



Referenz-Nr.: ARE 22-0688

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Männedorf**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 8. Juni 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juni 2022
 - Bericht zu den Einwendungen 10. Dezember 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Männedorf setzte mit Beschluss vom 4. April 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 12. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juni 2022 beantragt die Gemeinde Männedorf die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 12.8 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 12.8.2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 12.8.3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 12.8.4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 16. November 2021 keine Anträge gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Männedorf mit Beschluss vom 4. April 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Männedorf 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 Männedorf (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 26. JULI 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Fassung für die Genehmigung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich

12. WEITERE FESTLEGUNGEN

[...]

(neu) 12.8 Kommunalen Mehrwertausgleich

- 12.8.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 12.8.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 12.8.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 12.8.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

[...]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 4. April 2022

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeglied:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 10. Dezember 2021 / Kol
Männedorf, 8. Juni 2022 / Lau



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

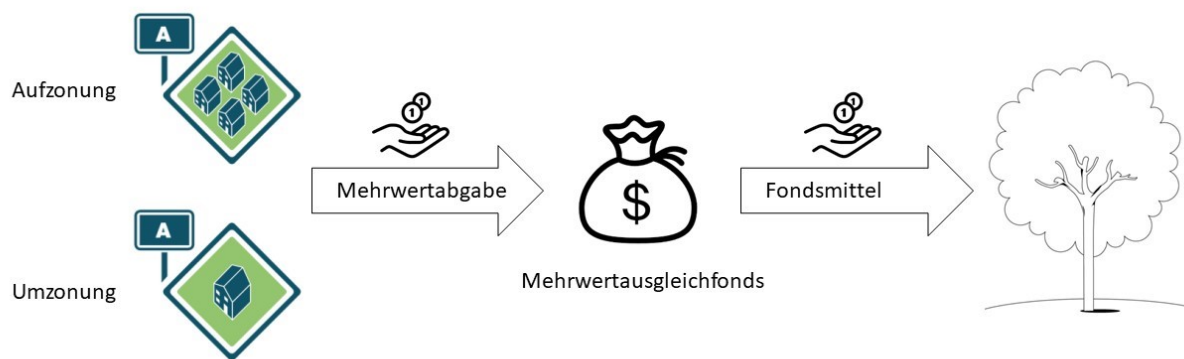


Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung - Kommunalen Mehrwertausgleich

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die Genehmigung



Dübendorf, 10. Dezember 2021 / md.1001 / Kol
Männedorf, 8. Juni 2022 / Lau



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Wichtige Abkürzungen	MWA = Mehrwertausgleich MAG = Mehrwertausgleichsgesetz MAV = Mehrwertausgleichverordnung																
Auftraggeber	Gemeinde Männedorf																
Bearbeitung	Gossweiler Ingenieure AG Lukas Köchli (Kol)	Gemeinde Männedorf, Fachbereich Hochbau Martin Laubscher (Lau)															
Version	3.0																
Versionsverlauf	<table><thead><tr><th>Version</th><th>Datum</th><th>Visum</th><th>Kommentar</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.0</td><td>03.09.2021</td><td>Kol</td><td>Fassung öffentliche Auflage</td></tr><tr><td>2.0</td><td>23.12.2021</td><td>Kol/Lau</td><td>Fassung Festsetzung</td></tr><tr><td>3.0</td><td>08.06.2022</td><td>Lau</td><td>Fassung Genehmigung</td></tr></tbody></table>	Version	Datum	Visum	Kommentar	1.0	03.09.2021	Kol	Fassung öffentliche Auflage	2.0	23.12.2021	Kol/Lau	Fassung Festsetzung	3.0	08.06.2022	Lau	Fassung Genehmigung
Version	Datum	Visum	Kommentar														
1.0	03.09.2021	Kol	Fassung öffentliche Auflage														
2.0	23.12.2021	Kol/Lau	Fassung Festsetzung														
3.0	08.06.2022	Lau	Fassung Genehmigung														

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
2	Erläuterungen Mehrwertausgleich	5
2.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	5
2.2	Mehrwert	6
2.3	Verwendung der Erträge	7
3	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	9
3.1	Freifläche	9
3.1.1	Grundstücke kleiner als 1'200 m ²	10
3.1.2	Grundstücke zwischen 1'200 m ² und 2'000 m ²	11
3.1.3	Grundstücke grösser als 2'000 m ²	12
3.1.4	Fazit Flächenspiegel	13
3.1.5	Zusammenhang Wertsteigerung und Grundstücksgrösse	14
3.2	Abgabesatz	15
3.3	Regelung in der Bauordnung	16
3.4	Fondsreglement	16
4	Berechnungsbeispiele	17
5	Auswirkungen der Teilrevision	18
6	Verfahren	19

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Mehrwertausgleichsgesetz

Für erhebliche Vor- und Nachteile, die aufgrund von Planungsmassnahmen entstehen, ist gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) 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. Die Kantone wurden damit verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kanton Zürich ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

Die Gemeinde Männedorf möchte mit der vorliegenden Teilrevision die rechtliche Grundlage schaffen, um bei Aufzonungen und Umzonungen, welche erhebliche Vorteile generieren, den Mehrwert ausgleichen zu können. Ausserdem soll durch die Einführung des Mehrwertausgleiches (MWA) weiterhin die Möglichkeit bestehen, städtebauliche Verträge abzuschliessen zu können.

