



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0068

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Seuzach**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 11. September 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. September 2024

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung von Seuzach setzte mit Beschluss vom 2. Dezember 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 13. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

B1. Zusammenfassung der Vorlage

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. 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).

Art. 2a Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

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

Art. 2a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 2a Abs. 4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

B2. 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 Abgabebesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 16. September 2024 keine Auflagen gemacht.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

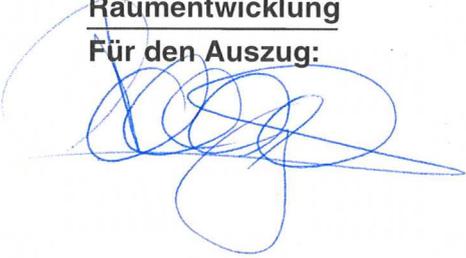
Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Seuzach mit Beschluss vom 2. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Seuzach 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 (via KatasterprozesseZH) der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Seuzach (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)

VERSENDET AM 14. MRZ. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. ZONEN UND ZONENPLAN

...

Art. 2a Mehrwertabgabe

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 **1'200 m²**.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt **20 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

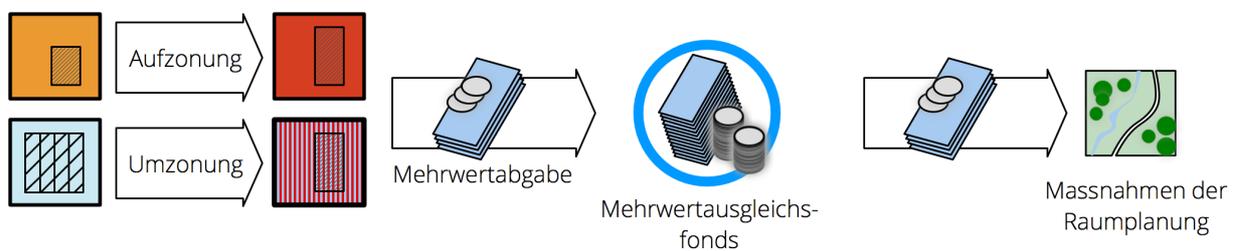
⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

...

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.3	Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
	2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
	2.1	Musterbestimmungen	9
	2.2	Freifläche	9
	2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
	2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	12
	2.5	Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds	13
	3	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	14
	3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	14
	3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	14
	4	VERFAHREN	15
	4.1	Kantonale Vorprüfung	15
	4.2	Öffentliche Auflage	15
	4.3	Anhörung	23
	4.4	Festsetzung Gemeindeversammlung	23
	4.5	Genehmigung - Inkrafttreten	23

Auftraggeber

Gemeinde Seuzach

Bearbeitung

SUTER · VON KÄNEL · WILD
Luca Imoberdorf, Fiona Mera

Titelbild

Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

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

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben 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.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

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

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

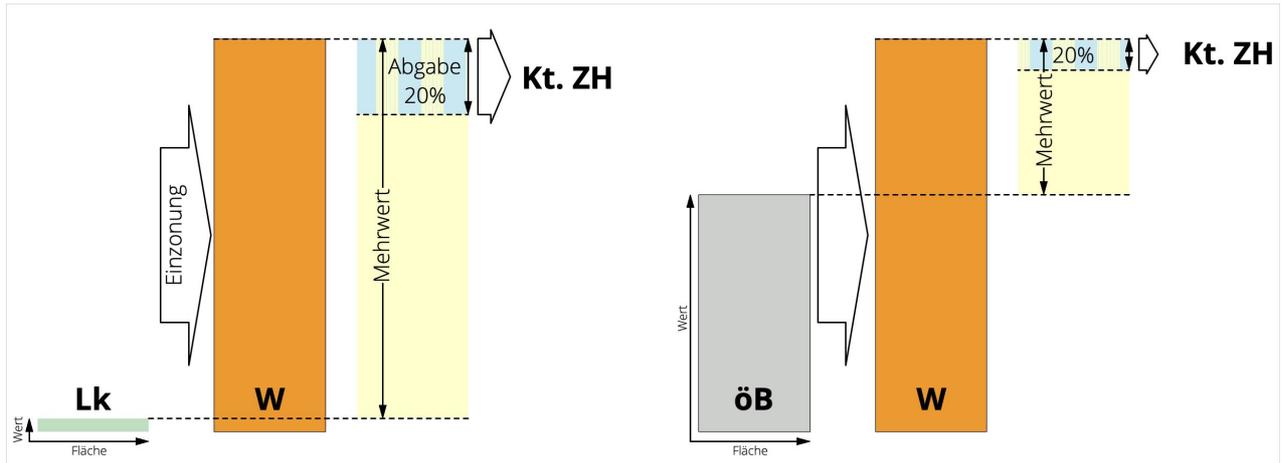
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

