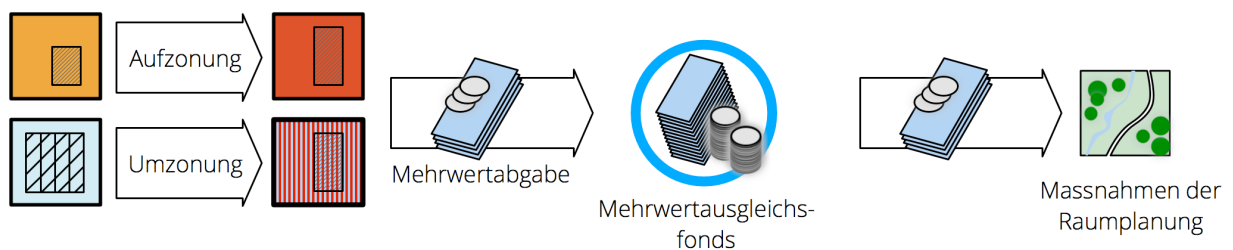
Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

...

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Genehmigung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31089 – 13.6.2022

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.3	Ziele der vorliegenden Teilrevision	7
	2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	8
	2.1	Musterbestimmungen	8
	2.2	Freifläche	8
	2.3	Höhe des Abgabesatzes	10
	2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	11
	3	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	11
	3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	11
	3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	11
	4	VERFAHREN	12
	4.1	Kantonale Vorprüfung	12
	4.2	Öffentliche Auflage	12
	4.3	Anhörung	22
	4.4	Festsetzung Gemeindeversammlung	22
	4.5	Genehmigung - Inkrafttreten	22

Auftraggeber

Gemeinde Russikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera

Titelbild

Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis - 1 sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

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

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

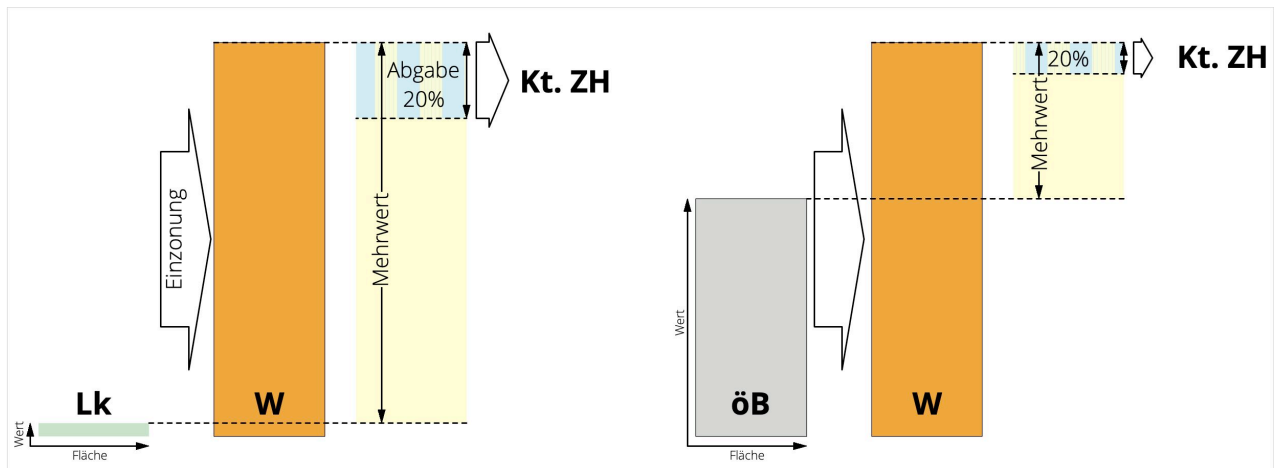
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

