



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-72
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.10 BauO, ZonenO, VOen
(Akten bei Überarbeitungen und Neuerlass und Original des genehmigten Exemplars, Neudruck usw., Gebrauchsexemplare s. 5.01)

BETRIFFT **Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO);**
Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich; Verabschiedung zu Händen der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung durch den Kanton

AUSGANGSLAGE

Auf Basis des im Jahre 2014 festgesetzten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) hat der Zürcher Kantonsrat im Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beschlossen. Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) befindet sich derzeit in Erarbeitung bei den entsprechenden kantonalen Instanzen. Beide Vorlagen (MAG und MAV) sollen per 1. Januar 2021 in Kraft treten. Gemäss MAG sind die Zürcher Gemeinden verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine entsprechende Regelung in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) aufzunehmen. Allerdings bedeutet dies, dass jene Gemeinden, die per 1. Januar 2021 noch keine kommunale Regelung in ihrer BZO festgesetzt haben, keine Mehrwertabgabe erheben dürfen, bis sie ihre eigene BZO revidiert haben. Dies gilt auch für eine Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, da auch diese mit Inkrafttreten des MAG eine Festlegung in der BZO erfordern.

WORUM GEHT ES?

Zusammenfassend geht es bei der Gesetzesvorlage des MAG darum, dass Grundstücke bei Ein-, Auf- oder Umzonungen eine Wertsteigerung erfahren. Die so ausgelösten Mehrwerte zu Gunsten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer entstehen einzig aufgrund des staatlichen Handelns. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die durch die öffentliche Hand finanziert werden. Mit einer Mehrwertabgabe wird ein Teil des Mehrwertes abgeschöpft, um die Mehrkosten der öffentlichen Hand auszugleichen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe wird ein zweckgebundener Fonds eingerichtet. Das MAG sieht zwei Arten der Mehrwertabgabe vor: Die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

KANTONALE MEHRWERTABGABE

Wird Nicht-Bauland zu Bauland eingezont, macht der Kanton für sich eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes geltend (betrifft aktuell die Gebiete Müsli, Riet und Usterstrasse). Dasselbe gilt, wenn eine Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in eine andere Bauzone umgezont wird (z.B. heutiges Areal Werkhof/Unterhaltsbetrieb, das dereinst voraussichtlich in eine Wohnzone umgezont werden soll). Grundstücke, die einen Mehrwert von weniger als Fr. 30'000.- erfahren, werden von einer Abgabe befreit. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Stadt eine kommunale Abgabe einführt. Keine kantonalen Abgaben fallen bei Aufzonungen oder anderen Umzonungen an.



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2020-72

KOMMUNALE MEHRWERTABGABE

Bei den oben beschriebenen Einzonungen oder Umzonungen von ÖBA dürfen die Gemeinden keine Mehrwertabgabe einfordern. Bei Aufzonungen oder anderen Umzonungen dürfen sie eine Abgabe erheben. Diese darf maximal 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts betragen. Die Gemeinden legen für die Erhebung der Mehrwertabgabe eine Untergrenze der Grundstücksfläche fest. Diese Untergrenze muss mind. 1'200 m² und darf max. 2'000 m² betragen. Grundstücke unterhalb der festgelegten Flächengrenze sind grundsätzlich von der Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen befreit. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.-, wird unabhängig von der Grundstücksgrösse immer eine Abgabe fällig.

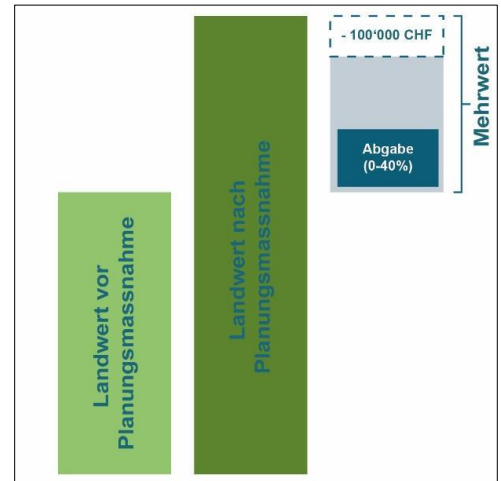


Abbildung: Prinzip kommunale Mehrwertabgabe Kanton Zürich
Quelle: EBP AG, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 9

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Die Stadt hat bei Gestaltungsplänen bisher in der Regel eine Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG am 1. Januar 2021 ist dies nur noch möglich, wenn eine Grundlage dafür in der kommunalen BZO geschaffen wurde.

