



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Ellikon an der Thur**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 4. Juli 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Juli 2024
- Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG vom 4. 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. Gestützt auf MAG und MAV können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 den kommunalen Mehrwertausgleich 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 Ellikon an der Thur 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 2000 m² sowie die Mehrwertabgabe auf 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Im Rahmen der Gemeindeversammlung wurde beantragt auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur ist dem diesbezüglichen Änderungsantrag gefolgt und hat entschieden, keine Mehrwertabgabe zu erheben. Im ergänzten Artikel 2 BZO ist dies entsprechend festgelegt.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur setzte mit Beschluss vom 27. Juni 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 19. August 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Juli 2024 beantragt die Gemeinde Ellikon an der Thur 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 Ellikon an der Thur wird mit einem neuen Artikel 2 ergänzt. Dieser sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Auf- und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die vom Gemeinderat der Gemeindeversammlung unterbereiteten Bestimmungen entsprachen 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 stimmten mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 16. Juni 2022 keine Anträge gestellt.

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

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 Ellikon an der Thur mit Beschluss vom 27. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Ellikon an der Thur 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 Ellikon (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 - 6. SEP. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision Nutzungsplanung

REVISION BAU- UND ZONEN- ORDNUNG: MEHRWERTAUS- GLEICH

Ergänzung BZO um Artikel 2 «Mehrwertausgleich»
gemäss §19 MAG

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27.6.2024

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31108 – 4.7.2024

1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 2 Mehrwertausgleich

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



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Ergänzung BZO um Artikel 2 «Mehrwertausgleich»
gemäss §19 MAG

Genehmigung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31108 – 4.7.2024

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Einführung Mehrwertausgleich	4
	1.3 Bedeutung Mehrwertausgleich	5
	2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	10
	2.1 Musterbestimmungen	10
	2.2 Freifläche	10
	2.3 Abgabesatz	11
	2.4 Fondsreglement	12
	3 AUSWIRKUNGEN	13
	3.1 Kommunalen Mehrwertausgleich	13
	3.2 Kantonalen Mehrwertausgleich	13
	4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG	14

Auftraggeber Gemeinde Ellikon an der Thur
Andelfingerstrasse 3
8548 Ellikon an der Thur

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Sibyl Kunz

Titelbild Eigene Darstellung

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Nationales Recht: Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG)

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 - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Kantonales Recht: Art. 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

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 seit 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen, ob eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, erhoben oder darauf verzichtet wird. Erhebt eine Gemeinde eine Mehrwertabgabe, ist ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % sowie eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen eigens dafür eingerichteten Fonds (Mehrwertausgleichsfonds). Dieser Fonds steht der Gemeinde für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 23 MAG zur Verfügung. Alternativ können Ausgleichsleitungen auch über Städtebauliche Verträge gemäss Art. 21 MAG direkt geregelt werden.

Aktuelle Rechtslage

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils zur Gemeinde Meikirch vom 5. April 2022 (1C_233/2021), wonach ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bundesrechtswidrig ist, hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden informiert, dass Planungsvorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr zur Genehmigung eingereicht werden können.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (PRG) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert und eine Änderung des Gesetzestexts zum Mehrwertausgleich beantragt. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Aufgrund der beantragten Gesetzesänderung herrschte zeitlich eine unklare Rechtsgrundlage. In diese Zeit fiel auch die

Revision der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ellikon an der Thur. Die Gemeindeversammlung hat daher die Einführung einer Mehrwertabgabe an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 zurückgewiesen.

Unterdessen wurde das Raumplanungsgesetz konkretisiert. Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen. Nach Ablauf der Referendumsfrist hat der Kanton Zürich die Gemeinden informiert, dass Planungsvorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwert verzichten, wieder zur Genehmigung eingereicht werden können.

1.2 Einführung Mehrwertausgleich

Loslösung von der Nutzungsplanungsrevision

Die Gemeinde Ellikon an der Thur hat ihre kommunale Nutzungsplanung revidiert und im Januar 2024 beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist aktuell ausstehend.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war vorgesehen, die Vorgaben des Mehrwertausgleichsgesetzes umzusetzen und die Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss § 19 MAG einzuführen. Die Einführung einer Mehrwertabgabe wurde jedoch aufgrund einer unklaren Rechtsgrundlage (vgl. Kapitel 1.1) an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 zurückgewiesen. Es wurde vorgesehen, über die Einführung einer Mehrwertabgabe zu beraten, sobald die Rechtsgrundlage klar ist.

