BESCHLUSS

Sitzung vom	3. Juli 2024
Beschluss-Nr.	59
Registratur	6.0.4.
Dossier/Geschäft	HINAU-2020-0337
IDG-Status	öffentlich

GEMEINDERAT

Gemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Für Rückfragen
Politik + Verwaltung
Tel. 043 288 66 11
kanzlei@hittnau.ch

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich), Genehmigung und Verabschiedung z. Hd. der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024

■ Ausgangslage

Mit der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte zu regeln. Dadurch soll ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, gewährleistet werden. So wird bei Einzonungen oder Um- bzw. Aufzonungen vom Staat künftig ein Teil des Mehrwertes abgeschöpft.

Mit der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe sind die Grösse der Freifläche sowie die Höhe des Abgabesatzes festzulegen. Die Gelder der Mehrwertabgabe fliessen in einen Fonds, der zweckgebunden und gemäss festzulegendem Fondsreglement zu verwenden ist. Damit sollen Massnahmen aus der Raumplanung finanziert werden. Anstelle der Geldleistung dürfen künftig auch sogenannte städtebauliche Verträge zur Erbringung einer Sachleistung (z. B. Kindergarten, Alterswohnungen) im selben Wert vereinbart werden.

Der kantonale Mehrwertausgleich ist seit 1. Januar 2021 in Kraft und ist für Einzonungen (z. B. von Landwirtschaftsland) oder die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone anwendbar. Diese Mehrwertabgaben fliessen in den kantonalen Fonds. Der kommunale Mehrwertausgleich ist bei Auf- und Umzonungen (Zuweisung von bereits eingezontem Land in eine andere Bauzonenart) zu entrichten und muss (aktuell) zwischen 20 % und 40 % und die Freifläche zwischen 1200 m² und 2000 m² liegen. Diese Abgaben verbleiben in einem Fonds bei der Gemeinde.

■ Formelles

Gemäss Art. 5 RPG in Verbindung mit § 19 ff. Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sind die Gemeinden verpflichtet, bis 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine Regelung in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen. Gemäss § 23 MAG fliessen die Erträge in einen kommunalen Fonds. Die Mittel sind zweckgebunden zu verwenden.

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich ist im Sinne von § 4 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) als Gemeindeerlass ebenfalls durch die Stimmberechtigten festzusetzen. Die Baudirektion Zürich hat die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung nach § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu genehmigen.

■ Erwägungen

1. Bau- und Zonenordnung

Die Siedlungsentwicklung nach innen steht im Fokus, weshalb bei Auf- und Umzonungen Planungsmehrwerte entstehen können. Aber auch bei einer Innenverdichtung entstehen der öffentlichen Hand Planungskosten und die vorhandene Infrastruktur muss teilweise angepasst und erweitert werden. Der Mehrwertausgleich sorgt dafür, dass die Nutzniessenden von Planungsvorteilen einen Beitrag an die Kosten der Allgemeinheit leisten.

Die Vorlage orientiert sich an den kantonalen Musterbestimmungen, die um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes ergänzt werden. Die Bau- und Zonenordnung wird um die Ziffer 7.12 ergänzt und lautet:

7.12 Mehrwertabgabe

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

7.12.2 Freifläche
Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².

7.12.3 Abgabesatz
Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, hat zwischen 1200 m² und 2000 m² zu liegen. Mit dem vorgeschlagenen Minimalwert werden in Hittnau nur rund 60 Parzellen abgabepflichtig. Eine weitere Minderung erscheint als nicht opportun, da beim Mehrwert sowieso ein Freibetrag von CHF 100'000 in Abzug gebracht werden kann. Es ist zudem zu beachten, dass ein abgabepflichtiger Mehrwert von mehr als CHF 250'000 unabhängig von der Freifläche ohnehin abgeschöpft würde.

Beim Abgabesatz wird ein Mittelmass von 30 % vorgeschlagen. Damit wird sichergestellt, dass die Mehrwertabgaben die Bauinvestitionen nicht unnötig erschweren und verteuern sowie ein angemessener Teil des Mehrwertes der Allgemeinheit zugutekommt.

Die vorgeschlagenen Werte liegen in einem Rahmen, der auch in anderen Bezirksgemeinden festgesetzt wurde. Die übergeordnete Planung sieht in Hittnau kein wesentliches Wachstum vor, weshalb die Mehrwerte eher gering ausfallen dürften, zumal ein Grossteil der Grundstücke sowieso kleiner als 1200 m² und somit von der Beitragspflicht befreit ist.

2. Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich
Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Der Verwendungszweck des Fonds sind Massnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes wie beispielsweise die Gestaltung des öffentlichen Raums, Erholungseinrichtungen und andere öffentliche Freiräume, Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas, Verbesserung der Zugänglichkeit von ÖV-Haltestellen, soziale Infrastrukturen, Verbesserung der Bau- und Planungskultur, Planungskosten im Sinne des haushälterischen Umgangs oder Verwaltungskosten der Mehrwertabgabe.

Um Beiträge zu erhalten, müssen Beitragsberechtigte ein Gesuch mit Angaben zum Projekt einreichen. Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Stelle prüft das Gesuch. Über Beiträge aus dem Mehrwertausgleichsfonds entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan. Der Rahmen der Finanzkompetenz des Gemeinderats wird durch die Gemeindeordnung (GO) bestimmt. Der Gemeinderat muss jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel Bericht erstatten, unter Angabe der Betragshöhen, der Beitragsempfänger oder -empfängerinnen, des Datums des Beitragsbeschlusses und des Finanzstandes des Fonds.

Das vorliegende Fondsreglement orientiert sich weitgehend an der kantonalen Mustervorlage. Wenige inhaltliche und redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen. Die Vorgaben der MAV sind respektiert.

3. Planungsverfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde im Sinne von § 7 PBG vom 12. April bis 11. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein. Die Regionalplanung Zürcher Oberland hat die Vorlage zustimmend zur Kenntnis genommen und die Baudirektion Zürich stellt eine Genehmigung der Teilrevision in Aussicht.

■ Beschluss

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Mehrwertabgabe) wird wie folgt genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 verabschiedet:
   1.1. Die Bau- und Zonenordnung wird um einen Artikel 7.12 ergänzt; eine Freifläche von 1200 m² sowie ein Abgabesatz von 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes werden festgelegt.
   1.2. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) wird festgesetzt.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu prüfen und dem Gemeinderat bis spätestens Freitag, 9. August 2024, ihren Abschied zukommen zu lassen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
   3.1. Rechnungsprüfungskommission Hittnau
      a. mit Unterlagen
   3.2. Suter von Känel Wild, Ortsplaner (olaf.wolter@skw.ch)
   3.3. Abteilung Planung + Hochbau
   3.4. Abteilung Politik + Verwaltung
4. Mitteilung durch digitale Ablage an:
   4.1. Geschäftsakten eGeKo

GEMEINDERAT HITTNAU

Carlo Hächler	Beat Meier
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Versand: -9. Juli 2024