



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0002

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Maur**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 12. Juli 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Juli 2024

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 Maur setzte mit Beschluss vom 10. Juni 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben. Mit Entscheidung vom 27. Juni 2024 hat der Bezirksrat Uster diesen Rekurs abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksamts Uster vom 9. Juli 2024 wurden keine weiteren Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 2B BZO zum Mehrwertausgleich legt fest, dass auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben wird.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Das Bundesparlament hat im Rahmen der RPG 2 Revision Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) dahingehend konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die RPG 2 Revision ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Gemäss § 19 Abs. 3 MAG ist es somit zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Als Überschrift zum Art. 2B wird der Begriff «Mehrwertausgleich» verwendet. Dies wird als redaktioneller Fehler angesehen, da es «Verzicht auf Mehrwertausgleich» heissen müsste. Die Gemeinde wird eingeladen, den Titel entsprechend anzupassen, eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

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 Maur mit Beschluss vom 10. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Mäur wird eingeladen
 - im Titel zu Art. 2B den Begriff «Mehrwertausgleich» durch «Verzicht auf Mehrwertausgleich» zu ersetzen. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
 - 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 Maur (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 10. JAN. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**ERGÄNZUNG BZO UM NEUE
ZIFFER 2B:
MEHRWERTAUSGLEICH**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **10. Juni 2024**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Yves Keller

Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

I.

Art. 2B

ZONENORDNUNG

Mehrwertausgleich

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

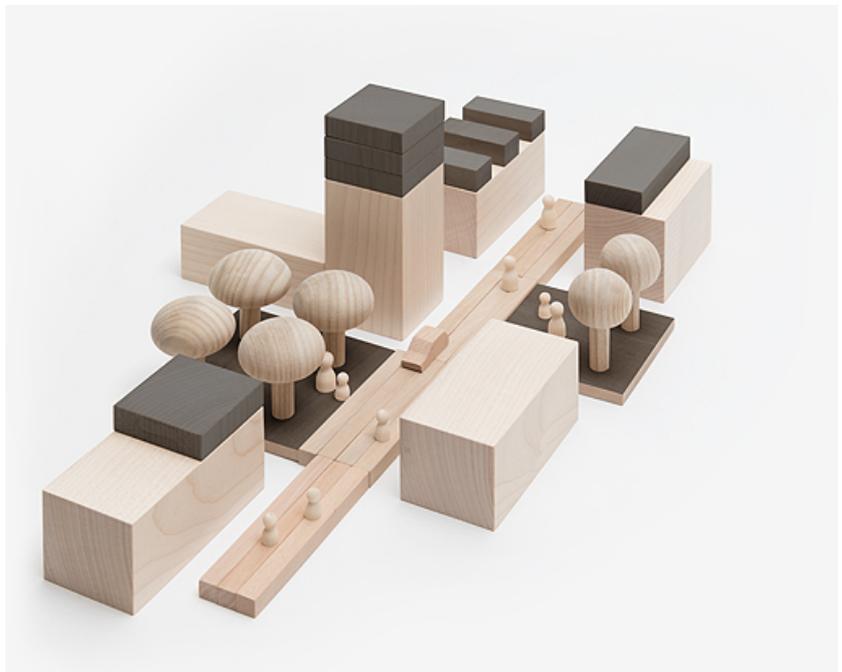


gemeinde maur

Kanton Zürich

Ergänzung BZO um neuen Artikel zum
Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31087 – 12.7.2024

Inhalt	1 ERLÄUTERUNGEN	3
	1.1 Anlass der Teilrevision	3
	1.2 Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe	3
	2 VERFAHREN	4

Auftraggeberin

Gemeinde Maur

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind / Adrian Grütter

Titelbild

Eigene Abbildung, SUTER • VON KÄNEL • WILD

1 ERLÄUTERUNGEN

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.

Bei Einzonungen wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% erhoben.