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

Kantonaler Mehrwertausgleich

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

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

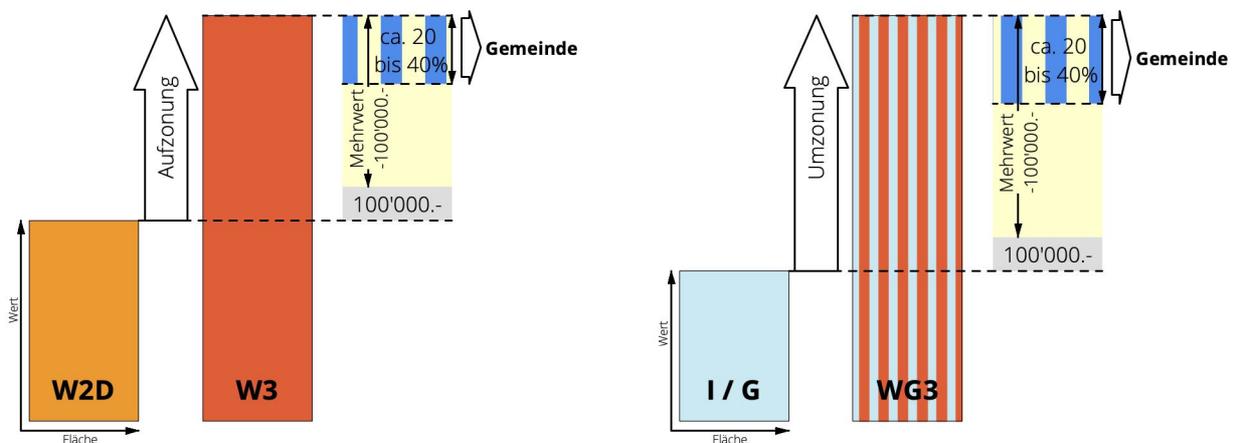


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Ein Mindestsatz ist nicht vorgesehen.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (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 Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschoszahl 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.-

Bei der Festlegung der Mehrwertabgabe, muss die Gemeinde ergänzend eine Freifläche bestimmen.

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

Wie ist der Mehrwert definiert?

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

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

Mehrwertprognose

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

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

Städtebauliche Verträge

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

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

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

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

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

Städtebauliche Vorverträge

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

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

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

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

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

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

Verwendung der Einnahmen

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

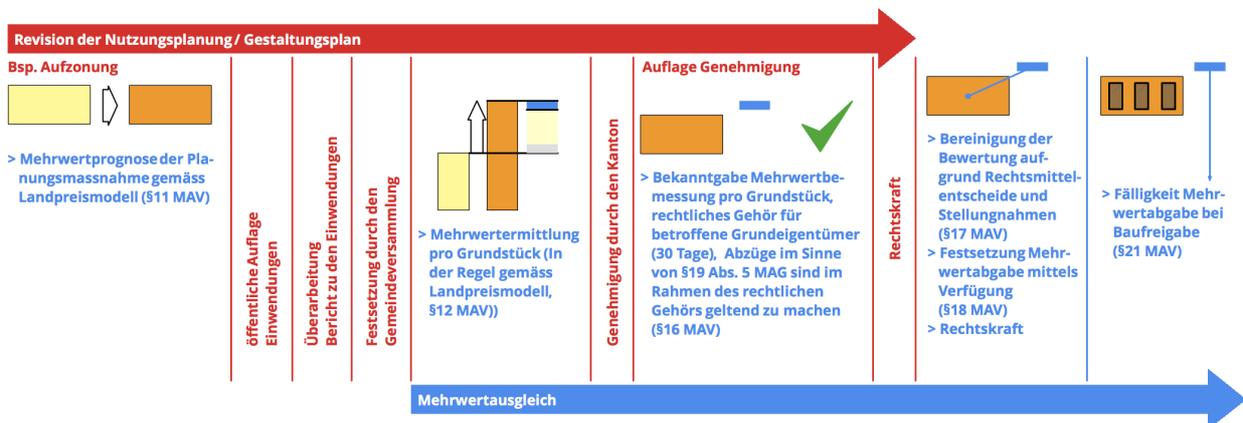
Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

