



BESCHLUSS

VOM 25. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-241
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);
Kenntnisnahme des Zusammenhangs mit der Gesetzgebung zum Mehrwertausgleich;
Ergänzung zum Hauptgeschäft; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen
Gemeinderates**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die kantonale Amtsstelle zum Mehrwertausgleich hat die Stadt angewiesen, den Grossen Gemeinderat davon in Kenntnis zu setzen, dass zwischen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem Mehrwertabgabegesetz (MAG) sowie der dazugehörigen Verordnung (MAV) ein Zusammenhang besteht.

Mit Inkrafttreten von MAG und MAV per 1. Januar 2021 sind die mehrwertbedingten Auswirkungen bei Ein-, Auf- und Umzonungen jeweils zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich aufzulegen. Die Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO), welche sich derzeit bei der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates in parlamentarischer Vorberatung befindet, wurde bereits im Jahr 2019 öffentlich aufgelegt, also einige Zeit vor Inkrafttreten von MAG und MAV. Mit den Ein- und Aufzonungen, die in der Gesamtrevision der BZO enthalten sind, werden kantonale und kommunale Mehrwertabgaben ausgelöst. Gemäss kantonalen Information müssen Gemeinden, deren öffentliche Auflage vor Inkrafttreten von MAG und MAV erfolgte, die öffentliche Auflage nicht wiederholen. Sie müssen jedoch die Festsetzungsinstanz, vorliegend der Grosse Gemeinderat, darauf hinweisen, dass die Zonenänderungen mehrwertbedingte Auswirkungen haben.

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 23. Mai 2019 hat der Stadtrat den Entwurf der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) öffentlich bekannt gemacht (SRB-Nr. 2019-85). Die öffentliche Auflage dauerte vom 20. Juni bis 30. August 2019. Nach zweimaliger kantonalen Vorprüfung, welche mehrfache Änderungen an der Gesamtvorlage erforderlich machten, verabschiedete sie der Stadtrat am 22. April 2021 an den Grossen Gemeinderat zur Festsetzung (SRB-Nr. 2021-75). Seither beschäftigt sich die Geschäftsprüfungskommission mit der Gesamtrevision der BZO und beabsichtigt, sie Anfang 2022 dem Grossen Gemeinderat zum Entscheid unterbreiten.



BESCHLUSS

VOM 25. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2021-241

Im Oktober 2019 hat der Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9) beschlossen und am 30. September 2020 die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV; LS 700.91) erlassen. Beide Vorlagen (MAG und MAV) sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Am 30. April 2020 hat der Stadtrat die Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich öffentlich aufgelegt. Im dazugehörenden Bericht nach Art. 47 RPV wurden die Aufzonungen gemäss dem Entwurf der Gesamtrevision Stand öffentliche Auflage gezeigt und eine grobe Abschätzung der Mehrwerte für durchschnittliche Grundstücke je nach Aufzonungstyp dargelegt. Die einzonungsbedingten Mehrwerte, welche nicht an die Stadt, sondern an den Kanton gehen, wurden nicht geschätzt. Mit Beschluss vom 4. Februar 2021 hat der Grosse Gemeinderat die entsprechende Vorlage festgesetzt.

Seit Inkrafttreten per 1. Januar 2021 von MAG und MAV sind bei öffentlichen Auflagen von Ein-, Auf- und Umzonungen jeweils gleichzeitig die mehrwertbedingten Auswirkungen aufzuzeigen. Da die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der BZO bereits 2019 stattgefunden hat, war dies nicht möglich. Gemäss kantonaler Fachstelle zum Mehrwertausgleich ist die Gesetzgebung zur gleichzeitigen Auflage nicht anwendbar, wenn die öffentliche Auflage der Planungsmassnahme vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes erfolgte, da damals der Bezug zur Mehrwertthematik noch nicht möglich war. Eine erneute öffentliche Auflage ist nicht notwendig. Die Festsetzungsinstanz ist jedoch auf die die mehrwertbezogenen Auswirkungen in Kenntnis zu setzen.

AUSWIRKUNGEN FÜR DIE STADT

Der Bericht nach Art. 47 RPV zum kommunalen Mehrwertausgleich ist dem Grossen Gemeinderat bekannt, hat er das Geschäft doch am 4. Februar 2021 festgesetzt. Ab Seite 13 werden die Auswirkungen des neuen Gesetzes beschrieben und auf Seite 17 die Auswirkungen auf die städtischen Finanzen.

Basierend auf einer groben Schätzung entstehen mit den Aufzonungen gemäss Entwurf der Gesamtrevision der BZO (Stand öffentliche Auflage, 23. Mai 2019) abgaberelevante Mehrwerte von rund 47 Mio. Franken. Diese Mehrwerte hätten Abgabenerträge für die Stadt von insgesamt rund 12 Mio. Franken zur Folge. Inzwischen wurde beim Kanton das Landpreismodell entwickelt. Damit werden an zentraler Stelle die planungsbedingten Mehrwerte ermittelt. In Spezialfällen erstellt der Kanton eine individuelle Schätzung. Obenstehende Beträge können vom kantonalen Modell abweichen. Sie dienen lediglich dazu, um eine grobe Grössenordnung zu erhalten.

Die Mehrwernerträge fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und können für die gemäss MAG und MAV vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Da die Mehrwertabgabe erst zum Zeitpunkt der Überbauung eines Grundstücks fällig wird, ist es möglich, dass nach Rechtskraft der Gesamtrevision während einer gewissen Zeit noch keine oder nur geringe Erträge in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Der Grosse Gemeinderat wird gebeten, diese zusammenhängenden Fakten zur Kenntnis zu nehmen.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Teilrevision BZO Kommunalen Mehrwertausgleich Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	04.02.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



BESCHLUSS

VOM 25. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2021-241

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Dem Grossen Gemeinderat wird in Ergänzung zum Antrag des Stadtrates vom 22. April 2021 (SRB-Nr. 2021-75; GGR-Geschäft-Nr. 2021/129, beantragt:
 1. [...] gemäss Antrag vom 22. April 2021
 2. [...] gemäss Antrag vom 22. April 2021
 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Ein- und Aufzonungen gemäss der durch den Grosse Gemeinderat am 4. Februar 2021 festgesetzten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Kommunalen Mehrwertausgleich mehrwertabgabepflichtig sind. Die Auswirkungen sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum Kommunalen Mehrwertausgleich, datiert 4. Februar 2021, beschrieben.
 4. [...] gemäss Ziffer 3 Antrag vom 22. April 2021
 5. [...] gemäss Ziffer 4 Antrag vom 22. April 2021
2. Vorstehender ergänzender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Ernst Basler + Partner AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - c. Ortsplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau via Axioma)
 - d. Stadtpräsident
 - e. Stadtrat Ressort Hochbau
 - f. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.11.2021