Das MAG lässt es den Gemeinden frei, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40% zu erheben oder auf die Einführung einer Mehrwertabgabe zu verzichten.

Dieser Sachverhalt ist in der BZO zu regeln.

1.2 Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragte der Gemeindeversammlung einen Abgabesatz von 40 % zu beschliessen, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen. Es wurde eine Freifläche von 1'200 m² vorgeschlagen.

Mit dieser Regelung hätte die Gemeinde überdies die Rechtsgrundlage geschaffen, um bei privaten Gestaltungsplänen städtebauliche Verträge mit den Arealentwicklern abschliessen zu können.

Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 10. Juni 2024 den Antrag des Gemeinderats abgelehnt und entschieden, auf eine kommunale Mehrwertabgabe zu verzichten.

Anpassung BZO

Auch der Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden, weshalb die BZO um eine neue Ziffer 2B ergänzt werden muss.

Verzicht auf städtebauliche Verträge

Mit dem Beschluss verzichtet die Gemeindeversammlung überdies darauf, einen Vorteilsausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zu regeln. Denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Nur so wäre bei gescheiterten Vertragsverhandlungen eine Rückfallebene einer Abgabeleistung vorhanden.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Nicht betroffen vom Beschluss der Gemeindeversammlung sind Abgaben bei Einzonungen. Einzonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Das bedeutet, dass 20% des Mehrwerts, der durch die Einzonung entsteht, als Ausgleichsleistung an den kantonalen Fonds gehen.

2 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Maur wurde gemäss § 7 PBG ab dem 1. Dezember 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern. Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Regionen wurden zur Anhörung eingeladen. Es wurden keine Anträge eingereicht.

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat zur damals von Gemeinderat beantragten Ergänzung der BZO keine Vorbehalte vorgebracht. Die Gemeindeversammlung verzichtet jedoch auf eine kommunale Mehrwertabgabe, was in Ziffer 2B BZO entsprechend geregelt wird. Der Wortlaut in BZO entspricht den kantonalen Mustervorschriften.

Genehmigung und Rechtskraft

Die BZO-Teilrevision wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.-, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, eine Mehrwertabgabe entrichten.

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.

Planungsmassnahmen

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 kommunalen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

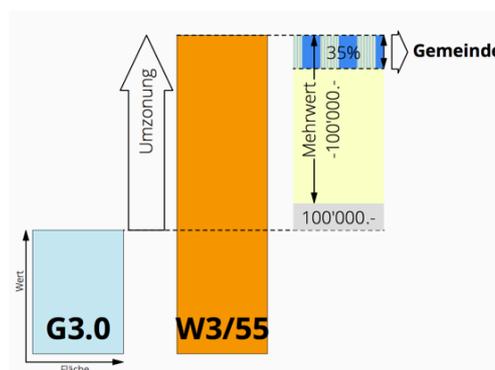
Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG).

So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone G3 zu einer Wohnzone W3/55 eine Umzonung dar.

Grundeigentümer/-innen profitieren von neuen Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken, die einen höheren Ertrag abwerfen und damit einen höheren Landwert zur Folge haben.

Illustration des Mehrwerts bei einer Umzonung



Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Sie kommen meistens bei Gestaltungsplänen zum Einsatz.

In den städtebaulichen Verträgen werden die Sonderleistungen geregelt, welche die Grundeigentümerschaft als Gegenzug zum erzielten Mehrwert auf dem Areal erbringt. Sonderleistungen können beispielsweise sein: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen (z.B. Kindergarten), die Schaffung einer öffentlichen Quartierfreifläche etc..