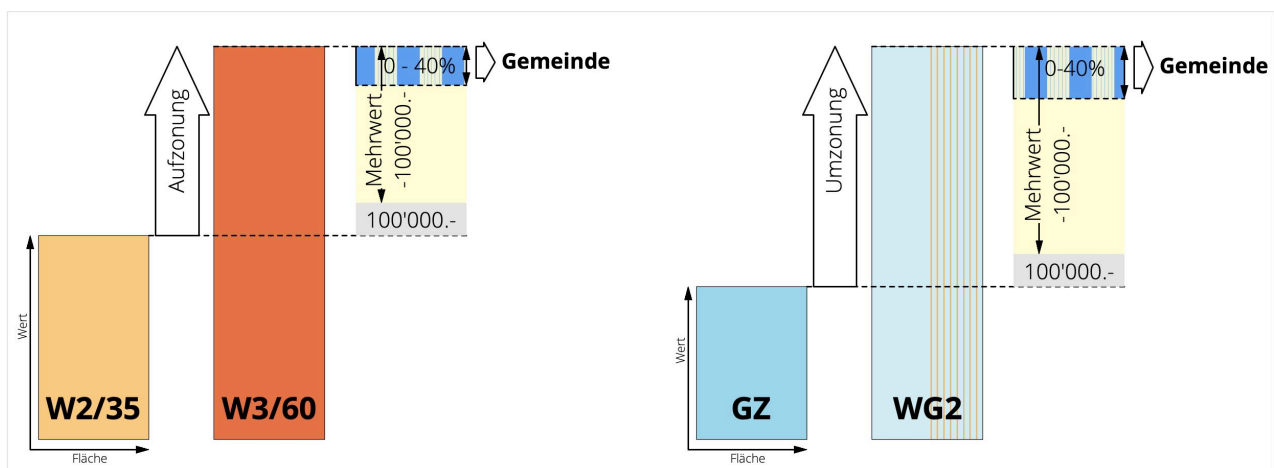


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt seit März 2021 vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

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

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplänen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch ab dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

**Zeitpunkt der Anwendung
des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

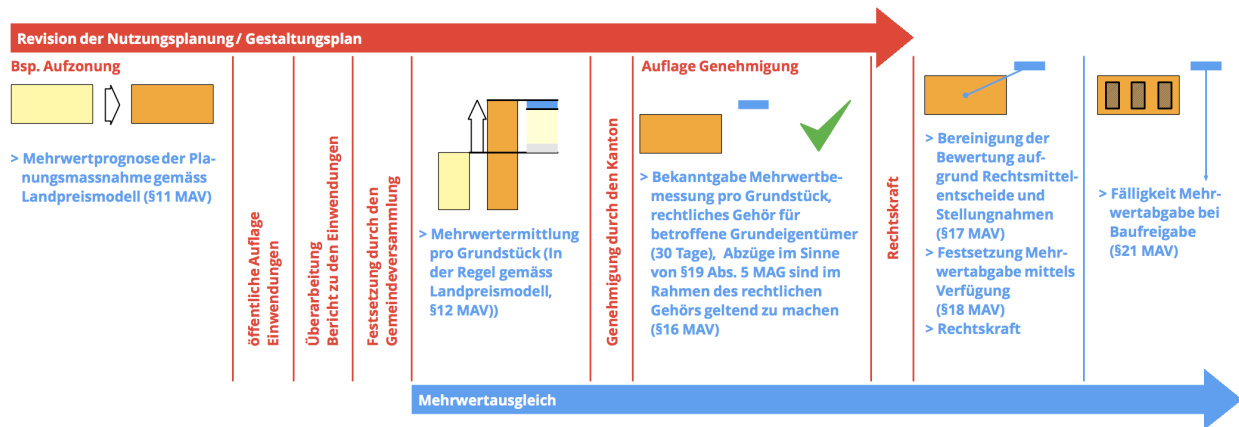
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



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

1.3 Ziele der vorliegenden Teilrevision

Verankerung Mehrwertausgleichsgesetz

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

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

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

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

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

Fondsreglement

Kantonale Musterbestimmungen zum Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

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

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

2.2 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

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

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m² muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m² betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000.- zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2'000.00	250'000
156.25	1'600.00	250'000
208.33	1'200.00	250'000