In der Zwischenzeit hat der Kanton Zürich die Gemeinden informiert, dass die Rechtsgrundlage geklärt werden konnte (vgl. Kapitel 1.1). Über die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird daher nun in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung separat beraten.

Teilrevision zur Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert werden und der Gemeinderat beabsichtigt eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen. Damit würde die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig eine Mehrwertabgabe erheben oder städtebaulich Verträge abschliessen zu können.

Die Einnahmen des kommunalen Mehrwertausgleichs sollen der gesamten Bevölkerung für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 3 RPG (z.B. gute Erreichbarkeit der Schulen, Schaffung von Velowegen und Grünflächen, Erhalt von Erholungsräumen, etc.) zugutekommen.

Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Auszug Bau- und Zonenordnung: Bestimmung Art. 2 BZO

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (vorliegend)
- Bericht zu den Einwendungen gemäss Art. 7 PBG

1.3 Bedeutung Mehrwertausgleich

Wie entsteht ein Mehrwert durch Planungsmaßnahmen?

Durch Planungsmaßnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhebliche Mehrwerte entstehen, da z.B. Nichtbauzone zu Bauzone wird, mehr Bauvolumen und Nutzflächen realisiert werden können oder eine gewinnbringendere Nutzung zugelassen wird. Mit solchen Planungsmaßnahmen erhöhen sich die erzielbaren Erträge eines Grundstücks bei einem Verkauf oder bei Vermietungen. Unter dem Mehrwert wird also die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmaßnahme verstanden.

Diese Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmaßnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmaßnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

Planungsmaßnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen

Je nach Art der Planungsmaßnahme erhebt der Kanton oder erheben die Gemeinden eine Mehrwertabgabe. Zu den Planungsmaßnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

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

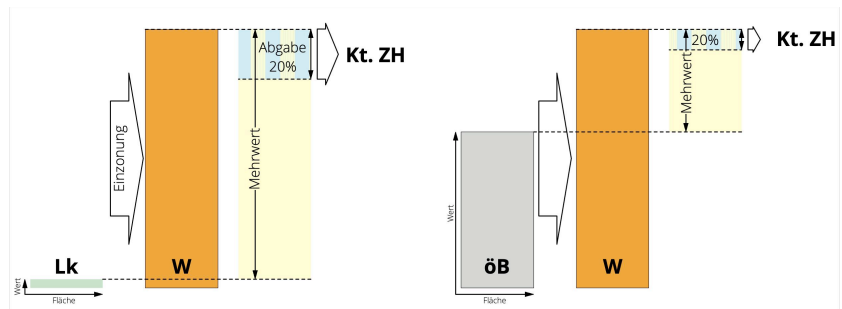
Kantonaler Mehrwertausgleich

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist ausschliesslich der Kanton zuständig.

Die kantonale Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur kommunalen Mehrwertabgabe. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

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

Mehrwertausgleichsfonds. Mehrwerte unter Fr. 30'000.- sind von der kantonalen Abgabe befreit.

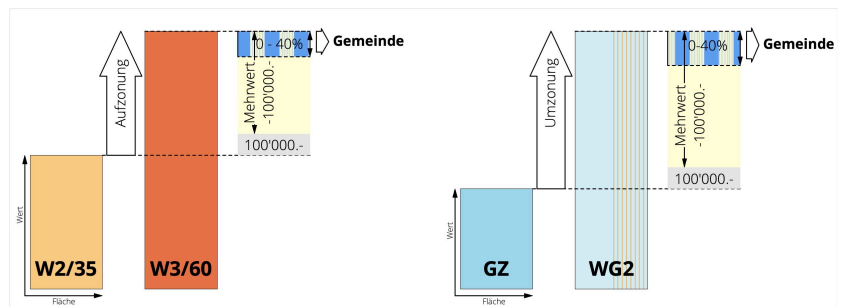


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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 Bauzonentyp (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 Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung 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 Ausnutzung (§ 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 Sondernutzungsplanungen 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.