VORSCHLAG OPK FÜR VORSCHRIFTEN IN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

Für eine entsprechende Formulierung in der BZO hat der Kanton den Gemeinden einen Vorschlag unterbreitet. Die Ortplanungskommission (OPK) hat an ihrer Sitzung vom 16. Dezember 2019 das Geschäft beraten und unterbreitet mit vorliegendem Antrag dem Stadtrat den Entwurf für die BZO. Dabei ist sie nach den folgenden Grundsätzen vorgegangen:

FREIFLÄCHE

Die Mindestfläche für die Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss MAG beträgt 1'200 m², die Obergrenze liegt bei 2'000 m². Um kleine Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer nicht mit einer Mehrwertabgabe zu belasten, hat sich die OPK dafür entschieden, die höchstmögliche Grenze der Freifläche vorzusehen, sprich 2'000 m². Allerdings entsteht immer eine Abgabepflicht, wenn der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.- übersteigt. Wenn die Wertsteigerung eines Grundstücks mehr als Fr. 250'000.- beträgt, wird die Mehrwertabgabe erhoben, unabhängig davon wie gross das Grundstück dimensioniert ist (also auch wenn es weniger als eine Fläche von 1'200 m² misst).



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2020-72

ABGABESATZ

Der Kanton erhebt eine Abgabe von 20 % auf den gesamten Mehrwert. Bei der kommunalen Abgabe wird der Abgabesatz auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert angewendet. In den bisher ausgehandelten Mehrwertabgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen hat die Stadt einen Abgabesatz von 20 % auf den gesamten Mehrwert angesetzt. In Angleichung an die kantonale Praxis sowie an jene, die bisher bei Gestaltungsplänen angewendet wurden, soll der Abgabesatz der Gemeinde, wegen des um Fr. 100'000.- reduzierten Grundbetrags auf 25 % angehoben werden.

Aufgrund dieser Überlegungen unterbreitet die OPK dem Stadtrat für die Festlegungen in der kommunalen BZO folgenden Vorschlag:

ANPASSUNGEN AN DER BZO

12. MEHRWERTAUSGLEICH

12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE

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

12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.2. ERTRÄGE

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

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

AUSWIRKUNGEN

Die vorliegende Teilrevision schafft lediglich die Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe. Die effektiven Um- oder Aufzonungen, die eine kommunale Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden im Rahmen dieser Teilrevision nicht vorgenommen. Diese werden mit der Gesamtrevision der BZO festgelegt.

Im Entwurf der Gesamtrevision der BZO (Stand öffentliche Auflage, 23. Mai 2019) werden Aufzonungen vorgeschlagen, die potenziell eine kommunale Mehrwertabgabe auslösen. In Kapitel 4 (S. 13ff) des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPG, wird grob abgeschätzt, welche Auswirkungen die Aufzonungen hinsichtlich des Mehrwertausgleichs aufweisen. Demnach sollen insgesamt sieben Gebiete in Effretikon (Weiherstrasse, Schlimpergstrasse, Hinterbühlstrasse, Hagenacher, Zelgli, Rappenstrasse und Wattbuck) und zwei Gebiete in Illnau (Grund und Hagenwies) aufgezont werden. Im erläuternden Bericht hat die EBP AG Modellrechnungen erstellt, welche die finanziellen Folgen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzeigen.

Die Modellrechnungen zeigen, dass die Wertsteigerung eines Grundstücks proportional abhängig ist von der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit, die mit der Aufzonung einhergeht. Eine Erhöhung der realisierbaren Geschossfläche um beispielsweise 15 % hat also ungefähr eine 15-prozentige Wertsteigerung zur Folge. Grosse Wertsteigerungen sind demnach vor allem bei den Aufzonungen Hinterbühlstrasse, Zelgli, Grund und Hagenwies zu erwarten. Die Wertsteigerungen fallen allerdings nur dann an, wenn die erhöhte Nutzungsmöglichkeit auch tatsächlich realisiert werden kann und nicht durch andere baurechtliche Vorgaben (z.B. Grenzabstände, Gewässerraum, o.dgl.) eingeschränkt wird. Gemäss den Modellrechnungen und den ihnen zugrundeliegenden



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2020-72

Annahmen wird der Betrag von Fr. 250'000.- in allen Aufzonengebieten grundsätzlich auch auf Grundstücken erreicht, die unterhalb der Untergrenze von 2'000 m² liegen.

Basierend auf einer groben Schätzung entstehen mit den Aufzonen abgaberelevante Mehrwerte von rund 47 Mio. Franken. Diese Mehrwerte hätten Abgabeerträge für die Stadt von insgesamt rund 12 Mio. Franken zur Folge. Da die Mehrwertabgabe aber erst zum Zeitpunkt der Überbauung, beziehungsweise der Veräusserung eines Grundstücks fällig wird, können sich die Erträge für die Stadt über einen sehr langen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten hinziehen.