Verfahren

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

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



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

Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

1.3 Ziele der vorliegenden Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen zu können.

Dank der jetzigen Verankerung der Regelungen zum Mehrwertausgleich in der BZO besteht eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen nachgelagerter Revisionen entstehenden Mehrwertabgaben.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

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

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

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

Fondsreglement

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

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

2.2 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

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

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

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

Lesebeispiel:

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

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

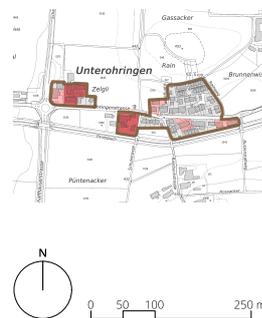
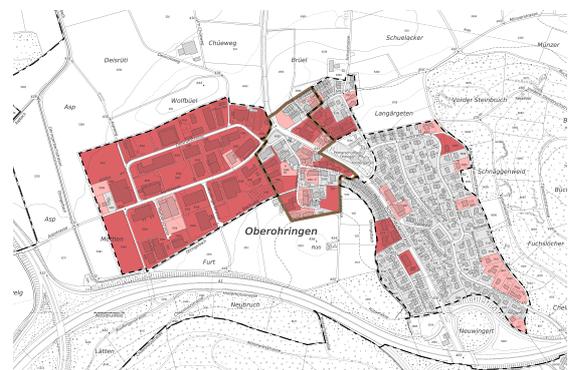
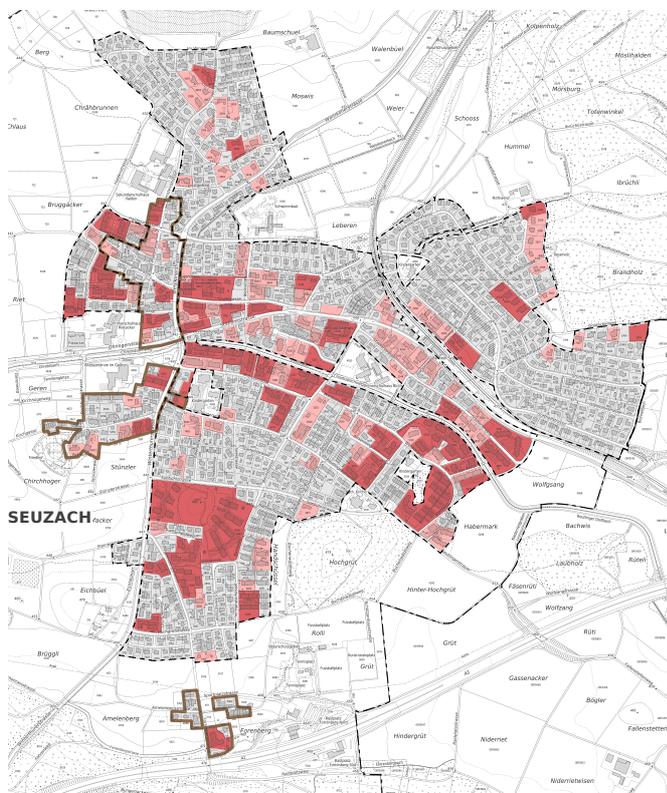
Lesebeispiel:

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

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

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Seuzach

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



Potenziell betroffene Grundstücke (gesamt)

Flächenanalyse

- Fläche > 2'000 m²
- Fläche > 1'200 m²
- Fläche < 1'200 m²

Informationsinhalt

- Bauzone
- Kernzone

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal beim Mehrwert ohnehin ein Freibetrag von Fr. 100'000.- abgezogen wird.