Ziel der Teilrevision der
Bau- und Zonenordnung

Um in der Gemeinde Männedorf eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, soll eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Die vorliegende BZO-Teilrevision regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf der Grundlage von Auf- und Umzonungen ein Planungsvorteil entsteht. Nebst der Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig

2 Erläuterungen Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie
Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

2.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung 1 links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

Legende Abbildung 2 rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

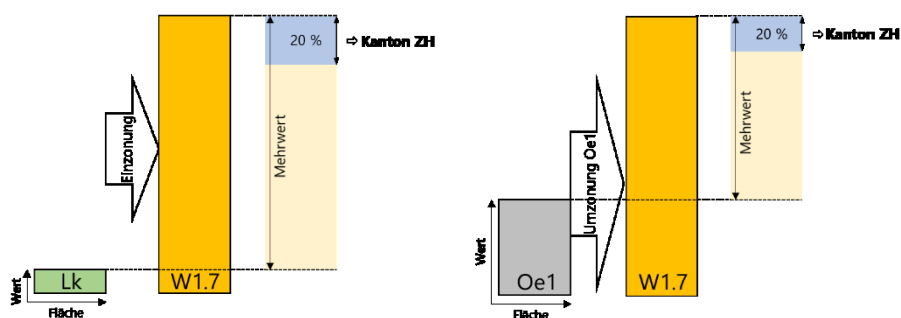


Abbildung 1 Beispiel Einzonung

Abbildung 2 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden (wenn die Gemeindeversammlung zustimmt). Sofern eine Gemeinde sich für die Einführung eines Mehrwertausgleiches entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und

2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links
W1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4
W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

Legende Abbildung 4 rechts
G = Gewerbezone
WGa = Wohnzone mit
Gewerbebeileichterung

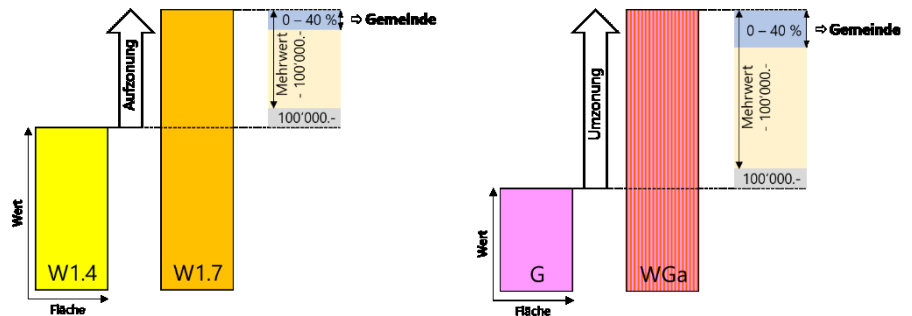


Abbildung 3 Beispiel Aufzoning

Abbildung 4 Beispiel Umzoning

2.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungs-massnahme und dem Verkehrswert mit Planungs-massnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton ausgearbeitet wird.

Mehrwertprognose

Nach der Einführung eines Mehrwertausgleichs hat die Gemeinde vor Festset-zung einer Planungs-massnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den vo-raussichtlichen Mehrwert zu berechnen. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernut-zungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Ein-führung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO ab dem 1. Januar 2021 geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abge-schlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO veran-kert ist.

2.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen.

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

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

Das Fondsreglement wird dem Stimmvolk der Gemeinde Männedorf an einer separaten Gemeindeversammlung vorgelegt.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

Beitragsberichtigte Massnahmen
(exemplarisch)

Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds können für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Beitragsberechtigt können unter anderem folgende Massnahmen sein.

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

Rechtserwerb und Dienstbarkeiten

Es ist durch Rechtserwerbe möglich, dass der Fonds eigene Liegenschaften erwirbt und hält. Möglich ist auch die Errichtung von Dienstbarkeiten zugunsten des Gemeinwesens.

3 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (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.

Die Gemeinde Männedorf übernimmt die Musterbestimmungen, was den Vorteil hat, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden.

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.

3.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

3.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 85 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 42 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

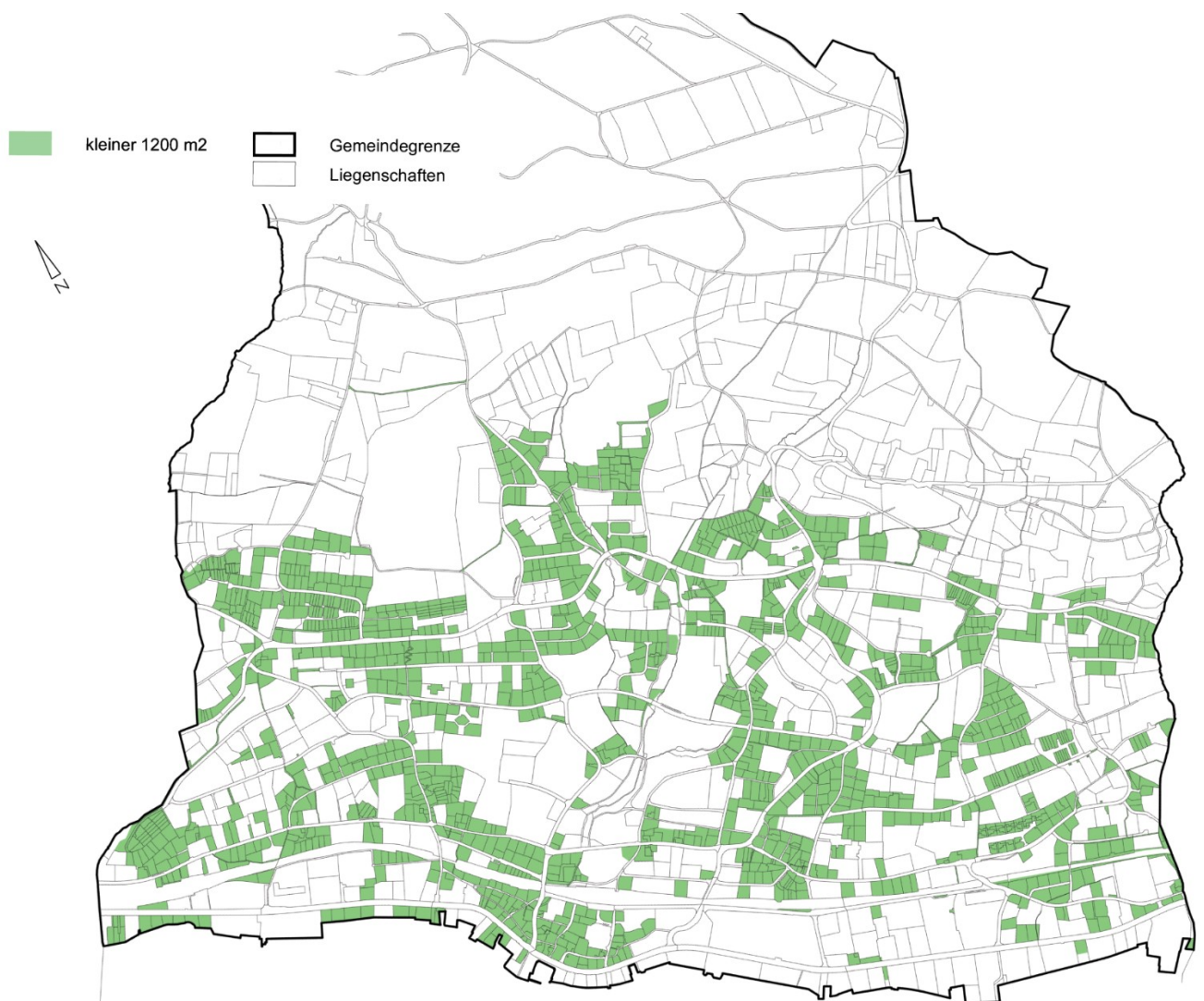


Abbildung 5 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

3.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 8 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 16 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

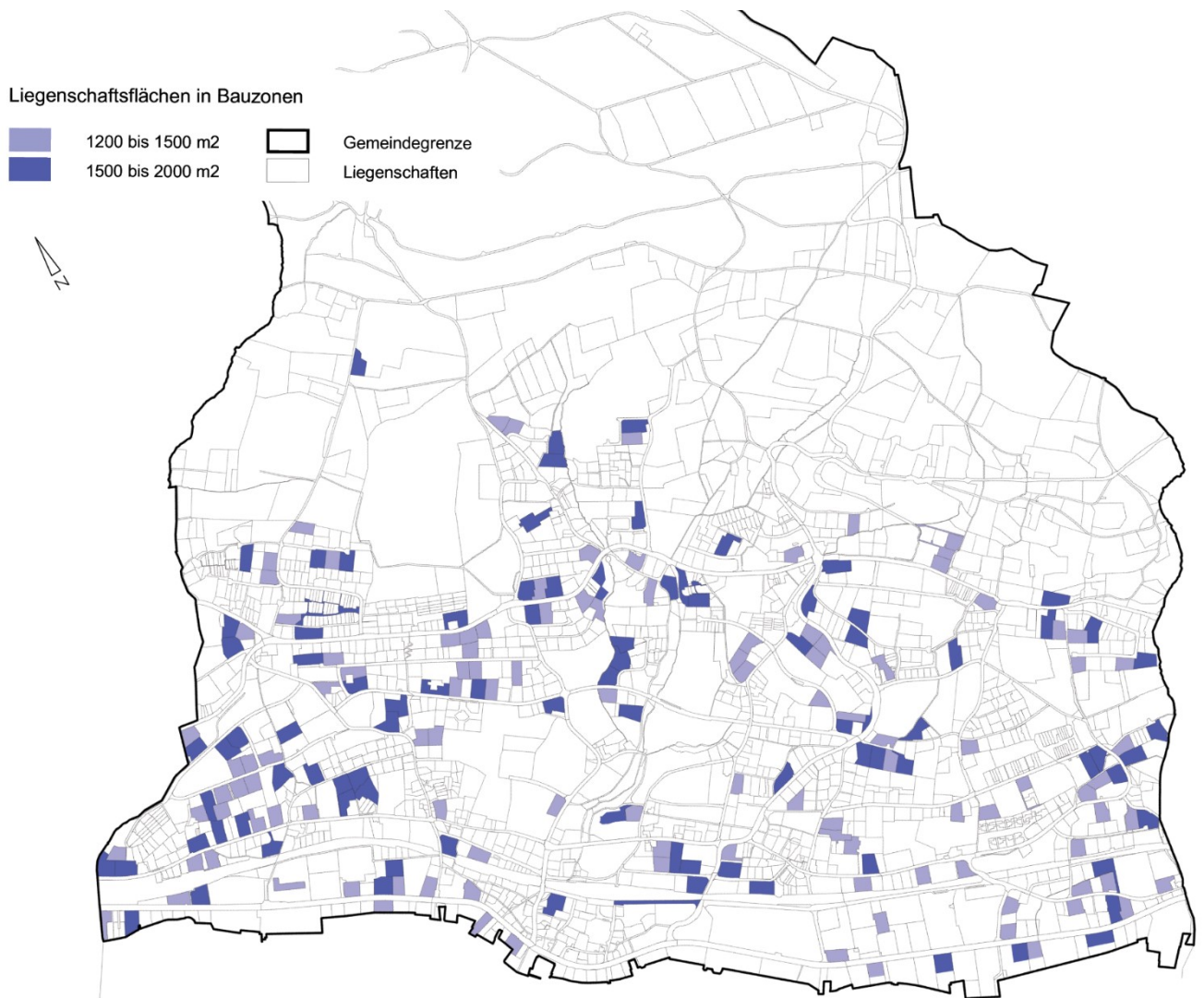


Abbildung 6 Übersichtsplan Grundstücke mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

3.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²




Anteil

Rund 9 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 44 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken grösser als 2'000 m².