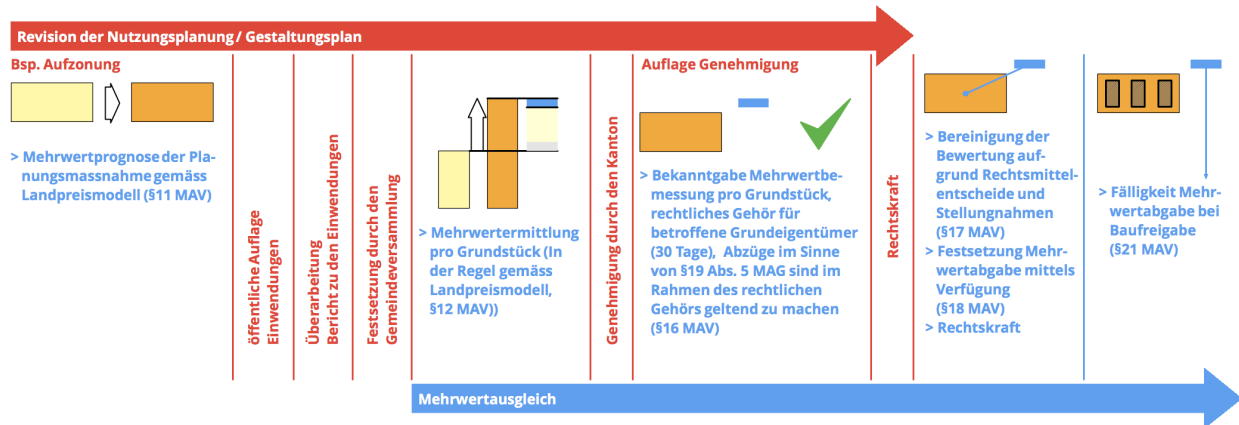
Verwendung der Einnahmen

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).

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.

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 Aufzoning/Umzoning (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.

2 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

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 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 $x \text{ m}^2$.

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.

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.

2.2 Freifläche

Freifläche zwischen $1'200\text{m}^2$ und $2'000\text{m}^2$

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von $1'200 \text{ m}^2$ bis $2'000 \text{ m}^2$ festgelegt werden.

Antrag GV: Festlegung der Freifläche auf $2'000\text{m}^2$

Für den Gemeinderat Ellikon an der Thur geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen jedoch 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 $2'000 \text{ m}^2$ festzulegen.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über
Fr. 250'000

Grundstücke mit einer Fläche > 2'000m²
in der Bauzone

rot = Bauzonen exkl. Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

grau = Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen (Kantonaler Mehrwertausgleich)

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.



Verzicht auf Festlegung einer Mehrwertabgabe

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

Antrag GV: Festlegung Abgabesatz auf 40%

2.3 Abgabesatz




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

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40% des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60%.

Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m² und eine Mehrwertabgabe von 40 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 40%
Freifläche: 2'000 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
			
Fläche / Mehrwert pro m ²	5'000 m ² / Fr. 120.-	2'000 m ² / Fr. 120.-	1'500 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 240'000.-	Fr. 750'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 650'000.-
Abgabe	Fr. 200'000.-	Fr. 0.-	Fr. 260'000.- (obwohl < Freifläche!)

Verzicht auf Festlegung eines Mehrwertabgabe

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

2.4 Fondsreglement

Fondsreglement als Ergänzung zur BZO

Die Gemeinden haben gemäss §19 MAG neben der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung um die Erhebung einer Mehrwertabgabe auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Die Fondseinnahmen fliessen damit nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt, sondern stehen exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung.

Verwendung der Mittel

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, welche gestützt auf § 42 MAV möglichst offengehalten sind. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben regelt das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und die Frage, welches Gemeindeorgan für die Fondsentnahmen zuständig ist.

Rechenschaftspflicht

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

Antrag GV: Festlegung Fondsreglement

Der Kanton stellt den Gemeinden zusätzlich zu den Musterbestimmungen ein Musterreglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds bereit. Dieses bietet eine Hilfestellung für den Vollzug und kann unverändert von den Gemeinden übernommen werden oder mit eigenen Festlegungen ergänzt werden.