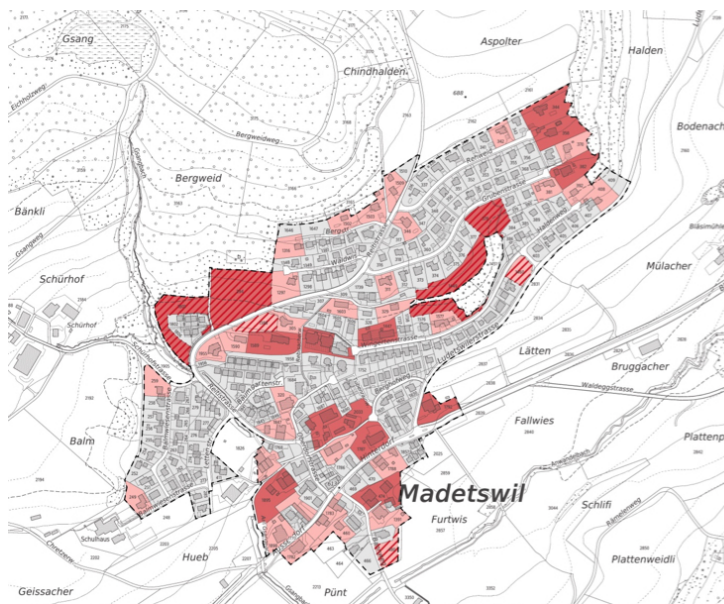
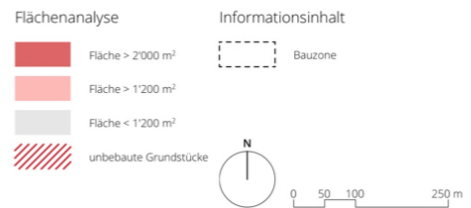
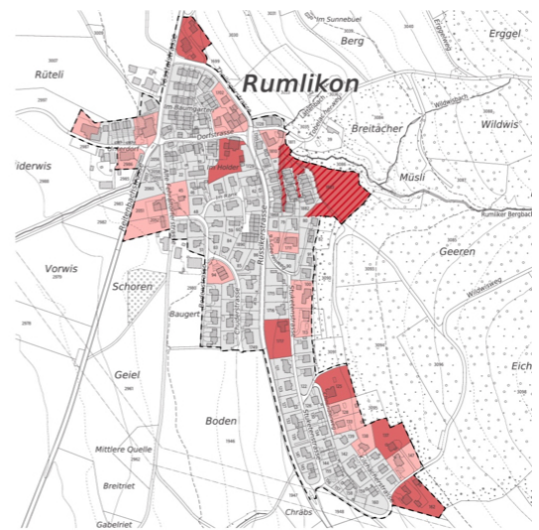
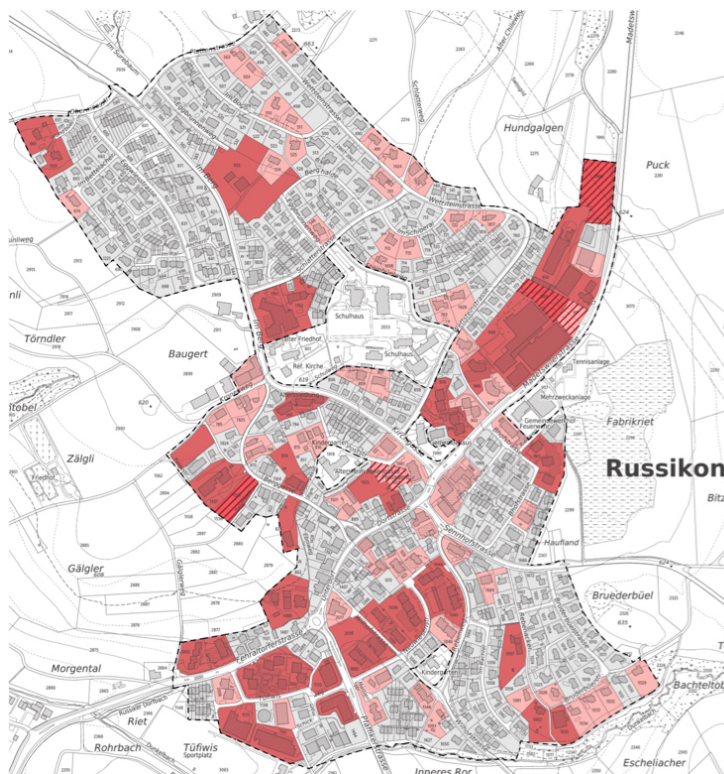
Lesebeispiel:

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m² sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m² abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000.- erreicht.

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

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Russikon

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



Antrag GV: Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Für den Gemeinderat Russikon geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer hat er der Gemeindeversammlung beantragt die Freifläche auf 1'200 m² festzulegen.

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

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich.

Verzicht auf Festlegung eines Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung hat entschieden auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten. Damit erübrigt sich die Festlegung einer Freifläche.

Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer

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

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

Antrag GV: Abgabesatz von 40 %

Der Gemeinderat Russikon hat der Gemeindeversammlung beantragt, den Abgabesatz auf 40 % festzulegen. Beabsichtigt war mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in betroffenen Projekten zu erreichen.

Verzicht auf Festlegung eines Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung hat entschieden auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bau- und Zonenordnung von Russikon wird folgender Artikel eingefügt:

I Zonen, Pläne und Rechte

Art. 4 Mehrwertausgleich

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

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde Russikon auf die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem auch keine städtebaulichen Verträge abschliessen.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Wie bis anher werden auch bei künftigen Mehrwerten aus Planungsmassnahmen keine Abgaben fällig.

4 VERFAHREN

Disclaimer

Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung beantragt, einen Abgabesatz von 40% und eine Freifläche von 1'200 m² festzulegen. Die Gemeindeversammlung hat jedoch entschieden, auf die Einführung einer Mehrwertabgabe zu verzichten. Die Behandlung der nachfolgenden Einwendungen aus der öffentlichen Auflage basiert auf dem Antrag des Gemeinderates und entspricht daher nicht mehr der aktuellen Vorlage resp. die Entscheide und Begründungen des Gemeinderates zu den einzelnen Einwendungen sind obsolet.

4.1 Kantonale Vorprüfung

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an, wenn die kantonalen Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung übernommen werden. Die Vorlage von Russikon setzt diese um.

Mit Schreiben vom 20. Januar 2022 hält das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und als genehmigungsfähig eingestuft wird.

4.2 Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision wird gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 17. Dezember 2021 bis 14. Februar 2022 öffentlich aufgelegt.

In dieser Zeit sind 28 Schreiben eingegangen. Ein Grossteil dieser Schreiben findet sich in der Einwendung 1.