Liegenschaftsflächen in Bauzonen

 grösser 2000 m²  Gemeindegrenze
 Liegenschaften

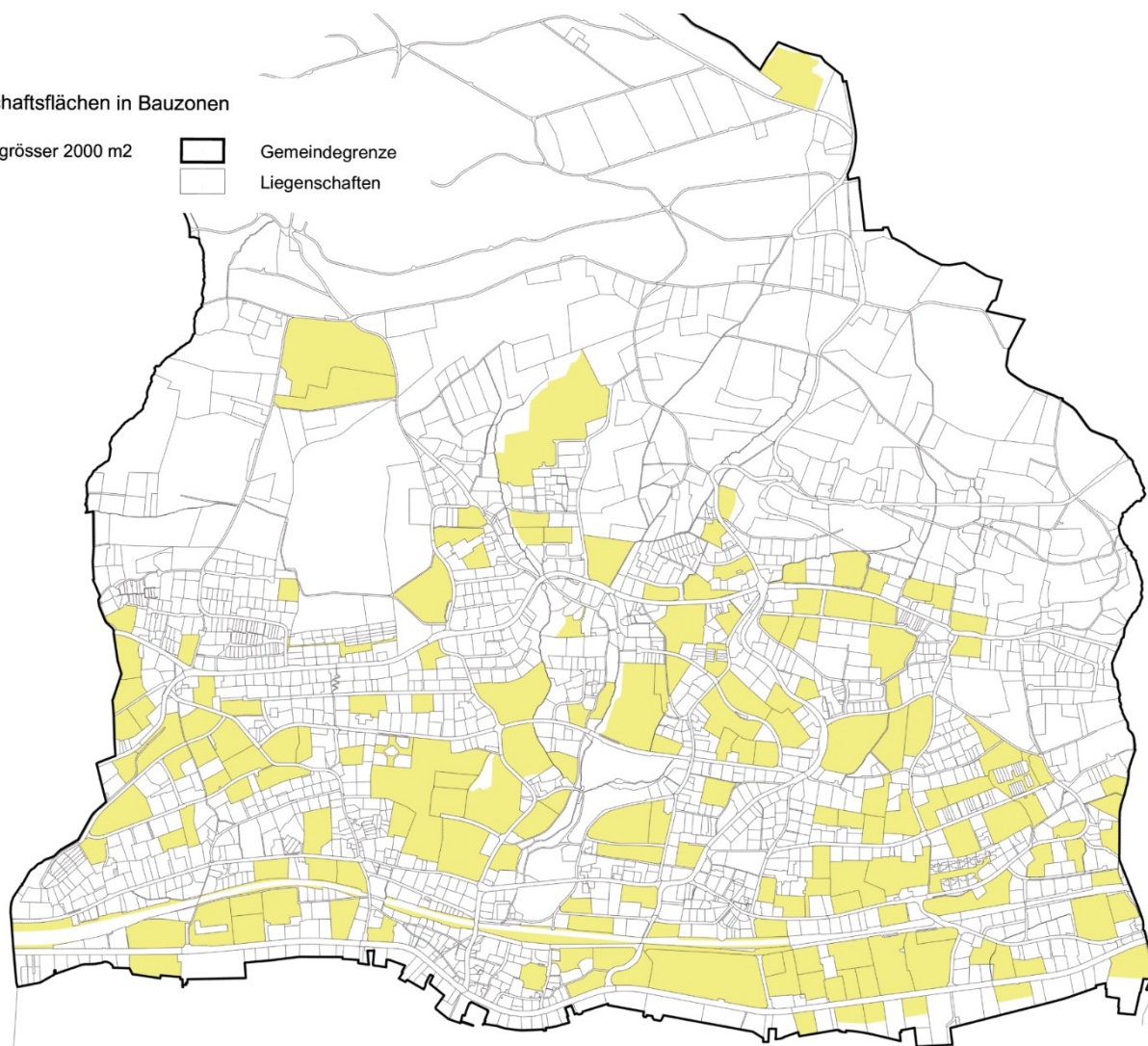


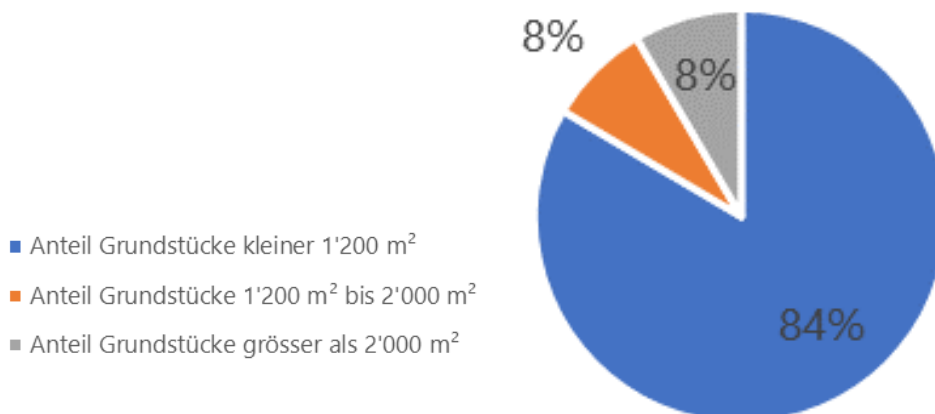
Abbildung 7 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

3.1.4 Fazit Flächenspiegel

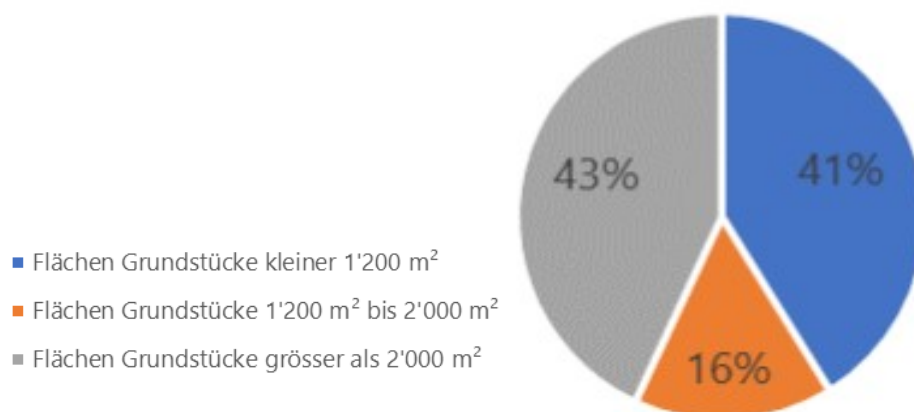
Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke eine Mehrheit von 59 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kommt, beinhalten.

Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein Grossteil der Grundstücke in der Gemeinde Männedorf nicht direkt ausgleichspflichtig werden.

Anteil Grundstücke



Flächen



3.1.5 Zusammenhang Wertsteigerung und Grundstücksgrösse

Aufgrund der vergleichsweise hohen Baulandpreise in der Gemeinde Männedorf ist festzuhalten, dass der Schwellenwert von CHF 250'000 auch bei Grundstücken kleiner als 1'200 m² erreicht wird.

Baulandpreise

Für die Berechnungen und Nachweise wurde die Preise für Wohnbauland des Statistischen Amt, Kanton Zürich angenommen. Dazu wurde der Mittelwert der Schätzwerte betrachtet über die letzten fünf Jahre verwendet.

2020	CHF	1'515
2019	CHF	1'641
2018	CHF	1'735
2017	CHF	1'791
2016	CHF	1'805
Mittelwert	CHF	1'697.40

Erläuterung Beispiel 1: Oberste Spalte

Bei einer Grundstücksgrösse von 1'000 m² muss pro m² ein Mehrwert von CHF 250 / m² generiert werden, damit der Schwellenwert von CHF 250'000 erreicht wird. Dies bedeutet eine Mehrausnutzung von ca. 15 %.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in CHF pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in CHF	Erhöhung in % gemäss Baulandpreis Schätzwert
CHF 250	1'000 m ²	CHF 250'000	15 %
CHF 208	1'200 m ²	CHF 250'000	12 %
CHF 166	1'500 m ²	CHF 250'000	10 %
CHF 125	2'000 m ²	CHF 250'000	7 %

Erläuterung Beispiel 2: Oberste Spalte

Bei einer Wertsteigerung von CHF 100 pro m², was einer Mehrausnutzung von ca. 6 % bzw. 7 % entspricht, muss die Grundstücksgrösse mindestens 2'500 m² betragen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in CHF pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in CHF	Erhöhung in % gemäss Baulandpreis Schätzwert
CHF 100	2500 m ²	CHF 250'000	6 %
CHF 200	1250 m ²	CHF 250'000	12 %
CHF 300	833 m ²	CHF 250'000	18 %
CHF 400	625 m ²	CHF 250'000	24 %

Freifläche von 1'200 m²

Es ist zu erwarten, dass selbst Grundstücke, die kleiner als 1'200 m² sind, von der Ausgleichspflicht betroffen sein werden. Der Grund ist die Höhe der Baulandpreise in Männedorf. Diese führen voraussichtlich dazu, dass der Mehrwert durch Planungsmassnahmen auch bei kleinen Grundstücken CHF 250'000 übersteigt. Dadurch wird die Ausgleichspflicht unabhängig von der Grundstücksgrösse ausgelöst. Dennoch muss in der BZO eine Freifläche festgelegt werden.

Die Freiflächenziffer wird auf 1'200 m² festgelegt. Zum einen sollen möglichst alle Grundstücke gleichbehandelt werden und zum anderen ist aufgrund der hohen Baulandpreise zu erwarten, dass auch kleinere Grundstücke abgabepflichtig werden. Die Freifläche hat somit einen eher geringen Einfluss auf die Abgabepflicht und wird daher tief angesetzt.

3.2 Abgabesatz

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 aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

Abgabesatz von 20 %

Der Abgabesatz wird auf 20 % festgesetzt. Grundstücke, welche aufgrund von Planungsmassnahmen einen Mehrwert von mindestens CHF 250'000 erfahren oder grösser sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche (d.h. $\geq 1'200 \text{ m}^2$), wird 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts ausgeglichen.

3.3 Regelung in der Bauordnung

In der Bauordnung von Männedorf werden folgende Artikel ergänzt:

12. WEITERE FESTLEGUNGEN

[...]

(neu) 12.8 Kommunaler Mehrwertausgleich

- 12.8.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 12.8.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 12.8.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 12.8.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

[...]

3.4 Fondsreglement

Neben den neuen Vorschriften in der Bauordnung von Männedorf ist zwingend auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Das Fondsreglement soll gestützt auf der Vorlage des ARE erlassen werden, wird jedoch dem Stimmvolk der Gemeinde Männedorf an einer separaten Gemeindeversammlung vorgelegt. Für die Genehmigung der neuen Vorschriften in der Bauordnung von Männedorf muss das Fondsreglement nicht vorliegen.

4 Berechnungsbeispiele

Einleitung

Im Folgenden wird anhand eines fiktiven Rechenbeispiels die Berechnung des Mehrwertausgleichs aufgezeigt. Dabei wurde eine kleinere Grundstücksfläche als 1'200 m² gewählt, um den Mechanismus der Freiflächen und des Grenzbeitrags von CHF 250'000 aufzuzeigen.

Fiktives Rechenbeispiel Umzonung
W1.4 – W1.7

Bei einer Aufzoning eines Grundstücks von der W1.4 in eine W1.7 wird eine Mehrausnützung von 21 % erreicht. Unter der Annahme einer Grundstücksgrösse von 900 m² und einem Landpreis von CHF 1'697 CHF / m² würde ein Mehrwert von CHF 327'278 resultieren. Die effektive Abgabe (20 % des gekürzten Mehrwerts) beträgt CHF 45'455, wodurch der effektive Mehrwert des Grundstücks nach Abzug des Ausgleichs CHF 281'822 beträgt.

Fälligkeit

Der kommunale Mehrwertausgleich wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m²) lösen keinen Ausgleich des Mehrwerts aus.

	W1.4	W1.7
BMZ	1.4	1.7

1.21	Verhältnis Bau- massenziffer (BMZ)
------	--

Fläche	Annahme Landpreis aktuell	Wert aktuell	Faktor aufgrund Annahme Umzonung	Annahme Landpreis mit Aufzoning	Wert nach Aufzoning	Mehrwert	Freibetrag§ 19 Abs. 3 MAG	Abgabepflichtiger Mehrwert	Mehrwertausgleich	Mehrwertausgleich	Mehrwert abzüglich Mehrwertausgleich (CHF)
m ²	CHF/m ²	CHF		CHF/m ²	CHF	CHF	CHF	CHF	%	CHF	CHF
900	1'697	1'527'300	1.21	2'060	1'854'578	327'278	100'000	227'278	20	45'455	281'822

5 Auswirkungen der Teilrevision

Rechtliche Grundlage	Die Gemeinde Männedorf erhält mit vorliegender Teilrevision die rechtliche Grundlage, bei Aufzonungen oder Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen entstehende Mehrwerte abzuschöpfen. Zudem kann die Gemeinde weiterhin städtebauliche Verträge auf der Basis des MAG abschliessen.
Kein Mehrwertausgleich mit dieser Revision	Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird ein Ausgleich der Mehrwerte vollzogen.
Zukünftige Auf- und Umzonungen	Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich ein Mehrwertausgleich fällig. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.
Zukünftige Planungsmassnahme	Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m ² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als CHF 250'000 ist.
Städtebauliche Verträge	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. Somit entstehen also mittels städtebaulicher Verträge, sowohl für die Grundeigentümerschaften als auch für die Allgemeinheit oder das Quartier Vorteile, und insgesamt, ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabensatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Mehrwertabgabe.
Fälligkeit	Der kommunale Mehrwertausgleich wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m ²) lösen keinen Ausgleich des Mehrwerts aus (§ 21 MAV).
Grundstückgewinnsteuer	Der geleistete Mehrwertausgleich kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden (§ 221 lit. f Steuergesetz). Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus dem Mehrwertausgleich. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

6 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren	Der Kanton bietet den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an. Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.
Öffentliche Auflage	Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflage ging eine Einwendung ein. Zur Einwendung wird im separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen.
Anhörung	Die Nachbargemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Stäfa haben die Teilrevision ohne Bemerkungen zur Kenntnis genommen. Die Planungsgruppe Pfannenstil ZPP hat auf eine Stellungnahme verzichtet.
Kantonale Vorprüfung	Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat die Vorlage als sachgerechte Umsetzung der übergeordneten Vorgaben eingestuft und eine Genehmigung in Aussicht gestellt.
Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage und Vorprüfung	Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung wurden die Dokumente bereinigt.
Festsetzung	<p>Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. An der Gemeindeversammlung vom 4. April 2022 wurde die Vorlage den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Festsetzung unterbreitet.</p> <p>Anlässlich der Behandlung der Vorlage wurde aus der Stimmbevölkerung der Antrag gestellt den Abgabesatz auf 40 % festzulegen, statt der vom Gemeinderat vorgeschlagen 20 %. Dem Antrag um Festlegung des Abgabesatzes auf 40 % wurde zugestimmt.</p> <p>Anschliessend stimmte die Gemeindeversammlung über die Teilrevision der BZO, Einführung kommunaler Mehrwertausgleich mit dem neuen Mehrwertabgabesatz von 40 % ab. Die Vorlage wurde angenommen.</p>
Genehmigung	Nach der Festsetzung ist die Teilrevision durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, zu genehmigen. Die Dokumente wurden vor der Eingabe zur Genehmigung im Sinne der Gemeindeversammlung bereinigt. Der Genehmigungsentscheid der kantonalen Baudirektion wird rechtskräftig nach Ablauf einer Rekursfrist von 30 Tagen ab dem Tage der Publikation.
Inkrafttreten	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Einführung kommunaler Mehrwertausgleich, tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung - Kommunaler Mehrwertausgleich

**Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen**

Fassung für die Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 10. Dezember 2021 / md.1001 / Kol



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Wichtige Abkürzungen MWA = Mehrwertausgleich
 MAG = Mehrwertausgleichsgesetz
 MAV = Mehrwertausgleichverordnung

Auftraggeber Gemeinde Männedorf
Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
 Lukas Köchli

Version 0.1

Versionsverlauf	Version	Datum	Visum	Kommentar
	1.0	10.12.2021	Kol	Grobfassung für die Gemeinde
	2.001	23.12.2021	Lau	Überarbeitung durch Fachbereich Hochbau
	2.002	04.01.2022	Lau	Zur Genehmigung durch den Gemeinderat

1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflage ging eine Einwendung ein.

Die Einwendung wird nachfolgend behandelt.

2 Einwendung

Antrag

Die Einwenderin beantragt im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Mehrwertabgabe von 40 %.

Die Bauordnung soll wie folgt ergänzt werden:

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

Begründung

Bund und Kantone verlangen von den Gemeinden die Landschaft zu schützen und die bauliche Entwicklung innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgebiets zu realisieren.