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

Feststellung der Abgabepflicht für
Grundstücke unterhalb der Freifläche

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

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

Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer

2.3 Höhe des Abgabesatzes

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

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

Abgabesatz von 20 %

Die Gemeinde Seuzach legt den Abgabesatz auf 20 % fest und beabsichtigt mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in betroffenen Projekten zu erreichen.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 20 % des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 80 %.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 2a Mehrwertausgleich

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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 1'200 m² und eine Mehrwertabgabe von 20 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

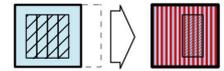
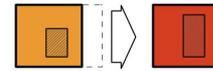
Festlegung BZO:

Abgabesatz: 20 %

Freifläche: 1'200 m²

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche



	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche
Fläche / Mehrwert pro m ²	5'000 m ² / Fr. 150.-	1'000 m ² / Fr. 150.-	1'000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

2.5 Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds

Einnahmen sind zweckgebunden

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch eine Verordnung 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 Fondsverordnung zu Verfügung stehen.

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 die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds 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.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass der kommunalen Fondsverordnung gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen der Verordnung ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Die Verordnung wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

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

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Seuzach seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

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

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Sondernutzungsplänen aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des MAG seit dem 1. Januar 2021 besteht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Gemeinde wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert jedoch 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.

4 VERFAHREN

4.1 Kantonale Vorprüfung

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

Mit Schreiben vom 16. September 2024 hält das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und als genehmigungsfähig eingestuft wird.

4.2 Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 19.6.2024 bis 19.8.2024 öffentlich aufgelegt.

In dieser Zeit sind 31 Schreiben, welche mehrheitlich gleich lauten, eingegangen. Der Umgang mit einem Grossteil dieser Schreiben wurde daher in Einwendung 1 abgehandelt.

Einwendung 1

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

In 23 Schreiben wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Eventualiter ist diese auf maximal 20 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² zu erheben.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

- a) Der Mehrwert entstehe ausschliesslich aufgrund staatlicher Planung, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolge. Die betroffenen Grundeigentümer hätten kaum Einfluss auf die geplante Auf-, Ein- oder Umzonung, die auch gegen den Willen von Grundeigentümern bei jeder BZO-Revision erfolgen könne. Dies habe zur Folge, dass die betroffenen Grundeigentümer auch keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgabe hätten, die sie jedoch erheblich finanziell belasten würden. Demgegenüber habe es die Gemeinde Seuzach weitgehend in der Hand, mit der Zonenplanung die Einnahmen aus der kommunalen Mehrwertabgabe zu steuern.
- b) Aufgrund der Tatsache, dass der Mehrwert rein rechnerisch bestimmt werde, ist nicht gewährleistet, dass der errechnete Mehrwert auch dem tatsächlich realisierbaren Mehrwert entspreche. Damit würden die Grundeigentümer vom Gemeinwesen in die Zwangslage gebracht werden, eine erhebliche, rechnerisch festgesetzte, kommunale Mehrwertabgabe für einen hypothetischen Mehrwert zu leisten, auch wenn ein allfälliger Mehrwert gar nicht

oder nicht im rechnerischen Umfang entstehe bzw. nicht realisiert werden könne. Die betroffenen Grundeigentümer würden auf langwierige und aufwendige Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang verwiesen werden. Die wenigsten privaten Grundeigentümer werden sich das leisten können und wollen. Welche Folgen sich daraus ergeben können, sei kaum abzuschätzen.

- c) Zum heutigen Zeitpunkt der Festlegung dieser Mehrwertabgabe sei es völlig offen, wie hoch die Erträge sein werden. Mit anderen Worten: bevor ermittelt werden könne, wie hoch der Finanzbedarf überhaupt sei und bevor die Verteilungsgrundsätze der Abgaben feststehen, solle von der Gemeinde Seuzach der höchstmögliche Rahmen beim Prozentsatz für diese Abgaben ausgeschöpft werden. Dies lasse deutliche werden, dass es bei der Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe um eine allgemeine fiskalische Abgabe zu Lasten einer bestimmten Gruppe handle, nämlich ausschliesslich der Grundeigentümer. Die Mehrwertabgabe vermindere zudem die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer.
- d) Diejenigen, die mit dieser Mehrwertabgabe belastet werden, hätten weder bei deren Entstehung noch bei deren Verwendung ein wirkliches Mitbestimmungsrecht. Es deute darauf hin, dass es sich um allgemeine bauliche und gestalterische Massnahmen im Interesse der Öffentlichkeit handle, die aber nur von den Grundeigentümern finanziert werden solle. Solche öffentlichen baulichen und gestalterischen Ausgaben seien aus den öffentlichen Steuergeldern zu finanzieren, nicht aus einer Sonderabgabe für Grundeigentümer. Es sei stossend und nicht gerechtfertigt, dass die Gemeinde Seuzach überhaupt eine Mehrwertabgabe einfordern wolle. Die Gemeinde Seuzach sei im Übrigen nicht das einzige Gemeinwesen im Kanton, welche auf diese höchst problematische kommunale Mehrwertabgabe verzichten würde.
- e) Obwohl der kantonale Satz für Einzonungen lediglich 20 % betrage, verlange die Gemeinde Seuzach für Auf- und Umzonungen 40 %. Es sei nicht einzusehen, warum die privaten Grundeigentümer auf kommunaler Ebene für Auf- und Umzonungen einen höheren Satz bezahlen müssten als bei Einzonungen.
- f) Über die Kosten und den Aufwand, den die Einforderung und Verteilung der Mehrwertabgabe verursachen würde, fände sich im erläuternden Bericht keine Ausführung, diese dürften aber immens sein. Ganz abgesehen von den Kosten der zu erwartenden Rechtsmittelverfahren.
- g) Diese Mehrwertabgaben seien ausserdem in den Kontext mit weiteren geplanten Belastungen von Grundeigentümern zu setzen. Hinzu kämen beispielsweise die Einkommens-, Grundstücks- und Vermögenssteuern, Anschlussgebühren und weitere Abgaben sowie die erheblichen Belastungen aufgrund der geplanten

Energiegesetzgebung. Er sei nicht opportun, die Grundeigentümer noch mit einer – gesetzlich ausdrücklich nicht notwendigen – übermässigen kommunalen Mehrwertabgaben zu belasten, deren Nutzen nicht überzeugend ausgewiesen sei.

- h) Zu bedenken sei ferner, dass sich im Rahmen dieser staatlichen Mehrwertabschöpfung eine staatlich monopolisierte rechnerische Methode der hypothetischen Grundstückswerte herauskristallisieren werde, was abzulehnen sei.
- i) Da die Mehrwertabgabe im Grundbuch vorgemerkt und bei Veräusserung oder Überbauung, zuzüglich weiterer Abgaben, erhoben werde, wirke sich die geplante kommunale Mehrwertabgabe genauso wie z. B. der Gebäudeenergieausweis massiv entwerfend für die entsprechenden Grundstücke aus. In der Summe der auch im Energiebereich geplanten Zwangsmassnahmen mit hohen Kostenfolgen, die sich gegen die Grundeigentümer richte, könne auch die Mehrwertabgabe negative Folgen haben, indem diese sich entweder für Bauvorhaben hemmend auswirke oder die Grundeigentümer veranlasse als Gegenmassnahme Bauvorhaben, ohne besondere Rücksicht auf gestalterische Grundsätze, allein auf die materiellen Bauvorschriften auszurichten. Möglicherweise habe die Einführung dieser Mehrwertabgabe zu Höchstsätzen auch zur Folge, dass die privaten Grundeigentümer aus finanziellen Gründen vertraglich zu städtebaulichen Zugeständnissen gezwungen werden würden, die sie sonst nicht akzeptieren müssten. Dies sei abzulehnen.
- j) Nicht zu vergessen sei, dass eine übermässige kommunale Mehrwertabgabe auch Auswirkungen auf die Mieten habe, die deswegen bis zu 5 % steigen könne.
- k) Die Realisierung von Bauprojekten werde immer anspruchsvoller. Dies schreibe zunehmende kleinere oder private Bauwillige ab, Projekte zu realisieren. Im Gegenzug sei der Anlagedruck bei den Pensionskassen und institutionellen Anlagern sehr hoch. Die Mehrwertabgabe solle nicht dazu führen, dass dieser Trend sich weiter verschärfe. Kleinere, lokal verankerte Bauherren hätten in der Regel mehr Verständnis für die lokalen Bedürfnisse und Begebenheiten. Der unnötige Eingriff mit dieser auf maximalen Ertrag ausgerichteten kommunalen Mehrwertabgabe in den lokalen Grundstücksmarkt und künftigen Bauvorhaben erscheine als übermässig und damit unverhältnismässig.
- l) Seien diese Höchstsätze einem in der BZO verankert, werden sie kaum je wieder gesenkt werden. Daher sei es abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstsätze in der BZO festzusetzen, namentlich, wenn weder die konkreten Einnahmen aus der Mehrwertabgabe noch die zumindest theoretisch ermittelten Ausgaben auch nur ansatzweise bestimmt werden können.

- m) Die Verwendung der Mehrwertabgabe sei zudem an Auflagen gebunden, während die Gemeinde frei über die Verwendung von Grundstückgewinnsteuern verfügen könne.

Zusammenfassend sei festzuhalten:

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

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Der Abgabesatz wird neu bei 20 % statt 40 % festgelegt.

Begründung

- zu a) Umzonungen entstehen aus raumplanerischen Überlegungen und werden von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung beschlossen. Die betroffenen Grundeigentümer haben im Rahmen der Mitwirkung und an der Gemeindeversammlung die Möglichkeit sich einzubringen. Die Mehrwertabgabe wird erst dann fällig, wenn der planerische Mehrwert von den Grundeigentümern in Anspruch genommen wird. Das heisst die Grundeigentümer müssen die Mehrwertabgabe erst dann bezahlen, wenn sie den Gewinn aus der Planungsmassnahme umsetzen. Veräusserungen, Sanierungen sowie geringfügige bauliche Massnahmen, sprich Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m², lösen die Fälligkeit der Abgabe nicht aus.
- zu b) Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage einer Planungsmassnahme liegt erst der Prognosewert vor, welcher anhand des kantonalen Modells errechnet wird. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Nach der Festsetzung der Vorlage werden durch die Gemeinde besondere Gründe geprüft, welche für eine individuelle Schätzung der Mehrwertberechnung sprechen. Ein Grund für eine individuelle Schätzung könnte sein, dass ein Mehrwert aufgrund von

Einschränkungen wie z.B. Baulinien, Abstandsvorschriften oder geschützten Objekten nicht realisierbar wäre. Gerade bei komplexeren Arealen kann dieses Vorgehen zweckmässig sein. Das Resultat der Prüfung wird den Grundeigentümern wiederum schriftlich mitgeteilt. Sollten die Grundeigentümer abweichend zur Meinung der Gemeinde der Meinung sein, es sei eine individuelle Schätzung erforderlich, können sie dies verlangen, ohne bereits ein Rechtsmittel ergreifen zu müssen. In der Folge wird der Mehrwert über eine individuelle Schätzung oder - wenn keine besonderen Gründe vorliegen - rechnerisch ermittelt und dann festgesetzt.

- zu c) Die Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe hat gemäss Verordnung explizit vor der Planung konkreter Umzonungen zu erfolgen, um die Rechtsgleichheit aller künftigen Planungen sicherzustellen. Mit der Mehrwertabgabe soll der durch die Umzonung erzielte Mehrwert nicht nur dem Grundeigentümer zugutekommen, sondern der gesamten Bevölkerung. Es ist aber festzuhalten, dass nach wie vor die betroffenen Grundeigentümer am meisten von der Planungsmassnahme profitieren. Die Allgemeinheit erhält max. 20 % des Mehrwerts, die Grundeigentümer min. 80 %. Durch die Abgabe verringert sich zwar die Grundstücksgewinnsteuer, für die Bevölkerung stellt die Abgabe aber dennoch einen Mehrwert dar.
- zu d) Damit die Verdichtung bestehender Gebiete möglichst siedlungsverträglich erfolgen kann, müssen hohe Anforderungen an die Qualität der Bauten und insbesondere auch die Aussenräume gestellt werden. Aus Sicht der Bevölkerung kann es nicht sein, dass die Grundeigentümer die kompletten Gewinne der Mehrnutzung erhalten und die Gemeinde Steuergelder für eine zusätzliche Aussenraumgestaltung und weitere benötigte Infrastrukturen einsetzen muss. Die Gemeinde Seuzach möchte die Mehrwertabgaben insbesondere bei grösseren Gebieten in Form von städtebaulichen Verträgen ausgleichen. Dabei können die betroffenen Grundeigentümer gemeinsam mit der Gemeinde Sachleistungen anstelle einer monetären Abgabe definieren. Beispielsweise könnte ein Freiraum für die gesamte Bevölkerung erstellt werden oder Räume für die Öffentlichkeit zur Verfügung (Kita, Café, Mehrzweckraum etc.) gestellt werden.
- zu e) Entsprechend dem Antrag wurde der Abgabesatz von 40 % auf 20 % reduziert. Der Grossteil des Mehrwerts (nämlich 100'000.- + 80 %) verbleibt weiterhin beim Grundeigentümer.

- zu f) Die Berechnung der Mehrwertabgabe anhand des kantonalen Modells kann speditiv erfolgen. Dies wurde in eigenen Züricher Gemeinden bereits durchgeführt. Kosten von Rechtsmittelverfahren lassen sich unabhängig der Mehrwertabgabe für keine Planung voraussehen. Es wird jedoch nicht von vielen zusätzlichen Fällen ausgegangen, da bei Uneinigkeit über die Einschätzung eine individuelle Schätzung verlangt werden kann oder dem Grundeigentümer auch frei steht die Abgabe in Form von Sachleistungen (städtebaulicher Vertrag) zu erbringen. Der Aufwand eines Rechtsmittelverfahren ist zudem in den meisten Fällen unverhältnismässig hoch und müsste zu einem Zeitpunkt erfolgen, wo noch gar keine konkreten Bauabsichten vorliegen.
- zu g) Durch die Mehrwertabgabe werden die Grundeigentümer nicht "belastet", sondern sie profitieren lediglich weniger von der Wertsteigerung ihres Grundstückes durch eine von der Bevölkerung beschlossenen Planungsmassnahme. Im Gegenzug profitiert die gesamte Bevölkerung von der Abgabe.
- zu h) Das kantonale Modell zur Berechnung des Mehrwerts stellt ein pragmatisches Vorgehen dar. Bei Arealen, wo dieses Modell nicht zweckmässig anwendbar ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Gerade bei komplexeren Arealen werden sich daher wohl spezifischere Berechnungsmethoden durchsetzen.
- zu i) Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich nicht um eine Entwertung eines Grundstückes, sondern lediglich um eine Abminderung des Mehrwertes der dem Grundeigentümer entsteht zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Mehrwertabgabe kommt Vorhaben zugute, welche massgebend dazu beitragen, eine hohe Qualität im Siedlungsgebiet zu erhalten resp. diese weiter zu erhöhen. Die durch Planungsmassnahmen entstandenen Mehrwerte sollen so zumindest teilweise der gesamten Bevölkerung zu kommen und nicht nur den einzelnen Grundeigentümern.
- zu j) Eine Erhöhung der Mieten ist nicht zu erwarten. Durch eine mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme kann eine höhere Dichte realisiert, sprich können mehr Wohnungen erstellt werden. Für diese Mehrnutzung muss der Grundeigentümer einen Teil des Mehrwertes abgeben. Die zusätzlich realisierbaren Mieteinnahmen sind jedoch höher als die entsprechende Mehrwertabgabe, weshalb es keinen nachvollziehbaren Grund gibt, warum die Wohnungen künftig teurer sein müssten als bisher.

- zu k) Die Einführung einer Mehrwertabgabe hat keine Auswirkung auf den Prozess eines Bauprojektes. Er dient lediglich dazu, die entstandenen Mehrwerte anteilmässig für die gesamte Bevölkerung zugänglich zu machen. Wenn ein privater Grundeigentümer nicht bauen will, so kann er darauf verzichten und muss auch keine Abgabe leisten.
- zu l) Die Abgabebesatz kann theoretisch im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung jederzeit angepasst werden. Im Sinne der Rechtsgleichheit aller potenziell betroffenen Grundeigentümer scheint es jedoch zweckmässig, den Abgabebesatz grundsätzlich auf demselben Niveau zu halten. Entsprechend dem Antrag wurde der Abgabebesatz jedoch von 40 % auf 20 % reduziert.
- zu m) Die Mehrwertbeiträge dürfen nicht zur Finanzierung von Positionen genutzt werden, für welche die Gemeinde ohnehin verpflichtet ist (bspw. Schulraum, Groberschliessung etc.). Die Gemeinde Seuzach ist bestrebt, wo immer zweckmässig, die Beiträge als Sachleistungen in städtebaulichen Verträgen zu definieren, wobei die Mittel möglichst im Umfeld der Planung eingesetzt werden sollen. Dadurch kann gemeinsam mit den Grundeigentümern die bestmögliche Lösung für das entsprechende Areal gefunden werden.
Die Minderung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Erhebung eines Mehrwertbeitrages fällt geringer aus, als der entsprechende Mehrwertbeitrag selbst. Der Nutzen des Mehrwertbeitrages für die gesamte Bevölkerung kann daher als höher eingeschätzt werden.

Einwendung 2

Ablehnung Festsetzung

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

Der Antrag wird ebenfalls mit den Argumenten aus Einwendung 1 begründet.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung zu Einwendung 2 ist analog der Begründung zu Einwendung 1, welche oben aufgeführt ist.

Einwendung 3

Herabsetzung auf 10 % ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² oder unabhängig der Grundstücksfläche ab einem Mehrwert von Fr. 150'000.–

In einem Schreiben wird beantragt, dass die geplante Mehrwertabgabe maximal 10 % beträgt und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² erhoben wird. Eventualiter soll auf eine Freifläche verzichtet werden und die Abgabe ab einem Mehrwert von Fr 150'000.– erhoben werden. Darüber hinaus soll offen über die Höhe und Verwendung des Mehrwertausgleichsfonds informiert werden.

Begründet wird der Antrag mit einem unrechtmässigen und willkürlichen Angriff auf das Privateigentum sowie höheren Immobilien- und Mietpreise durch die Mehrwertabgabe. Die Abgabe führe zu einer Abparzellierung von Liegenschaften, um die Mehrwertabgabe zu vermeiden, was eine bauliche Verdichtung verhindert. Die in der Vorlage nur beiläufig erwähnte Abgabepflicht ab einem Mehrwert von Fr. 250'000.– sei ungerecht, willkürlich und führe zu sprunghaften Abgaben. Die Bevölkerung habe zudem das Recht, über die Verwendung der Gelder informiert zu werden, um so Willkür und Missbrauch vorzubeugen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zur Reduktion des Abgabebesatzes und der Erhöhung der Freifläche siehe die Begründung zu Einwendung 1.

Die Abgabepflicht ab einem Mehrwert von Fr. 250'000.– ist in § 19 Abs. 4 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) geregelt. Die Gemeinde Seuzach kann diesbezüglich keine abweichenden Festlegungen treffen. Ebenso muss die Gemeinde gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwingend eine Freifläche zwischen 1'200 bis 2'000 m² festlegen und kann nicht darauf verzichten.

Der Mehrwertausgleich wird erst mit Beanspruchung der Mehrausnutzung fällig. Somit besteht keine Pflicht oder Druck zu einer baulichen Verdichtung. Eine Abparzellierung von Liegenschaften ist somit nicht zu erwarten, da damit die Möglichkeiten zur künftigen baulichen Entwicklung der eigenen Liegenschaft unnötig eingeschränkt würden.

Sobald Gelder aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfond verwendet werden sollen, wird die Gemeinde über deren Höhe und Verwendung informieren. Um welche Arten von Projekten es sich handeln kann, ist im Fondsreglement aufgeführt. Die darin enthaltene Auflistung entspricht den Vorgaben aus der Mehrwertausgleichsverordnung.

Anhörung

4.3 Anhörung

Die Nachbargemeinden Dägerlen, Dinhard, Hettlingen und Winterthur sowie die Planungsregion Region Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

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

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision wird der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2024 zur Festsetzung vorgelegt.

4.5 Genehmigung - Inkrafttreten

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