Einwendung 1

Ablehnung Festsetzung bzw. Herabsetzung auf max. 20 % ab einer Grundstücksfläche von 2000 m²

In 20 Schreiben wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Eventualiter ist diese auf maximal 20 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² zu erheben.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

- a) Der Mehrwert entstehe ausschliesslich aufgrund staatlicher Planung, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolge. Die betroffenen Grundeigentümer hätten kaum Einfluss auf die geplante Auf-, Ein- oder Umzonung, die auch gegen den Willen von Grundeigentümern bei jeder BZO-Revision erfolgen könne. Dies habe zur Folge, dass die betroffenen Grundeigentümer auch keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgabe hätten, die sie jedoch erheblich finanziell belasten würden. Demgegenüber habe es die Gemeinde Russikon

weitgehend in der Hand, mit der Zonenplanung die Einnahmen aus der kommunalen Mehrwertabgabe zu steuern.

- b) Aufgrund der Tatsache, dass der Mehrwert rein rechnerisch bestimmt werde, ist nicht gewährleistet, dass der errechnete Mehrwert auch dem tatsächlich realisierbaren Mehrwert entspreche. Damit würden die Grundeigentümer vom Gemeinwesen in die Zwangslage gebracht werden, eine erhebliche, rechnerisch festgesetzte, kommunale Mehrwertabgabe für einen hypothetischen Mehrwert zu leisten, auch wenn ein allfälliger Mehrwert gar nicht oder nicht im rechnerischen Umfang entstehe bzw. nicht realisiert werden könne. Die betroffenen Grundeigentümer würden auf langwierige und aufwendige Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang verwiesen werden. Die wenigsten privaten Grundeigentümer werden sich das leisten können und wollen. Welche Folgen sich daraus ergeben können, sei kaum abzuschätzen.
- c) Zum heutigen Zeitpunkt der Festlegung dieser Mehrwertabgabe sei es völlig offen, wie hoch die Erträge sein werden. Mit anderen Worten: bevor ermittelt werden könne, wie hoch der Finanzbedarf überhaupt sei und bevor die Verteilungsgrundsätze der Abgaben feststehen, solle von der Gemeinde Russikon der höchstmögliche Rahmen beim Prozentsatz für diese Abgaben ausgeschöpft werden. Dies lasse deutliche werden, dass es bei der Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe um eine allgemeine fiskalische Abgabe zu Lasten einer bestimmten Gruppe handle, nämlich ausschliesslich der Grundeigentümer. Die Mehrwertabgabe vermindere zudem die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer.
- d) Diejenigen, die mit dieser Mehrwertabgabe belastet werden, hätten weder bei deren Entstehung noch bei deren Verwendung ein wirkliches Mitbestimmungsrecht. Es deute darauf hin, dass es sich um allgemeine bauliche und gestalterische Massnahmen im Interesse der Öffentlichkeit handle, die aber nur von den Grundeigentümern finanziert werden solle. Solche öffentlichen baulichen und gestalterischen Ausgaben seien aus den öffentlichen Steuergeldern zu finanzieren, nicht aus einer Sonderabgabe für Grundeigentümer. Es sei stossend und nicht gerechtfertigt, dass die Gemeinde Russikon überhaupt eine Mehrwertabgabe einfordern wolle. Die Gemeinde Russikon sei im Übrigen nicht das einzige Gemeinwesen im Kanton, welche auf diese höchst problematische kommunale Mehrwertabgabe verzichten würde.
- e) Obwohl der kantonale Satz für Einzonungen lediglich 20 % betrage, verlange die Gemeinde Russikon für Auf- und Umzonungen 40 %. Es sei nicht einzusehen, warum die privaten Grundeigentümer auf kommunaler Ebene für Auf- und Umzonungen einen höheren Satz bezahlen müssten als bei Einzonungen.