Die stetig wachsende Bevölkerung und die dadurch entstehende Verdichtung nach innen, stellt die Gemeinde vor finanziellen Herausforderungen. Die Gemeinde muss dafür neue Verkehrserschliessungen sicherstellen, Spielplätze und Pärke erstellen, wie auch für Erweiterungen von Schulen und Kitas aufkommen. Aus diesen Gründen ist es nötig, eine Mehrwertabgabe von 40 % auf planerische Mehrwerte zu erheben.

Jede Auf- resp. Umzonung bringt eine höhere Ausnutzung und somit Wertsteigerung einer Liegenschaft mit sich. Die entsprechenden Infrastrukturkosten sollen dabei nicht allein von der Gemeinde finanziell getragen werden, sondern auch von denjenigen Eigentümerinnen, die von einer Auf- resp. Umzonung profitieren. Wer Land besitzt hat grundsätzlich viele Vorteile, weil dessen Wert beständig ist und wegen der Verknappung sogar steigt. Der kantonal vorgegebene Rahmen von 40% Mehrwertabgabe soll ausgeschöpft werden, wie dies auch in anderen Gemeinden der Fall ist. Auch bei einer Mehrwertabgabe von 40%, werden die Eigentümerinnen immer noch von einem erheblichen Mehrwert eines rein politischen Entscheids profitieren können, wie anhand eines Beispiels aufgezeigt werden soll.

Berechnungsbeispiel

Im folgenden Berechnungsbeispiel wird aufgezeigt, wie wichtig die Mehrwertabgabe von 40% für die Gemeinde ist. Das Beispiel bezieht sich auf Seite 17 des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPV vom 3. September 2021: *Aufzoning von W1.4 -> W1.7 (Faktor 1.21)*.

Fläche in m ²	1'200	1'200	2'000	2'000	5'000	5'000
Mehrwertausgleich	20%	40%	20%	40%	20%	40%
Mehrwertausgleich in CHF	67'270 (15.4%)	134'550 (30.8%)	125'460 (17.3%)	250'920 (34.5%)	343'640 (18.9%)	687'290 (37.8%)
Mehrwert abzüglich MWA in CHF	369'100 (84.6%)	301'820 (69.2%)	601'830 (82.7%)	476'370 (65.5%)	1'474'570 (81.1%)	1'130'930 (62.2%)

Abbildung 1 Berechnungsbeispiel, Einwendung

Die Berechnung gemäss dem Beispiel zeigt auf, dass bei einer Fläche von 1200 m² eine Mehrwertabgabe von 20 % lediglich 15.4 % des Mehrwertes der Gemeinde zugute kommt, während die Eigentümerinnen von 84.6 % profitieren. Eine Mehrwertabgabe von 40 % würde der Gemeinde das Doppelte an Einnahmen bringen. Für die Eigentümerin hatte dies nur einen relativ milden Einfluss. Auch wenn bei grösseren Liegenschaften prozentual mehr an die Gemeinde gezahlt wird, profitieren die Eigentümerinnen bei einer Mehrwertabgabe von 40% immer noch von mehr als 60% des Mehrwerts.

Diagramm Berechnungsbeispiel

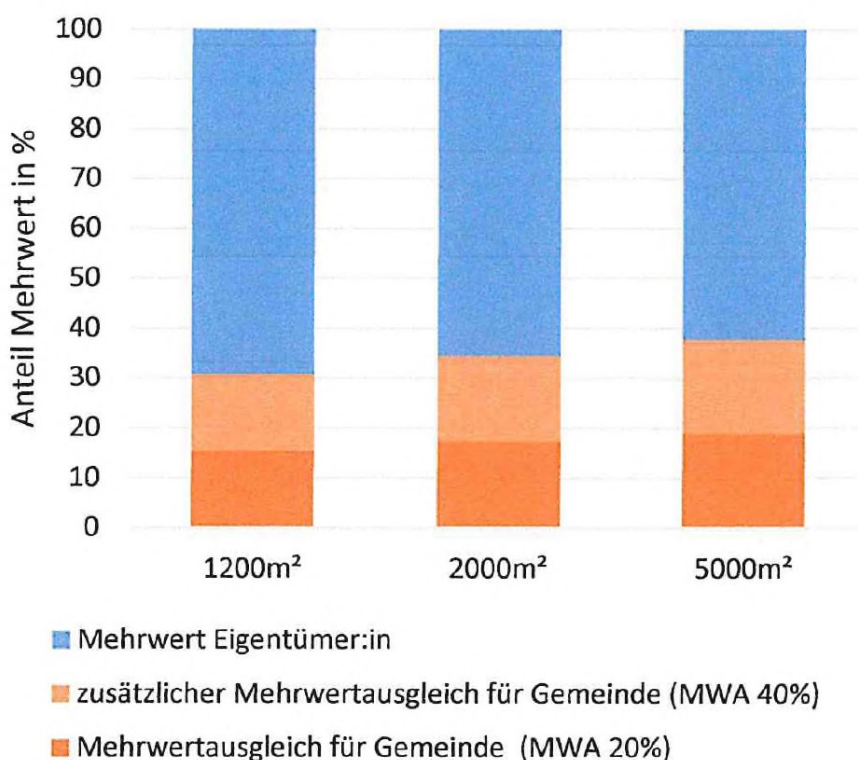


Abbildung 2 Diagramm Berechnungsbeispiel, Einwendung

Schlussbemerkung

Die Einwenderin fordert eine Mehrwertabgabe von 40 %, damit die Gemeinde Männedorf trotz des bevölkerungsmässigen Wachstums auch eine bessere Lebensqualität bereitstellen kann. Der Mehrwertausgleichfonds ist ein gutes Mittel, um die Finanzierung der zukünftigen Infrastrukturen zu entlasten. Davon würden sowohl die Gemeinde wie auch die Bewohnerinnen von Männedorf stark profitieren.

Anhang

Vollständige Berechnung (beruht auf Faktor 1.214286):

	MWA (20%)	MWA (40%)	MWA (20%)	MWA (40%)	MWA (20%)	MWA (40%)
Fläche in m ²	1'200	1'200	2'000	2'000	5'000	5'000
Landpreis aktuell in CHF / m ²	1'697	1'697	1'697	1'697	1'697	1'697
Wert aktuell in CHF	2'036'400	2'036'400	3'394'000	3'394'000	8'485'000	8'485'000
Annahme Landpreis mit Aufzoning in CHF/m ²	2'061	2'061	2'061	2'061	2'061	2'061
Wert nach Aufzoning in CHF	2'472'772	2'472'772	4'121'287	4'121'287	10'303'217	10'303'217
Mehrwert in CHF	436'372	436'372	727'287	727'287	1'818'217	1'818'217
Freibetrag in CHF	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000
Abgabepflichtiger MW in CHF	336'372	336'372	627'287	627'287	1'718'217	1'718'217
Mehrwertausgleich	20%	40%	20%	40%	20%	40%
Mehrwertausgleich in CHF	67'274 (15.4%)	134'549 (30.8%)	125'457 (17.3%)	250'915 (34.5%)	343'643 (18.9%)	687'287 (37.8%)
Mehrwert abzüglich MWA in CHF	369'098 (84.6%)	301'823 (69.2%)	601'829 (82.7%)	476'372 (65.5%)	1'474'573 (81.1%)	1'130'930 (62.2%)

Abbildung 3 Anhang Einwendung, Berechnungen

Stellungnahme

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Die Einwenderin macht geltend, dass eine Verdichtung nach innen zu Kosten für die Gemeinde führt. Dies ist zum Beispiel bei grösseren Parzellen der Fall, wenn eine erhöhte Ausnützung zu mehr Wohneinheiten führt. Mit einer Zunahme der Bevölkerung muss die Infrastruktur Schritt halten.

Der Gemeinderat hat den Abgabesatz unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bestimmt.

In Männedorf ist von relativ hohen Bodenpreisen auszugehen. Planungsmassnahmen können daher auch bei kleineren Grundstücken einen Mehrwert über CHF 250'000 herbeiführen. Die Ausgleichspflicht betrifft dadurch nicht nur wenige Eigentümer von grossen Grundstücken. Vor dem Hintergrund eines breiten Anteils ausgleichspflichtiger Grundstücke, erachtet es der Gemeinderat für angemessen einen mittleren, statt des maximalen Abgabesatzes vorzusehen.

Zu ergänzen ist, dass die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden sind und nur für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz zu verwenden sind. Die Baudirektion des Kanton Zürich stellt den Gemeinden ein Musterfondsreglement zur Verfügung, welches weiter präzisiert, welche Massnahmen finanziert werden können. Es handelt sich dabei vor allem um folgenden Planungsmassnahmen (nicht abschliessend):

- ◆ die Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Parks, Plätze, Grünanlagen)
- ◆ Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume (z.B. Ufer von Gewässern, Spielplätze infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten)
- ◆ die Verbesserung des Lokalklimas

- ◆ die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- ◆ die Erstellung von sozialen Infrastrukturen (z.B. soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen),
- ◆ die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe

Das Bauen von Schulen oder Anlagen für die Groberschliessung (Strassen) gehört nicht zu den Massnahmen, welche durch die Gelder des kommunalen Mehrwertausgleichs finanziert werden können. In den erwähnten Fällen von "Verkehrerschliessungen" dürfte jedoch hauptsächlich von der Feinerschliessung die Rede sein, welche so oder so von den Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren ist.

Zur Fälligkeit des Mehrwertausgleichs ist zu beachten:

- ◆ Zahlungen in den Mehrwertausgleichsfond erfolgen nur, wenn ein Mehrwert nicht bereits durch einen städtebaulichen Vertrag ausgeglichen wird
- ◆ Der Mehrwertausgleich ist erst fällig, wenn die Baufreigabe für ein bewilligtes Bauprojekt erteilt wird. Das Inkrafttreten von Planungsmassnahmen löst noch keine Fälligkeit aus

Daraus ist erkennbar, dass der Mehrwertausgleich dazu erhoben wird zwei konkrete Ziele zu verfolgen:

- ◆ Mittels städtebaulicher Verträge werden punktuelle, raumplanerische Verbesserungen ermöglicht
- ◆ Konkrete Projekte im Sinne des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds können finanziert werden

Der kommunale Mehrwertausgleich ist nicht dazu vorgesehen allgemeine Aufgaben der Gemeinde fortlaufend mit zusätzlichen Mitteln zu alimentieren. Im Weiteren ist anzumerken, dass durch seine Fälligkeit bei Baufreigabe, der Mehrwertausgleich durch Bauträger als Verteuerung der Baurealisation gehandhabt wird.

Der vorgesehene Abgabesatz von 20 % wird daher als zweckmässig und angemessen beurteilt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 09.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001652

Publizierende Stelle
Gemeinde Männedorf - Fachbereich Hochbau, Saurenbachstrasse 6, 8708 Männedorf

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) – Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8708 Männedorf

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Männedorf haben, an der Gemeindeversammlung vom 4. April 2022, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Einführung kommunaler Mehrwertausgleich festgesetzt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 26. Juli 2022 den Beschluss der Gemeindeversammlung genehmigt.

Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hat am 12. Oktober 2022 die Rechtskraft der Genehmigung bescheinigt.

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2022:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Einführung kommunaler Mehrwertausgleich tritt per 1. Januar 2023 in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Baudirektion Kanton Zürich, Verfügung Nr. 0688/22

Beschluss-/Verfügungsdatum: 26.07.2022

Ergänzende rechtliche Hinweise:

Die Publikation erfolgt ohne Rechtsmittelbelehrung.

Kontaktstelle:

Gemeinde Männedorf - Fachbereich Hochbau
Saurenbachstrasse 6
8708 Männedorf