Der Gemeinderat Ellikon an der Thur hat der Gemeindeversammlung beantragt, das Musterreglement unverändert zu übernehmen. Das kommunalen Fondsreglements war inhaltlich verknüpft mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und hätte gemeinsam mit dieser erlassen werden können.

Verzicht auf Festlegung eines Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung hat entschieden auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten. Damit erübrigt sich die Aufstellung eines Fondsreglements.

2.5 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bau- und Zonenordnung von Ellikon an der Thur wird folgender Artikel eingefügt:

1 Einleitende Bestimmungen

Art. 2 Mehrwertausgleich

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

3 AUSWIRKUNGEN

3.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

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.

Auswirkungen für Grundeigentümer

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

3.2 Kantonalen Mehrwertausgleich

Kantonalen Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-

Kantonalen Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Kantonalen Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 0.-

4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG

Disclaimer

Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung beantragt, einen Abgabesatz von 40% und eine Freifläche von 2'000 m² festzulegen. Die Gemeindeversammlung hat jedoch entschieden, auf die Einführung einer Mehrwertabgabe zu verzichten. Die Behandlung der 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.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 5. Februar 2024 bis 4. April 2024 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planungsvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Planungsvorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 8 schriftliche Einwendungen formuliert, wobei 7 Einwendungen davon gleichlautend eingereicht wurden. Diese sind im Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG (Mitwirkungsbericht) aufgeführt.

Bericht zur Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegt der Planungsvorlage bei (vgl. separates Dokument).

Kantonale Vorprüfung

Der Revisionsinhalt wurde dem Kanton bereits mit der Ortsplanungsrevision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 dazu Stellung genommen und zum kommunalen Mehrwertausgleich keine Änderungsanträge gestellt. Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem Kanton daher lediglich zur Kenntnisnahme eingereicht.

Anhörung

Ebenso wurden die Nachbargemeinden und die Region Winterthur und Umgebung bei der Ortsplanungsrevision bereits zur Anhörung eingeladen und konnten sich in diesem Rahmen auch zum Mehrwertausgleich äussern. Es sind keine Einwendungen gestellt worden. Auf eine erneute Anhörung wurde daher verzichtet.

Bereinigung	Die Planungsvorlage wurde anschliessend zur öffentlichen Auflage bereinigt.
Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	Die bereinigte Revisionsvorlage inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.
Rekursfrist	Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und der zugrundeliegenden Festsetzungsbeschlüsse der Gemeinde beginnt die 30-tägige Rekursfrist.
Rechtskraft	Nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder nach Erledigung allfälliger Rekurse gegen die Genehmigung wird die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich) nach Einholen der Rechtskraftbescheinigung vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN GEMÄSS § 7 PBG

Ergänzung BZO um Artikel 2 «Mehrwertausgleich»
gemäss §19 MAG

Genehmigung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31108 – 4.7.2024

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	5

Auftraggeberin

Gemeinde Ellikon an der Thur
Andelfingerstrasse 3
8548 Ellikon an der Thur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Planer und Architekten AG
Fiona Mera, Sibyl Kunz

1 VORBEMERKUNG

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Einführung des Mehrwertausgleichs besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Auszug Bau- und Zonenordnung: Bestimmung Art. 2 BZO
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen gemäss Art. 7 PBG (vorliegend)

Loslösung von der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Ellikon an der Thur hat ihre kommunale Nutzungsplanung überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 beraten. Bestandteil der Ortsplanungsrevision war auch die Einführung einer Mehrwertabgabe gemäss § 5 RPG und § 19 MAG. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Bundesgerichtsentscheid Meikirch 1C_233/2021 vom 5. April 2022) und einer damit verbundenen unklaren Rechtsgrundlage hat die Gemeindeversammlung beschlossen, die Einführung einer Mehrwertabgabe zurückzuweisen und zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten.

Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, die Einführung einer Mehrwertabgabe in einer separaten Vorlage zu behandeln, sobald die Rechtsgrundlage klar ist. Mit Kreisschreiben vom 11. März 2024 hat der Kanton die Gemeinden informiert, dass ein Umgang mit der Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe gefunden wurde und auch Planungsvorlagen, welche auf eine kommunalen Mehrwertabgabe verzichten wollen, wieder zur Genehmigung eingereicht werden können. Der Gemeinderat hat in der Folge für die Einführung einer Mehrwertabgabe die vorliegende Teilrevision zuhanden der Gemeindeversammlung erarbeitet.

Kantonale Vorprüfung

Der Revisionsinhalt wurde dem Kanton bereits mit der Ortsplanungsrevision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 dazu Stellung genommen und zum kommunalen Mehrwertausgleich keine Änderungsanträge gestellt. Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem Kanton daher lediglich zur Kenntnisnahme eingereicht.

Anhörung

Ebenso wurden die Nachbargemeinden und die Region Winterthur und Umgebung bei der Ortsplanungsrevision bereits zur Anhörung eingeladen und konnten sich in diesem Rahmen auch zum Mehrwertausgleich äussern. Es sind keine Anträge gestellt worden. Auf eine erneute Anhörung wurde daher verzichtet.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 5. Februar 2024 bis 4. April 2024 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planungsvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen

vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Planungsvorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 8 schriftliche Einwendungen formuliert, wobei 7 Einwendungen davon gleichlautend eingereicht wurden. Diese sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt (vgl. Kapitel 2).

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden alle eingegangenen Einwendungen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind grau unterlegt.

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich) inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

Rekursfrist

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und der zugrundeliegenden Festsetzungsbeschlüsse der Gemeinde beginnt die 30-tägige Rekursfrist.

Rechtskraft

Nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder nach Erledigung allfälliger Rekurse gegen die Genehmigung wird die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich) nach Einholen der Rechtskraftbescheinigung vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.

2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Disclaimer

Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung beantragt, einen Abgabesatz von 40% und eine Freifläche von 2'000 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.

Während der öffentlichen Auflage wurde zur Planungsvorlage Stellung bezogen und es wurden 8 Anträge gestellt, wobei 7 Anträge gleichlautend eingereicht wurden. Die Anträge werden nachfolgend aufgeführt. Die gleichlautenden Anträge sind zusammengefasst aufgeführt.

Antrag 1: Verzicht auf Mehrwertausgleich (7 x unterzeichnet)

Der an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 bereits gefällte Entscheid der Bevölkerung, auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu verzichten, ist zu respektieren.

Auf die von der Gemeindeverwaltung geplante Ergänzung der BZO um den Artikel 2 «Erhebung einer Mehrwertabgabe» ist daher zu verzichten. Sofern die Verankerung des kommunalen MAG in der BZO tatsächlich notwendig wäre, ist die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen auf 0% festzusetzen.

Erwägung

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 wurde die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zurückgewiesen (vgl. Beschlussprotokoll zur GV vom 28.9.23 > 3.2 Nichtfestsetzung Erhebung kommunaler Mehrwertausgleich).

Rund 4 Monate später möchte die Gemeinde nun diesen Volkstentscheid durch eine Teilrevision der BZO rückgängig machen, und dennoch einen Mehrwertausgleich auf kommunaler Ebene einführen.

Gemäss kantonalem Gesetz (MAG § 19 Abs. 3) kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von höchstens 40% erheben. Infolge des Bundesgerichtsurteils im Falle «Meikirch» vom 5.4.2022, hat der Kanton gemäss Kreisschreiben vom 23.6.2022 informiert, dass er Vorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr genehmigen wird.

Das Bundesparlament hat nun aber im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) in der Herbstsession 2023, auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtes reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Da die Referendumsfrist bis

am 15.2.2024 unbenutzt abgelaufen ist, kann das neue Recht nun zur Auslegung herangezogen werden.

Die Baudirektion des Kanton Zürich hat in einem neuen Kreisschreiben vom 11.03.2024 auf die vom Bundesparlament bereits genannte Konkretisierung des Art. 5 Abs. 1 (RPG 2) wie folgt reagiert.

Die Baudirektion des Kantons Zürich mit Unterzeichner RR Neukom schreibt:

«Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion ab sofort wieder zur Genehmigung eingereicht werden.»

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 wurde die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss § 19 MAG aufgrund der damals unklaren Rechtsgrundlage (vgl. Bundesgerichtsentscheid Meikirch IC_233/2021 vom 5. April 2022 in Zusammenhang mit einer Pausierung der kantonalen Genehmigungen) – wie richtig festgestellt wird – *lediglich zurückgewiesen*, d.h. es wurde noch kein Beschluss durch die Gemeindeversammlung gefällt. Über die Einführung einer Mehrwertabgabe muss daher an einer späteren Gemeindeversammlung entschieden werden.

In der Zwischenzeit hat das Bundesparlament auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert und das Raumplanungsgesetz konkretisiert. Neu gilt, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind (Art. 5 Abs. 1 RPG). In der Folge hat der Kanton Zürich mit Kreisschreiben vom 11. März 2024 die Gemeinden informiert, dass es im Kanton Zürich wieder zulässig ist, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten und Vorlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe wieder zur Genehmigung eingereicht werden können.

Der Gemeinderat hat in der Folge entschieden, die Einführung einer Mehrwertabgabe gemäss § 19 MAG nun nochmals vor die Gemeindeversammlung zu bringen und an dieser abschliessend über den kommunalen Mehrwertausgleich zu entscheiden. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Teilrevision ausgearbeitet und die Vorlage wird nochmals vor die Gemeindeversammlung gebracht.

Der Gemeinderat sieht vor, den Abgabesatz auf 40% und die Freifläche auf 2'000 m² festzulegen. Dies bedeutet, dass bei Um- und Aufzonungen von Grundstücken, die grösser als 2'000 m² sind, 40% des entstehenden Mehrwerts der gesamten Bevölkerung für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 3 RPG (z.B. gute Erreichbarkeit der Schulen, Schaffung von Velowegen und Grünflächen, Erhalt von Erholungsräumen, etc.) zugutekommt. Die betroffenen Grundeigentümer erhalten bei solchen Planungsmassnahmen immer noch 60% des

entstehenden Mehrwerts und damit den grösseren Anteil. Dem Gemeinderat geht es nicht darum, kleinere Mehrwerte auszugleichen, weshalb auch die gemäss § 19 MAG höchstmögliche Freifläche gewählt wird. Gerade bei grösseren Planungen, welche die Gemeinde wesentlich prägen, erhält die Bevölkerung mit der Einführung einer Mehrwertabgabe aber die Möglichkeit über Städtebauliche Verträge (als Alternative zur monetären Abgabe) eine gute Qualität oder Leistungen für die Öffentlichkeit einzufordern. Sind Städtebauliche Verträge nicht zweckmässig, so fliesst die Mehrwertabgabe als monetäre Abgabe in den Mehrwertausgleichsfonds, der für planerische Massnahmen in der Gemeinde zur Verfügung steht. Der Gemeinderat sieht im kommunalen Mehrwert eine gute Möglichkeit im Sinne der Gesamtbevölkerung bei grösseren Entwicklungen positiv zur Gesamtentwicklung der Gemeinde beitragen zu können.

**Antrag 2:
Verzicht auf Mehrwertausgleich**

Bezüglich der Auflage für die vom Gemeinderat vorgesehene Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe mit zugehörigem Mehrwertabgabefondsreglement, {wird der Antrag gestellt}, in Ellikon an der Thur – analog zur Gemeinde Rickenbach – auf eine Mehrwertabgabe vollumfänglich zu verzichten, was auch die Schaffung eines Fondsreglements hinfällig macht.

Erwägung

An der Gemeindeversammlung vom 28. September war der Grundtenor der Versammlung klar, in Ellikon an der Thur keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Da zu jenem Zeitpunkt noch nicht klar war, ob die gänzliche Verzichtung auf eine solche Sondersteuer rechtlich überhaupt möglich sei, wurde das Geschäft nicht abschliessend behandelt.

Mit dem Kreisschreiben der Baudirektion an die politischen Gemeinden des Kantons Zürich vom 11. März 2024 wird nun darauf hingewiesen, dass aufgrund der neuen Auslegung der Rechtsprechung ein gänzlicher Verzicht möglich sei.

Es ist nicht verständlich, dass auf Grund dieser neuen Ausgangslage der Gemeinderat an einer kommunalen Mehrwertabgabe festhalten will. Dass diese ausserdem weiterhin 40 Prozent des Mehrwerts betragen soll, leuchtet noch viel weniger ein, da die örtlichen Gegebenheiten unserer Gemeinde dies in keiner Art und Weise rechtfertigen.

Betrachtet man den im erläuternden Bericht angehängten Plan, stellt man fest, dass nebst einigen wenigen privaten Grundeigentümern, grossmehrheitlich das Gewerbe von dieser Abgabe betroffen wäre. Dies steht in krassem Widerspruch zu der vom Gemeinderat stipulierten Absicht, beste Rahmenbedingungen für unser Gewerbe zu schaffen.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 wurde die Einführung einer Mehrwertabgabe gemäss § 19 MAG aufgrund der damals unklaren Rechtsgrundlage (vgl. Bundesgerichtsentscheid Meikirch IC_233/2021 vom 5. April 2022 in Zusammenhang mit einer Pausierung der kantonalen Genehmigungen) – wie richtig festgestellt wird – *zurückgewiesen*, d.h. es wurde noch kein Beschluss durch die Gemeindeversammlung gefällt. Aufgrund der in der Zwischenzeit geklärten Rechtsgrundlage hat der Gemeinderat nun entschieden, die Vorlage abschliessend vor die Gemeindeversammlung zu bringen. Eine ausführliche Begründung ist in Antrag 1 aufgeführt (vgl. Begründung zu Antrag 1).

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe von 40% steht für den Gemeinderat nicht im Widerspruch mit der Förderung des Gewerbes in Ellikon an der Thur. Der Gemeinderat setzt sich nach wie vor für das Gewerbe ein. Eine Mehrwertabgabe wird nur fällig, wenn durch eine Um- oder Aufzonung erhebliche Vorteile gegenüber der heute zulässigen Grundstücksnutzung für einen Grundeigentümer entstehen. In diesem Fall fliesst immer noch 60% des Mehrwerts, und somit der grössere Anteil, direkt an die Grundeigentümerschaft. Die Grundeigentümerschaft erzielt mit einer solchen Planungsmassnahme daher einen hohen Gewinn. Die Bevölkerung erhält jedoch die Möglichkeit Planungsvorteile, welche für einzelne Grundeigentümer entstehen, über Städtebauliche Verträge oder den Mehrwertausgleichsfonds zumindest zu einem gewissen Anteil auszugleichen und für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde einzusetzen (vgl. dazu auch die Begründung in Antrag 1).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Rickenbach – entgegen der Aussage im Antrag – einen kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt hat. Der kommunale Mehrwertausgleich in der Gemeinde Rickenbach beträgt 20% bei einer Freifläche von 2'000 m².



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.01.2025
Öffentlich einsehbar bis: 10.01.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002642

Publizierende Stelle
Gemeinde Ellikon a.d. Thur, Andelfingerstrasse 3, 8548 Ellikon a d Thur

Teilrevision kommunale; Richtplanung, Nutzungsplanung und Mehrwertausgleich, Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8548 Ellikon a d Thur

Angaben zum Inhalt:

Am 28. September 2023 setzte die Gemeindeversammlung, die Teilrevision kommunale Richtplanung fest und hob den kommunalen Gesamtplan vom 02. März 1983 auf. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) genehmigt die Beschlüsse mit Verfügung vom 26. März 2024.

Am 28. September 2023 setzte die Gemeindeversammlung die Teilrevision Nutzungsplanung fest.

Die Baudirektion des Kantons Zürichs hat mit Beschluss 0172/24 vom 10. September 2024 die Beschlüsse unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

Am 27. Juni 2024 setzte die Gemeindeversammlung den kommunalen Mehrwertausgleich fest. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon an der Thur wird mit einem neuen Artikel 2 ergänzt. Dieser sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Auf- und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichtes sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale; Richtplanung, Nutzungsplanung und Mehrwertausgleich, sind in Rechtskraft erwachsen und werden mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0172/24 vom 10. September 2024 ; KS-0028/24 vom 26.03.2024; KS-0192/24 vom 06.09.2024

Rechtliche Hinweise:

Die Rechtskraft tritt am Tag der Publikation per 10. Januar 2025 ein.

Kontaktstelle:

Gemeinde Ellikon a.d. Thur

Andelfingerstrasse 3

8548 Ellikon a d Thur