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt (Vorvertrag). Städtebauliche Verträge sind durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) verbindlich. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Kommt der städtebauliche Vertrag zum Beispiel aufgrund der Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien nicht zustande, erfolgt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Mehrwertschätzung mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten einer kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

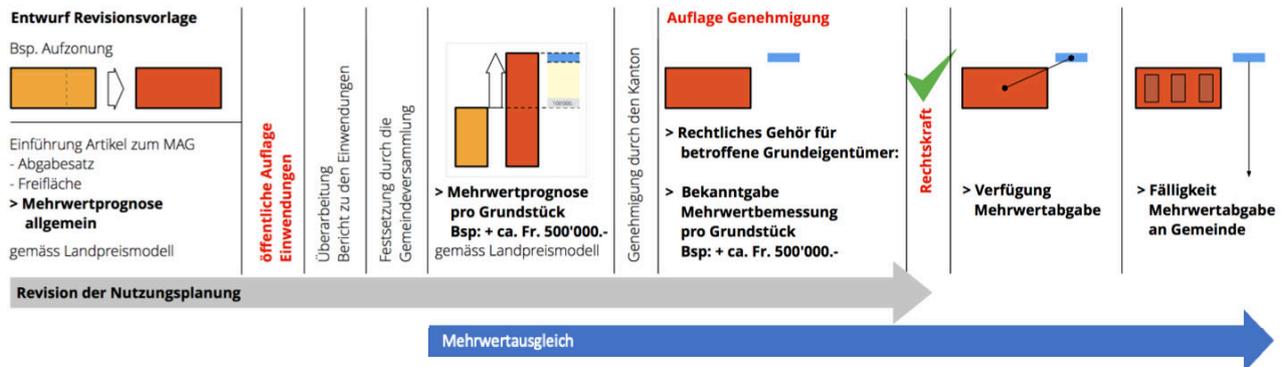
Verwendung der Einnahmen

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). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

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.



Zusammenfassung des Ablaufs

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzonung/Umzonung (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert ist zu bezahlen, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird. Untergeordnete Bauvorhaben (z.B. Wintergarten) lösen die Mehrwertabgabe noch nicht aus. Die Mehrwertabgabe ist bei der Baufreigabe zu entrichten.
- Das Geld fliesst in den kommunalen Mehrwertabgabefonds. Die Gemeinde realisiert daraus Projekte zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

1.4 Ziele der Teilrevision

Städtebauliche Verträge neu nur noch mit MAG zulässig

Mit Inkrafttreten des kantonalen MAG auf den 1. Januar 2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu verhindern, erscheint eine zeitnahe Teilrevision der BZO als zweckmässig.

Teilrevision

Mit der Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts 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.

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 m².

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

Erträge

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

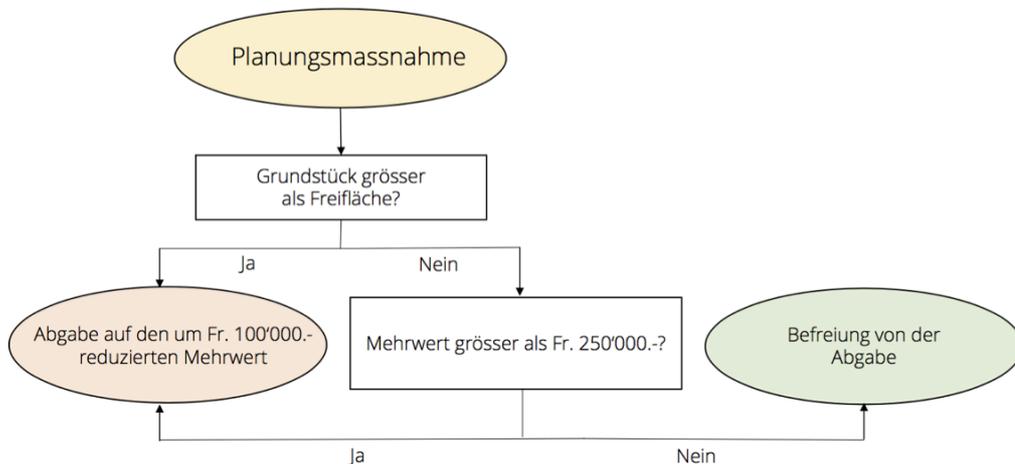
2.2 Freifläche

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250'000.-, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Funktionsweise Freifläche und Mehrwertgrenze



**Feststellung der Abgabepflicht /
Mehrwertprognose**

Um festzustellen, ob ein Grundstück abgabepflichtig ist oder nicht, muss die Mehrwertprognose im Rahmen der öffentlichen Auflage einer BZO-Revision bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken durchgeführt werden. Dies geschieht mittels Web-basiertem Landpreismodell.