WEITERES VORGEHEN

Die weiteren Schritte präsentieren sich wie folgt:

- | | |
|---|--|
| 1. Stadtrat verabschiedet Entwurf der Teilrevision Mehrwertabgabe zu
Handen öffentliche Auflage und Vorprüfung an Kanton | 30. April 2020 |
| 2. Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, 60 Tage) und Vorprüfung
durch Kanton (beschleunigtes Verfahren) | 7. Mai – 6. Juli 2020 |
| 3. Überarbeitung Entwurf, respektive Bericht zu den Einwendungen er-
stellen | Juli 2020 |
| 4. Ortsplanungskommission verabschiedet definitive Vorlage zu Handen
Stadtrat | Zirkularbeschluss
im Juli/August 2020 |
| 5. Stadtrat verabschiedet definitive Vorlage an Grossen Gemeinderat | 20. August 2020 |
| 6. Grosser Gemeinderat genehmigt Vorlage (danach Rekursfrist 30 Tage,
Referendumsfrist 60 Tage) | 5. November 2020 |
| 7. Kanton genehmigt Vorlage und Stadt veranlasst amtliche Publikation
(30 Tage) | Voraussichtlich
bis Januar 2021 |
| 8. Inkraftsetzung | Voraussichtlich
bis März 2021 |

KOMMUNIKATION

Ungefähr ein bis zwei Wochen nach Beginn des Einwendungsverfahrens im Mai 2020 wäre die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgesehen gewesen. Wegen der aktuellen Entwicklungen rund um das Corona-Virus kann diese Veranstaltung nicht stattfinden. Ersatzweise soll dem Thema stattdessen eine sogenannte «Stadtseite» im Publikationsorgan «Regio» gewidmet werden, damit die interessierte Bevölkerung die Möglichkeit erhält, telefonisch oder schriftlich Fragen zu stellen. Zusätzlich soll die Thematik auch auf den anderen städtischen Kommunikationskanälen beleuchtet werden.



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2020-72

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat begrüsst es, dass mit dieser Teilrevision die Regelungen zur Mehrwertabgabe der Gesamtrevision der BZO vorangestellt werden. Dies stellt terminlich den Vorteil sicher, dass die kantonale Vorprüfung in diesem Fall kürzere Fristen beansprucht gegenüber einer Vorprüfung im Rahmen der Gesamtrevision. Zudem kann so vermieden werden, dass allfällige Verzögerungen bei der Finalisierung und politischen Beratung der Gesamtrevision die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs blockieren. Dieses vorgezogene Verfahren räumt zudem den Vorteil ein, dass keine, oder zumindest keine grosse Lücke entsteht zwischen der Inkraftsetzung des MAG (1. Januar 2021) und derjenigen der kommunalen Mehrwertabgabe (voraussichtlich bis März 2021). Städtebauliche Entwicklungen wie zum Beispiel Gestaltungspläne, bei denen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, sind dann nicht blockiert.

Die Überlegungen der OPK zur grösstmöglichen Freifläche von 2'000 m² und einem Abgabesatz von 25 % auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert sind nachvollziehbar und werden gutgeheissen.

Da zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage keine Informationsveranstaltung stattfinden kann, begrüsst es der Stadtrat, dass nach alternativen Kommunikationslösungen gesucht wird. Die Abteilung Hochbau wird angehalten, diese Kommunikationsmassnahmen mit der Abteilung Präsidiales zu koordinieren.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Entwurf «Teilrevision Mehrwertausgleich der Bau- und Zonenordnung (BZO)» in der Fassung vom 14. April 2020 wird gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Abteilungen Präsidiales und Hochbau werden beauftragt, die Kommunikationsmassnahmen gemäss den Erwägungen zu koordinieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Sämtliche Nachbargemeinden (digital, inkl. Beilagen) durch Abteilung Hochbau
 - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (digital, inkl. Beilagen) durch Abteilung Hochbau
 - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (digital und in Papierform, inkl. Beilagen 2-fach) durch Abteilung Hochbau
 - d. EBP AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - e. Ortsplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau via Geschäftsverwaltungsapplikation)
 - f. Stadtpräsident
 - g. Stadtrat Ressort Hochbau
 - h. Abteilung Präsidiales
 - i. Abteilung Hochbau



BESCHLUSS

VOM 30. APRIL 2020

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2020-72

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 05.05.2020