- f) Über die Kosten und den Aufwand, den die Einforderung und Verteilung der Mehrwertabgabe verursachen würde, fände sich im erläuternden Bericht keine Ausführung, diese dürften aber immens sein. Ganz abgesehen von den Kosten der zu erwartenden Rechtsmittelverfahren.
- g) Diese Mehrwertabgaben seien ausserdem in den Kontext mit weiteren geplanten Belastungen von Grundeigentümern zu setzen. Hinzu kämen beispielsweise die Einkommens-, Grundstücks- und Vermögenssteuern, Anschlussgebühren und weitere Abgaben sowie die erheblichen Belastungen aufgrund der geplanten Energiegesetzgebung. Er sei nicht opportun, die Grundeigentümer noch mit einer – gesetzlich ausdrücklich nicht notwendigen – übermässigen kommunalen Mehrwertabgaben zu belasten, deren Nutzen nicht überzeugend ausgewiesen sei.
- h) Zu bedenken sei ferner, dass sich im Rahmen dieser staatlichen Mehrwertabschöpfung eine staatlich monopolisierte rechnerische Methode der hypothetischen Grundstückswerte herauskristallisieren werde, was abzulehnen sei.
- i) Da die Mehrwertabgabe im Grundbuch vorgemerkt und bei Veräusserung oder Überbauung, zuzüglich weiterer Abgaben, erhoben werde, wirke sich die geplante kommunale Mehrwertabgabe genauso wie z. B. der Gebäudeenergieausweis massiv entwertend für die entsprechenden Grundstücke aus. In der Summe der auch im Energiebereich geplanten Zwangsmassnahmen mit hohen Kostenfolgen, die sich gegen die Grundeigentümer richte, könne auch die Mehrwertabgabe negative Folgen haben, indem diese sich entweder für Bauvorhaben hemmend auswirke oder die Grundeigentümer veranlasse als Gegenmassnahme Bauvorhaben, ohne besondere Rücksicht auf gestalterische Grundsätze, allein auf die materiellen Bauvorschriften auszurichten. Möglicherweise habe die Einführung dieser Mehrwertabgabe zu Höchstätzen auch zur Folge, dass die privaten Grundeigentümer aus finanziellen Gründen vertraglich zu städtebaulichen Zugeständnissen gezwungen werden würden, die sie sonst nicht akzeptieren müssten. Dies sei abzulehnen.
- j) Nicht zu vergessen sei, dass eine übermässige kommunale Mehrwertabgabe auch Auswirkungen auf die Mieten habe, die deswegen bis zu 5 % steigen könne.
- k) Die Realisierung von Bauprojekten werde immer anspruchsvoller. Dies schreke zunehmende kleinere oder private Bauwillige ab, Projekte zu realisieren. Im Gegenzug sei der Anlagedruck bei den Pensionskassen und institutionellen Anlagern sehr hoch. Die Mehrwertabgabe solle nicht dazu führen, dass dieser Trend sich weiter verschärfe. Kleinere, lokal verankerte Bauherren hätten in der Regel mehr Verständnis für die lokalen Bedürfnisse und Begebenheiten. Der unnötige Eingriff mit dieser auf maximalen Er-

trag ausgerichteten kommunalen Mehrwertabgabe in den lokalen Grundstücksmarkt und künftigen Bauvorhaben erscheine als übermässig und damit unverhältnismässig.

- l) Seien diese Höchstsätze einem in der BZO verankert, werden sie kaum je wieder gesenkt werden. Daher sei es abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstsätze in der BZO festzusetzen, namentlich, wenn weder die konkreten Einnahmen aus der Mehrwertabgabe noch die zumindest theoretisch ermittelten Ausgaben auch nur ansatzweise bestimmt werden können.
- m) Die Verwendung der Mehrwertabgabe sei zudem an Auflagen gebunden, während die Gemeinde frei über die Verwendung von Grundstückgewinnsteuern verfügen könne.

Zusammenfassend sei festzuhalten:

Weder sei der Bedarf an einer kommunalen Mehrwertabgabe ausgewiesen, oder deren Verwendung genügend bestimmt, noch ein Grund für den Höchstsatz ersichtlich. Insgesamt fehle eine begründete oder überzeugende ökonomische Sichtweise. Es fehle grundsätzlich eine übergeordnete Sichtweise, in welcher die zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe in einem Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen massiven Abgaben gesetzt wird. Es handle sich um eine fiskalische Steuer, die nur von Grundeigentümern erhoben werde für einen Fonds, aus dem allgemeine öffentliche Massnahmen finanziert werden sollen, und dies, obwohl die betroffenen Grundeigentümer keinen massgeblichen Einfluss auf Zonenänderungen hätten, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgten. Entsprechend kämen Auf- und Umzonungen – auf Kostenrisiko der Grundeigentümer – ohnehin auch der Allgemeinheit zugute. Diese kommunale Mehrwertabgabe falle jeweils nur einmalig an und wirke sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben aus. Da ausserdem diese zusätzliche kommunale Steuer nicht zwingend sei, werde sie abgelehnt.

Entscheid GR Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung zu a) Umzonungen entstehen aus raumplanerischen Überlegungen und werden von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung beschlossen. Die betroffenen Grundeigentümer haben im Rahmen der Mitwirkung und an der Gemeindeversammlung die Möglichkeit sich einzubringen. Die Mehrwertabgabe wird erst dann fällig, wenn der planerische Mehrwert von den Grundeigentümern in Anspruch genommen wird. Das heisst die Grundeigentümer müssen die Mehrwertabgabe erst dann bezahlen, wenn sie den Gewinn aus der Planungsmassnahme umsetzen. Veräusserungen, Sanierungen sowie geringfügige bauliche Massnahmen sprich Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m² lösen die Fälligkeit der Abgabe nicht aus.

- zu b) Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage einer Planungs-massnahme liegt erst der Prognosewert vor, welcher anhand des kantonalen Modells errechnet wird. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Nach der Festsetzung der Vorlage werden durch die Gemeinde besondere Gründe geprüft, welche für eine individuelle Schätzung der Mehrwertberechnung sprechen. Ein Grund für eine individuelle Schätzung könnte sein, dass ein Mehrwert aufgrund von Einschränkungen wie zB. Baulinien, Abstandsvorschriften oder geschützten Objekten nicht realisierbar wäre. Gerade bei komplexeren Arealen kann dieses Vorgehen zweckmässig sein. Das Resultat der Prüfung wird den Grundeigentümern wiederum schriftlich mitgeteilt. Sollten die Grundeigentümer abweichend zur Meinung der Gemeinde der Meinung sein, es sei eine individuelle Schätzung erforderlich, können sie dies verlangen, ohne bereits ein Rechtsmittel ergreifen zu müssen. In der Folge wird der Mehrwert über eine individuelle Schätzung oder - wenn keine besonderen Gründe vorliegen - rechnerisch ermittelt und dann festgesetzt.
- zu c) Die Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe hat gemäss Verordnung explizit vor der Planung konkreter Umzonungen zu erfolgen, um die Rechtsgleichheit aller künftigen Planungen sicherzustellen. Mit der Mehrwertabgabe soll der durch die Umzonung erzielte Mehrwert nicht nur dem Grundeigentümer zugutekommen, sondern der gesamten Bevölkerung. Es ist aber festzuhalten, dass nach wie vor die betroffenen Grundeigentümer am meisten von der Planungs-massnahme profitieren. Die Allgemeinheit erhält max. 40% des Mehrwerts, die Grundeigentümer min. 60%. Durch die Abgabe verringert sich zwar die Grundstücksgewinnsteuer, für die Bevölkerung stellt die Abgabe aber dennoch einen deutlichen Mehrwert dar.
- zu d) Damit die Verdichtung bestehender Gebiete möglichst siedlungsverträglich erfolgen kann, müssen hohe Anforderungen an die Qualität der Bauten und insbesondere auch die Aussenräume gestellt werden. Aus Sicht der Bevölkerung kann es nicht sein, dass die Grundeigentümer die Gewinne der Mehrnutzung erhalten und die Gemeinde Steuergelder für eine zusätzliche Aussenraumgestaltung einsetzen muss. Die Gemeinde Russikon möchte die Mehrwertabgaben insbesondere bei grösseren Gebieten in Form von städtebaulichen Verträgen ausgleichen. Dabei können die betroffenen Grundeigentümer gemeinsam mit der Gemeinde Sachleistungen anstelle einer monetären Abgabe definieren. Beispielsweise könnte ein Freiraum für die gesamte Bevölkerung erstellt werden oder Räume für die Öffentlichkeit zur Verfügung (Kita, Café, Mehrzweckraum etc.) gestellt werden.

- zu e) Das Mehrwertausgleichsgesetz gibt den Gemeinden den Spielraum die Mehrwertabgabe bis max. 40% festzulegen. Die Sicherstellung der baulichen, gestalterischen und freiräumlichen Qualitäten ist bei Nachverdichtungen potenziell deutlich aufwendiger als bei Einzonungen auf der grünen Wiese, wo bspw. Freiräume und Erschliessung von Planungsbeginn an mitgedacht werden können. Ein höherer Abgabesatz ist daher gerechtfertigt und verschafft der Gemeinde ein möglichst grosser Verhandlungsspielraum für die Aufstellung von städtebaulichen Verträgen. Der Grossteil des Mehrwerts (nämlich 100'000.- + 60%) verbleiben weiterhin beim Grundeigentümer.
- zu f) Die Berechnung der Mehrwertabgabe anhand des kantonalen Modells kann speditiv erfolgen. Dies wurde in eigenen Züricher Gemeinden auch bereits durchgeführt. Kosten von Rechtsmittelverfahren lassen sich unabhängig der Mehrwertabgabe für keine Planung voraussehen. Es wird jedoch nicht von vielen Fällen ausgegangen, da bei Uneinigkeit über die Einschätzung eine individuelle Schätzung verlangt werden kann oder dem Grundeigentümer auch frei steht die Abgabe in Form von Sachleistungen (städtebaulicher Vertrag) zu erbringen. Der Aufwand eines Rechtsmittelverfahren ist zudem in den meisten Fällen unverhältnismässig hoch und müsste zu einem Zeitpunkt erfolgen, wo noch gar keine konkreten Bauabsichten vorliegen.
- zu g) Durch die Mehrwertabgabe werden die Grundeigentümer nicht "belastet", sondern sie profitieren lediglich weniger von der Wertsteigerung ihres Grundstückes durch eine von der Bevölkerung beschlossenen Planungsmassnahme. Im Gegenzug profitiert die gesamte Bevölkerung von der Abgabe.
- zu h) Das kantonale Modell zur Berechnung des Mehrwerts stellt ein pragmatisches Vorgehen dar. Bei Arealen, wo dieses Modell nicht zweckmässig anwendbar ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Gerade bei komplexeren Arealen werden sich daher wohl spezifischere Berechnungsmethoden durchsetzen.
- zu i) Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich nicht um eine Entwertung eines Grundstücks, sondern lediglich um eine Abminderung des Mehrwertes der dem Grundeigentümer entsteht zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Mehrwertabgabe kommt Vorhaben zugute, welche massgebend dazu beitragen, eine hohe Qualität im Siedlungsgebiet zu erhalten resp. diese weiter zu erhöhen. Die durch Planungsmassnahmen entstandenen Mehrwerte sollen so zumindest teilweise der gesamten Bevölkerung zu kommen und nicht nur den Grundeigentümern.
- Zu j) Eine Erhöhung der Mieten ist nicht zu erwarten. Durch eine mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme kann eine höhere Dichte realisiert, sprich mehr Wohnungen erstellt werden. Für diese Mehrnutzung muss der Grundeigentümer einen Teil

des Mehrwertes abgeben. Die zusätzlich realisierbaren Mieteinnahmen sind jedoch höher als die entsprechende Mehrwertabgabe, weshalb es keinen nachvollziehbaren Grund gibt, warum die Wohnungen künftig teurer sein müssten als bisher.

Zu k) Die Einführung einer Mehrwertabgabe hat keine Auswirkung auf den Prozess eines Bauprojektes. Er dient lediglich dazu, die entstandenen Mehrwerte anteilmässig für die gesamte Bevölkerung zugänglich zu machen. Wenn ein privater Grundeigentümer nicht bauen will, so kann er darauf verzichten und muss auch keine Abgabe leisten.

zu l) Die Abgabesatz kann theoretisch im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung jederzeit angepasst werden. Im Sinne der Rechtsgleichheit aller potenziell betroffenen Grundeigentümer scheint es jedoch zweckmässig, den Abgabesatz grundsätzlich auf demselben Niveau zu halten. Es ist daher fraglich, ob es angemessen wäre, den Abgabesatz nun bspw. auf 20% festzulegen und dann in ein paar Jahren allenfalls zu erhöhen, weil bspw. konkrete Projekte anstehen, welche mit den Mehrwertabgaben finanziert werden könnten.

zu m) Die Mehrwertbeiträge dürfen nicht zur Finanzierung von Positionen genutzt werden, für welche die Gemeinde ohnehin verpflichtet ist (bspw. Schulraum, Groberschliessung etc.). Die Gemeinde Russikon ist bestrebt, wo immer zweckmässig, die Beiträge als Sachleistungen in städtebaulichen Verträgen zu definieren, wobei die Mittel möglichst im Umfeld der Planung eingesetzt werden sollen. Dadurch kann gemeinsam mit den Grundeigentümern die bestmögliche Lösung für das entsprechende Areal gefunden werden.

Die Minderung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Erhebung eines Mehrwertbeitrages fällt deutlich geringer aus, als der entsprechende Mehrwertbeitrag selbst. Der Nutzen des Mehrwertbeitrags für die gesamte Bevölkerung kann daher als höher eingeschätzt werden.

Einwendung 2 Ablehnung Festsetzung

In vier Schreiben wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Der Antrag wird überwiegend mit der Stellungnahme aus der Einwendung 1 begründet. Weitere Gründe sind folgende:

- Bürokratisierung und Zwang von Beizug juristischer Fachpersonen für betroffene Grundeigentümer.
- Die Änderung der Zone und somit der Mehrwertabgabe dürfte heute ebenfalls etliche Stockwerkeigentümer treffen.

Entscheid GR Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Begründung zur Einwendung 1 sind oben aufgeführt.

Das kantonale Modell zur Bemessung des Mehrwertausgleichs schafft eine kantonsweit gleiche Basis für die Mehrwertbeiträge. Ein Bezug von juristischen Fachpersonen ist daher nicht notwendig resp. wenn dann nur in grösseren, komplexen Arealen bei welchen ein Bezug auch aus anderen Gründen angezeigt ist.

Von einer Planungsmassnahme können auch Stockwerkgemeinschaften betroffen sein. Dies trifft aber auch auf bisherige Planungsmaßnahmen zu. Eine Mehrwertabgabe wird auch in diesem Fall erst fällig, wenn die Eigentümer den Mehrwert realisieren, also gemeinsam ein Bauprojekt realisieren möchten. In diesem Fall ist dann neben den weiteren Projektdetails auch die Mehrwertabgabe unter den Eigentümern zu regeln.

Einwendung 3
Herabsetzung auf max. 20 % ab
einer Grundstücksfläche von
2000 m²

In zwei Schreiben wird beantragt, dass die geplante Mehrwertabgabe maximal 20 % beträgt und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² erhoben wird.

Der Antrag wird mit der Stellungnahme aus der Einwendung 1 begründet.

Entscheid GR Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Begründung zur Einwendung 1 sind oben aufgeführt.

Einwendung 4
Herabsetzung auf max. 20 % oder
Erhebung ab einer Grundstücks-
fläche von 2000 m²

Es wird beantragt, dass die geplante Mehrwertabgabe maximal 20 % beträgt oder die Erhebung erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² erfolgt.

Der Antrag wird mit der Stellungnahme aus der Einwendung 1 begründet. Weitere Gründe sind folgende:

- Die Attraktivität der Gemeinde Russikon solle durch die Erhebung der Mehrwertabgabe nicht abnehmen (Konkurrenz der Nachbargemeinden).

Entscheid GR Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Begründung zur Einwendung 1 sind oben aufgeführt.

Die Mehrwertabgabe wird zurzeit in vielen Gemeinden des Kantons Zürich eingeführt. Diejenigen Gemeinden des Zürcher Oberlandes, welche die Mehrwertabgabe bereits eingeführt haben oder diese zumindest bereits beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht haben, haben alle eine Mehrwertabgabe von mehrheitlich 25% bis 40% geplant resp. bereits eingeführt.

Einwendung 5
Herabsetzung auf max. 20 % ab
einer Grundstücksfläche von 1200
m²

Es wird beantragt, dass die geplante Mehrwertabgabe maximal 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes ab einer Fläche von 1200 m² beträgt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

- a) Kantonale Abgabe für Einzonungen beträgt lediglich 20 %.
- b) Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sei davon auszugehen, dass bei der nächsten Revision der BZO die Verdichtung nach Innen weiter vorangetrieben wird und es auch von der Gemeinde gewünscht sei, um weiter zu wachsen. Durch die Mehrwertabgabe von 40 % werde damit vor allem die Bautätigkeit «des kleinen Mannes» ausgebremst und das aktuell schon teure Bauland nochmals verteuern.
- c) Grundeigentümer, welche in den letzten Jahren nicht gebaut oder einen Teil ihres Landes verkauft haben, seien mit der Mehrwertabgabe im Nachteil, während diejenigen Grundeigentümer, die in Zwischenzeit gebaut oder verkauft haben, nun nichts bezahlen müssten.
- d) Eines der grössten Bauvorhaben in den nächsten Jahren sei die Überbauung im Kern von Russikon. Dieses Land gehöre zu ca. 1/3 der Gemeinde und zu 2/3 der Dorfgenossenschaft Russikon. Aufgrund dieser Tatsache seien die bestens Voraussetzungen gegeben, um einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen. Dazu sei eine Abgabe in Höhe von 40 % als Druckmittel nicht nötig.
- e) Aufgrund des geringen Anteils von Gewerbegebieten in der Gemeinde Russikon, sei nicht davon auszugehen, dass in naher Zukunft Gewerbegebiet in Wohngebiet umgezont wird. Somit treffe die kommunale Mehrwertabgabe vor allem private Grundstückbesitzer.

Entscheid GR Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Zu a) und b) Das Mehrwertausgleichsgesetz gibt den Gemeinden den Spielraum die Mehrwertabgabe bis max. 40% festzulegen. Dadurch entsteht der Gemeinde ein möglichst grosser Verhandlungsspielraum für die Verhandlungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Der Grossteil des Mehrwerts (60%) verbleiben beim Grundeigentümer.

Zu c) Von der Einführung eines Mehrwertausgleichs sind nur künftige Umzonungen betroffen. Grundeigentümer, welche gemäss der heutigen BZO über Nutzungsreserven verfügen, können diese realisieren, ohne eine Mehrwertbeitrag leisten zu müssen.

Zu d) Ein privatrechtlicher Vertrag kann auch unabhängig des Mehrwertausgleichs erstellt werden. Die in der BZO verankerte Mehrwertabgabebesatz definiert jedoch einen gewissen Rahmen, in welchem sich die Sachleistungen bewegen sollten.

Zu e) Die Mehrwertabgabe gilt für alle Grundstücke über der Freigrösse, welche durch eine künftige Planungsmassnahme einen massgebenden Mehrwert von mehr als 100'000.- erfahren. Dabei ist es irrelevant, ob es sich um einen privaten Grundeigentümer handelt oder einen Betrieb. Eine Differenzierung wäre im Sinne der Rechtsgleichheit auch nicht angemessen.

Anhörung

4.3 Anhörung

Die Nachbargemeinden Fehraltorf, Pfäffikon, Weisslingen, Wildberg und die Stadt Illnau-Effretikon sowie die Planungsregion Züricher Oberland (RZO) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Revision wurde zur Kenntnis genommen und es wurden keine Einwände vorgebracht.

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision wird der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2022 zur Festsetzung vorgelegt.

4.5 Genehmigung - Inkrafttreten

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

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 23.08.2024
Öffentlich einsehbar bis: 23.08.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002513

Publizierende Stelle
Gemeinde Russikon, Kirchgasse 4, 8332 Russikon

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8332 Russikon

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", welche die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wurde von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung KS-0159/24 vom 2. Juli 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 20. August 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0159/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 02.07.2024

Kontaktstelle:

Gemeinde Russikon
Kirchgasse 4, Postfach 18
8332 Russikon