Feststellung der Abgabehöhe

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig vom Mass der Aufzoning oder Umzoning, die beschlossen werden soll, sowie von der Mikrolage und dem jeweiligen Landwert des Grundstücks. Eine pauschalisierte Aussage zu den künftig entstehenden Mehrwerten auf den Grundstücken ist daher nicht möglich.

**Festlegung der Freifläche auf
1'200 m²**

In Maur sollen alle Grundeigentümer/-innen gleich behandelt werden, deren Grundstücke von einer Aufzoning, einer Umzoning oder von höheren Nutzungsmöglichkeiten in einem Gestaltungsplan profitieren.

Daher wird die Freifläche auf den Wert von 1'200 m² festgelegt. Viele Grundstücke in den locker bebauten Wohnzonen sind kleiner als diese Freifläche.

Grundstücke, die in künftigen Revisionsvorlagen aufgezont oder umgezont werden und kleiner sind als diese Freifläche, sind nicht abgabepflichtig. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umzoning oder Aufzoning bei diesen Grundstücken keine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.- bewirkt.

Erfährt ein Grundstück mit einer Fläche von weniger als 1'200 m² eine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.-, wird es abgabepflichtig. Vom Mehrwert wird ein Freibetrag vom Fr. 100'000.- abgezogen. Von diesem reduzierten Betrag wird der kommunale Abgabesatz von 40 % erhoben. 60 % des Mehrwerts verbleiben somit bei den Grundeigentümer/-innen.

Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete kommunale Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet (§ 221 lit. f Steuergesetz).

**Vorgeschlagener Abgabesatz
von 40 %**

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Gemeindeentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er 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.

In diesem Sinne schlägt der Gemeinderat einen Abgabesatz von 40 % vor, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

**Städtebauliche Verträge werden
bei grösseren Arealplanungen be-
vorzugt**

2.4 Städtebauliche Verträge

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Planungsgebieten zum Einsatz kommen.

Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

2.5 Fondsreglement

Zuständigkeit

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Verwendung der Mittel

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

Rechenschaftsbericht

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.

Musterreglement

Der Kanton hat ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Dieses bietet den Gemeinden eine Hilfestellung für den Vollzug.

Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne).

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 besteht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

3.2 Auswirkungen für die Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

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 eine Mehrwertabgabe bemessen.

Zukünftige Auf- und Umzonungen

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümer/-innen eine Mehrwertabgabe von 40 % auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe 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 keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

3.3 Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

Vorerst keine Auswirkungen

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. 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.

4 MITWIRKUNG

4.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage 60 Tage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Maur wird gemäss § 7 PBG ab dem 1. Dezember 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann sich jedermann zum Entwurf äussern.

4.2 Einwendungen

Pendent.

4.3 Anhörung

Pendent

4.4 Kantonale Vorprüfung

Pendent.

4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

Pendent.

4.6 Genehmigung

Pendent.

5 VERFAHREN

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Maur wird gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann sich jedermann zum Entwurf äussern.
Anhörung	Die Nachbargemeinden sowie die Region werden zur Anhörung eingeladen.
Kantonale Vorprüfung	Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.
Überarbeitung	Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wird die Revisionsvorlage finalisiert.
Festsetzung	Die BZO-Teilrevision wird anschliessend durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.
Genehmigung	Die BZO-Teilrevision wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümergebunden.