



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Gemeinde Wangen-Brüttisellen Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunaler Mehrwertausgleich

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 8.6.2021

Fassung z.H. Verabschiedung GR für die GV am 28. September 2021



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Wangen-Brüttisellen

Begleitung durch:

Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung (inkl. Öffentlicher Verkehr und Fluglärm)

Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Titelbild

Abb.: Entwicklung Zentrum Brüttisellen – Horizont 2045 (Volumenstudie) gezeigt an der Gemeindeversammlung am 6.11.2018 zur Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Brüttiseller Tor»

(Ablage Bilder: 27465_05A_TeilrevBZO-MA_Ber-Bilder)

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	4
1.3	Bedeutung für die Gemeinde Wangen-Brüttisellen	5
2	Grundlagen	7
2.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	7
2.2	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz, MAG	7
2.3	Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung, MAV	8
3	Gegenstand der Teilrevision	11
3.1	Neue Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung	11
3.2	Freifläche	11
3.3	Höhe des Abgabesatzes	12
3.4	Verwendung der Erträge	13
4	Auswirkungen des Mehrwertausgleichs	14
4.1	Erträge	14
4.2	Aufwand für die Gemeinde	14
4.3	Städtebauliche Verträge	15
5	Verfahren	16
5.1	Beratung Gemeinderat	16
5.2	Kantonale Vorprüfung	16
5.3	Öffentliche Auflage	16
5.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	17

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass

<p>Mindestvorgaben für den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte</p>	<p>Seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ¹ schreibt dieses in Artikel 5 vor, dass die Kantone den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte nicht nur regeln, sondern auch Mindestvorgaben dafür einführen. Der Mehrwertausgleich ist für raumplanerische Massnahmen im öffentlichen Interesse einzusetzen.</p>
<p>kantonales Gesetz und Verordnung zum Mehrwertausgleich sollen auf 1.1.2021 in Kraft treten</p>	<p>Der Kantonsrat hat ein darauf beruhendes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 beschlossen. Die Frist für das Referendum gegen diesen Beschluss ist am 7. Januar 2020 ungenutzt abgelaufen. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde von der Baudirektion erarbeitet. Die Verordnung wurde den Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt; diese ist mittlerweile abgeschlossen. Die MAV wird nun gestützt auf das Auswertungsergebnis der Vernehmlassung von der Baudirektion überarbeitet. Gemäss Informationsschreiben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 12. Februar 2020 sollen das MAG und die MAV am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt können auch Regelungen zur kommunalen Umsetzung Rechtskraft erlangen.</p>
<p>Mustervorlagen des ARE als Unterstützung für die kommunale Umsetzung</p>	<p>Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das ARE über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO, die gleichzeitig mit dem Schreiben veröffentlicht wurden. Für den Spätsommer 2020 ist ein Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in Aussicht gestellt. Zudem soll ab Januar 2021 ein unterstützendes Instrumentarium zur Verfügung stehen, mit Hilfe dessen sowohl die Mehrwerte als auch die Höhe der Abgabe ermittelt werden können.</p>

1.2 Ziele der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

<p>Anwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs vorgesehen</p>	<p>Um nun in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen eine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen erheben zu können, soll eine der kantonalen Vorgabe entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden.</p>
<p>Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen</p>	<p>Die vorliegende BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf</p>

¹ in Kraft seit 1. Mai 2014

der Grundlage von Auf- und Umzonungen ein Planungsvorteil entsteht. Auf der Basis dieser kommunalen Regelung kann die Gemeinde Wangen-Brüttisellen nach Rechtskraft der Vorlage und nach erfolgter Einführung eines entsprechenden Fonds die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen. Nebst dieser zukünftigen Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts auf dem Verfügungsweg zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig.

vorgesehener Planungsablauf

was	wann
Beschluss Gemeinderat	28.10.2020
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	ab KW 41 / 2020
Öffentliche Auflage (60 Tage)	ab KW 41 / 2020
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	14.6.2021
Gemeindeversammlung	28.9.2021

1.3 Bedeutung für die Gemeinde Wangen-Brüttisellen

gegenleistungsfreie Wertsteigerung von Grundeigentum infolge hoheitlichen Festsetzungsakts

Häufig vermehren Ein-, Auf- und Umzonungen durch BZO-Revisionen oder Sondernutzungsplanungen – hoheitlicher Festsetzungsakt durch den Souverän – den Wert von Grundeigentum quantifizierbar, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Ausgleich für diesen Sondervorteil erbracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll.

Bevölkerungszuwachs im Kanton um 280 000 Personen bis 2040

Die Bevölkerung im Kanton Zürich wächst stetig. Der Kanton prognostiziert bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 280 000 Personen. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept entfallen künftig mindestens 80 % dieses Bevölkerungswachstums auf die Handlungsräume Stadt- und die urbanen Wohnlandschaften. Gestützt auf die raumplanerischen Gesetzgebungen und das gültige Siedlungsverständnis führt dies v.a. zu einer Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet.

Zuwachs in der Region Glattal bis 2030 um ca. 30 000 Personen

Für die Agglomerationsstädte und -gemeinden in der Planungsregion Glattal ist eine entsprechende raumplanerische Grundlage (regionale Richtplan Glattal, RRB vom 14. Februar 2018) geschaffen. Diese prognostiziert einen Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 um 30 000 Personen. Dieser Zuwachs ist insbesondere auf die dynamischen Gemeinden in den genannten Handlungsräumen konzentriert. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen zählt dazu.

Gegengewicht zur erforderlichen
Siedlungsverdichtung

Das Wachstum erfordert zum einen zusätzliche öffentliche Infrastrukturanlagen und zum anderen Pendant zur Verdichtung. Nur so kann eine qualitätsbehaftete, sozial- und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden.

die Verdichtung im Zentrum Brüt-
tisellens ist eine komplexe Her-
ausforderung – Qualitäten sollen
dort entstehen wo verdichtet wird

Die bereits initiierte strukturelle Veränderung im Zentrum Brüt-
tisellens stellt eine komplexe Herausforderung dar. Die Kosten
der Verdichtung sollen nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen
Hand und somit der Steuerzahlenden gehen, sondern auch von
denjenigen, die durch die Massnahme in den Genuss eines Pla-
nungsvorteils gelangen, mitgetragen werden. Ziel ist es mit dem
Ausgleich der planungsbedingten Vorteile dort Qualitäten zu
schaffen, wo verdichtet wird. Neben den Einwohnerinnen und
Einwohnern profitieren auch die betroffenen Grundeigentüme-
rinnen und -eigentümer, wenn dadurch das Umfeld der eigenen
Projekte attraktiver wird.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Kantone regeln angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile

Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) gibt als Rahmengesetzgebung vor, dass das kantonale Recht bei Planungen nach RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln hat (Art. 5 Abs. 1 RPG).

kantonale Minimalregelungen müssen einen Abgabesatz von mind. 20% und die Erhebung des Mehrwertausgleichs, bei Zuweisung von Land zu einer Bauzone umfassen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wird zudem die Einführung von kantonalen Minimalregelungen verlangt und im Falle der Unterlassung mit Sanktionen verknüpft (Art. 38a Abs. 5 RPG). Zu dieser Mindestregelung gehört ein Abgabesatz von mind. 20% und die Erhebung des Mehrwertausgleichs zumindest dann, wenn Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird; der Ausgleich soll jeweils mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig werden (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG). Die Pflicht der Kantone, eine allgemeine, über Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG hinausgehende Regelung der Ausgleichspflicht bei Planungsvorteilen nach Art. 5 Abs. 1 RPG zu treffen, bleibt weiterhin bestehen.

Zweckbindung der Erträge

Der Ertrag, welcher aus dem Ausgleich entsteht, kann einerseits für Entschädigungen verwendet werden, welche aus Planungen entstehen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, sowie andererseits für Massnahmen zur Schonung der Landschaft, zur Gestaltung der Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung von öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

2.2 Kantonaes Mehrwertausgleichsgesetz, MAG

Umsetzung auf kantonaler Ebene mit Gesetz und Verordnung

Mit MAG und MAV wird den Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene mit einem Gesetz und einer Verordnung entsprochen. Mit Inkrafttreten des MAG erhalten die Gemeinden für ihre kommunale Regelung des Mehrwertausgleichs eine gesetzliche Grundlage. Das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat beschlossene MAG und die vom Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossene MAV wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich

Das neue Gesetz enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich, zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der kommunale Ausgleich von Planungsvorteilen kann gemäss MAG auf dem Wege einer Abgabeerhebung erfolgen (§ 19 MAG i.V.m. § 20 Abs. 1

MAG) oder mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden (§ 19 Abs. 6 MAG i.V.m. § 21 MAG).

für den Mehrwertausgleich mittels Verfügung sind die Freifläche und der Abgabesatz gemäss der BZO massgebend

Erfolgt der Mehrwertausgleich mittels Verfügung, sind die Freifläche und der Abgabesatz massgebend, welche in der Bau- und Zonenordnung festgeschrieben sind. Zur gleichmässigen Bemessung der Mehrwertabgabe stellt der Kanton gegen eine Nutzungsgebühr eine schematische, formelmässige Bewertung zur Verfügung (Landpreismodell). Die Mehrwertabgabe fliesst in einen zu eröffnenden kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

städtebaulicher Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens

Anstelle einer verfügten Abgabbeerhebung kann der Mehrwertausgleich auch mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens (vgl. zum möglichen Vertragsinhalt § 21 Abs. 2 MAG). Bei der Vereinbarung der Rechte und Pflichten im städtebaulichen Vertrag kann der Ausgleich im Ergebnis von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags kann vereinbart werden, dass der Ausgleichsbetrag für ein Projekt der öffentlichen Hand eingesetzt wird. Es kann sich z.B. um eine Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur (insb. zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen), der Gestaltung des öffentlichen Raums und / oder an öffentlichen Einrichtungen (von kommunaler Bedeutung) für Soziales, Gesundheit und Bildung handeln.

2.3 Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung, MAV

Inhalte der Verordnung

Die Verordnung befasst sich insbesondere mit der «Bemessung des Mehrwerts» (§§ 3–13 VE-MAV), der «Festsetzung der Mehrwertabgabe» (§§ 14–16 VE-MAV), dem «Bezug der Mehrwertabgabe» (§§ 17–23 VE-MAV), dem «Mehrwertausgleichsfonds» (§§ 28–38 VE-MAV) und den «Städtebaulichen Verträgen» (§§ 24–27 VE-MAV).

2.3.1 Berechnung der Mehrwertabgabe

Bemessung über Landpreismodelle

Die Bemessung erfolgt über Landpreismodelle, die vom Kanton noch zu erarbeiten sind und auf notariell beurkundeten Grundstücksverkäufen (Handänderungsstatistik) beruhen sollen. Diese sollen periodisch durch eine eigens dafür eingesetzte Expertengruppe geprüft werden. Den Gemeinden steht seit dem 1. März 2021 Online-Plattform zur Verfügung, mit dem basierend auf den Landpreismodellen eine Prognose des zu erwartenden Mehrwerts der von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke vorgenommen werden kann.

individuelle Schätzung möglich, bei Vorlage besonderer Gründe

Sofern besondere Gründe vorliegen, kann eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchgeführt werden. Als besondere Gründe gelten gemäss § 10 Abs. 2 MAV:

1. Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen;
2. Tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, welche dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können;
3. Grundstücke in Zonen nach § 49b PBG.

Die Schätzungen sind jeweils nach anerkannten Bewertungsmethoden durchzuführen. Die besonderen Gründe sind in der Bewertung zu berücksichtigen.

2.3.2 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Mehrwertprognose vor Festsetzung der Planungsmassnahme und Festsetzung der Mehrwertabgabe nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme

Das Verfahren zur Bemessung des Mehrwerts und Festsetzung der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert. Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ist jeweils eine Mehrwertprognose abzugeben. Die Festsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt schliesslich nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Parallel zur Rekursauflage der Planungsmassnahme (nach der kantonalen Genehmigung) ist die Mehrwertbemessung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Planungsperrimeters liegen, bekannt zu geben. Ihnen ist während 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

kommunale Mehrwertabgabe nur fällig bei Überbauung, ausgenommen geringfügige bauliche Massnahmen

Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur zum Zeitpunkt der Überbauung nicht bei einer eventuellen Veräusserung fällig (§ 20 Abs. 3). Geringfügige bauliche Massnahmen lösen aber auch hier keine Fälligkeit aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.

2.3.3 Städtebauliche Verträge

Festlegung der Mindestinhalte und Regelung der Rückfallebene

Die Verordnung (MAV) hält die Mindestinhalte von städtebaulichen Verträgen fest. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurücktritt, ist das ordentliche Bemessungsverfahren durchzuführen.

Beiträge des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds für Auszonungen und raumplanerische Massnahmen	2.3.4 Mehrwertausgleichsfonds – berechnigte Massnahmen Der kantonale Mehrwertausgleichsfonds entrichtet Beiträge an Auszonungen (ab CHF 6000,-) und Massnahmen der Raumplanung (ab CHF 30 000,-). Die jeweiligen Gesuche sind dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung der Planungsmassnahme einzureichen.
Beiträge des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds für raumplanerische Massnahmen	Aus dem kommunalen Fonds sind gemäss § 23 Abs. 1 MAG kommunale Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt. Dies sind insbesondere Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, Beiträge an die Planungskosten für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

3 GEGENSTAND DER TEILREVISION

3.1 Neue Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung

Vorschriften zur Erhebung mit Angaben zur Freifläche und dem Abgabesatz	Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt, welche die Erhebung einer Mehrwertabgabe erlauben, die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes bestimmen sowie die Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sicherstellen.
separater Abschnitt in der Systematik	Die neuen Vorschriften werden separat in dem Abschnitt 5 als Artikel 50 und 51 (bisher Schlussbestimmungen) in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Die Schlussbestimmungen werden neu im Abschnitt 6 im Artikel 52 aufgeführt.
Übernahme der kantonalen Mustervorschriften	Die Musterbestimmungen des Kantons zur Regelung der Mehrwertabgabe werden übernommen. Als mögliche Tatbestände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe werden Auf- und Umzonungen festgehalten. Unter diese Tatbestände werden auch Sondernutzungsplanungen z.B. in Form von Gestaltungsplänen subsummiert. Dies sind Planungsmassnahmen i.S. des RPG, aus denen Planungsvorteile resultieren. Zudem sind sie von der Gemeindeversammlung festzusetzen – wie Zonenplanänderungen auch.

3.2 Freifläche

Freifläche zwischen 1200 m ² und 2000 m ² von Bemessung ausgenommen, sofern der Mehrwert kleiner / gleich CHF 250 000,–	Das MAG schreibt den Gemeinden vor, eine Freifläche in der Bau- und Zonenordnung festzulegen. Die Höhe der Freifläche ist zwischen 1200 m ² und 2000 m ² anzusetzen. Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, werden grundsätzlich vom Ausgleich ausgenommen. Diese Ausnahme ist nicht der Fall, wenn der mutmassliche, bzw. der tatsächlich errechnete Mehrwert des Grundstücks mehr als CHF 250 000,– beträgt. Wird der tatsächliche Mehrwert von CHF 250 000,– überschritten, ist ein Mehrwertausgleich zu leisten.
Auswirkung der Landpreise auf die Mechanik von Freifläche und Mehrwert	Als Grundlage für die Ermittlung der anzuwendenden Freifläche konnte auf Erfahrungszahlen von Handänderungen in unterschiedlichen Bauzonen zurückgegriffen werden. Aufgrund der Landpreise in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen konnte folgendes festgestellt werden, eine Grundstücksfläche von 1200 m ² bei einer Änderung der Bauzone im Sinne einer Auf- oder Umzonung mit kleiner Erhöhung der Ausnützungsziffer keine Wertsteigerung über dem Betrag von CHF 250 000,– erfährt.

Beispielsweise bei einer Aufzoning in die nächsthöhere Zone (z.B. Wohnzone W2 50 % in eine W3 60 %) dürfte, je nach Lage des Grundstücks, ein Mehrwert von CHF 250 000,- ab einer Grundstücksfläche von mehr als 1700 m² erreicht werden. Somit wären viele kleine Grundstücke nicht betroffen. Sind hingegen Umzonungen mit grösserem Ausnützungssprung vorgesehen (bspw. im Zentrum Brüttisellen von einer W3 60 % in eine Z4 130 %), generieren bereits Grundstücke mit ca. 300 m² einen Mehrwert, welcher über dem Schellenwert von CHF 250 000,- liegt.

Daher wird die Freifläche mit 1200 m² festgesetzt.

3.3 Höhe des Abgabesatzes

Abgabesatz zwischen 0 und 40 %	Gemäss MAG können Gemeinden eine Abgabe von höchstens 40 % des um CHF 100 000,- gekürzten Mehrwerts vorsehen.
Fokus Innenentwicklung	Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen verfolgt, auf der Basis des regionalen Richtplans und insbesondere des kommunalen Masterplans ² , eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit dem Fokus auf die Innenentwicklung.
prognostiziertes Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung erfordert Planungen und Projekte zugunsten eines qualitätsvollen Siedlungsgebiets – Beteiligung der vom Planungsvorteil profitierenden Eigentümerschaften	Das prognostizierte Bevölkerungswachstum und die darauf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen löst einen Bedarf siedlungsorientierten Frei- und aufgewerteten Strassenräumen und langfristig neuen Infrastrukturen (bspw. für die Ver- und Entsorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen). Die Gemeinde wird dabei einerseits für Planung, Erstellung und Landbeschaffung angesichts der hohen Grundstückspreise mit sehr grossen Kosten konfrontiert werden. Die Kosten dieser Siedlungsentwicklung nach Innen sollen nicht einseitig nur zu Lasten der öffentlichen Hand und somit der Steuerzahlenden gehen, sondern auch von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, die in den Genuss eines Planungsvorteils gelangen, mitgetragen werden. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erwartet im Zuge der Entwicklung im Rahmen des prognostizierten Wachstums hohe Kosten
	Daher wird der gemäss MAG maximal mögliche Ausgleichssatz von 40 % festgelegt.

² Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. August 2016.

3.4 Verwendung der Erträge

kommunaler Mehrwertausgleichsfonds zu eröffnen	In Art. 51 wird der Umgang mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe geregelt. Diese fliessen in einen noch zu eröffnenden kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Ausrichtung der Beiträge erfolgt auf der Basis von § 35 MAV.
kommunales Fondsreglement zu erarbeiten – ARE stellt Musterreglement zur Verfügung	Die Einzelheiten der Fondsverwaltung sind in einem kommunalen Fondsreglement zu regeln. Das ARE hat mit aktueller Fassung vom 9. Dezember 2020 (Version 2.0) ein Musterreglement zur Verfügung gestellt. Das Fondsreglement der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde auf der Basis des angekündigten Musterreglements erarbeitet.
das Fondsreglement ist in Form eines Gemeindeerlasses durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen	Das Fondsreglement ist gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für den Beschluss ist die Gemeindeversammlung. Das Vorliegen des Fondsreglements ist kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision. Der Gemeinderat entschied jedoch, die Vorlage der BZO-Teilrevision « <i>Kommunaler Mehrwertausgleich</i> » im Sinne der Transparenz gemeinsam mit dem Fondsreglement den Stimmberechtigten vorzulegen.

4 AUSWIRKUNGEN DES MEHRWERTAUSGLEICHS

4.1 Erträge

Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung von vielen Faktoren abhängig

Die Höhe des Mehrwerts – also die Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung – und damit die Höhe der Mehrwertabgabe ist abhängig von vielen Faktoren. Ein entscheidender Einfluss besteht darin, wie stark mit der Aufzonung die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks vergrössert werden.

Erträge zugunsten des Mehrwertausgleichsfonds sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar

Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Das ist erst dann möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen werden. Während der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wurden Schätzungen zu drei hypothetischen mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahmen vorgenommen – diese basieren mehrheitlich auf den Zielsetzungen des Masterplans 2016; deren Umsetzung ist derzeit allerdings offen:

- Verdichtung mit Sonderbauvorschriften;
- Aufzonung von einer Wohnzone W3 60 % in eine Zentrumszone Z4 130 %;
- Aufzonung um ein Geschoss von einer Wohnzone W3 60 % in eine Wohnzone W4 70 % untersucht.

Erträge aus der Mehrwertabgabe fallen nicht sofort an

Diese hypothetischen Planungsmassnahmen würden Mehrwertabgaben im Umfang von ca. CHF 14 Mio. generieren. Dieser Wert ist allerdings mit einer grösseren Unsicherheit behaftet. Weiter gilt zu beachten, dass die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe nicht sofort anfallen, sondern erst bei einer Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge anfallen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

4.2 Aufwand für die Gemeinde

im Verhältnis zum kommunalen Mehrwert geringe administrative Kosten zu erwarten

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde administrative Kosten, z. B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen eher gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen

Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden (vgl. § 10 Abs. 5 VE-MAV). Bei städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen getroffen werden.

4.3 Städtebauliche Verträge

explizite Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge

Der § 19 Abs. 6 MAG ermöglicht einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Vertrags (in Verbindung mit § 21 MAG). Damit hält der kantonale Gesetzgeber explizit die Zulässigkeit vertraglicher Lösungen fest. Dies war im Kanton Zürich bisher nur im Rahmen der Rechtsprechung bezüglich der Möglichkeiten des verwaltungsrechtlichen Vertrags möglich. In der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurden dies vereinzelt unter dem Titel der «Erschliessungsverträge» genutzt.

Entwicklung städtebaulicher Schlüsselareale im Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen ist bestrebt ein städtebaulich und freiräumlich hochwertiges Siedlungsbild zu schaffen. Insbesondere für die Entwicklung städtebaulicher Schlüsselareale wird daher der Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angestrebt. Dies dient der Findung spezifischer Lösungen und planungsrechtlicher Grundlagen, welche in begründeten Fällen von der Grundordnung abweichen können und andererseits eine hochwertige Siedlungsentwicklung im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten verschiedene Themen geregelt werden, insbesondere bspw., dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulicher Verträge gleichermassen für die Grundeigentümerschaften und die Allgemeinheit / das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabesatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Abgabe.

5 VERFAHREN

5.1 Beratung Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat für Vorprüfung und öffentliche Auflage am 28.9.2020

Der Entwurf der Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunalen Mehrwertausgleich» wurde vom Gemeinderat am 28. September 2020 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Recht- und Zweckmässigkeitsbeurteilung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunalen Mehrwertausgleich» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 28. September 2020 zur Vorprüfung eingereicht.

Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf Genehmigung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. November 2020 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage. Folgende wesentliche Punkte zur Ergänzung der Vorlage wurden beantragt:

- Es ist auf inzwischen rechtskräftige Fassung der MAV zu verweisen. Der Bericht ist entsprechend nachzuführen.

Einzelne Punkte wurden in der Überarbeitung der Vorlage ganz oder teilweise berücksichtigt andere nicht. Der Umgang mit den Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung ist im entsprechenden Bericht ersichtlich (vgl. Beilage). Dieser Bericht versteht sich als zusammenfassende Dokumentation im Umgang mit der Vorprüfung und ist nicht durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

5.3 Öffentliche Auflage

öffentliche Auflage und Anhörung vom 8.10.2020 während 60 Tagen

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 8.10. bis 7.12.2020. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Kurier. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Anliegen in einem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen.

Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

keine Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen erhoben.

5.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Festsetzung Revisionsvorlage durch Gemeindeversammlung Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Kommunalen Mehrwertausgleich» ist entsprechend § 88 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen.