GEMEINDE HITTNAU

Beleuchtender Bericht zur Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im vorliegenden Beleuchtenden Bericht für die Urnenabstimmung stellt die Politische Gemeinde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich) im Detail vor. Die Stimmberechtigten haben das Geschäft an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 intensiv diskutiert, festgesetzt und unverändert der nachträglichen Urnenabstimmung im Sinne von Art. 86 Abs. 3 der Kantonsverfassung in Verbindung mit Art. 10 der Gemeindeordnung unterstellt.

Wir laden Sie herzlich ein, sich an der direkten Demokratie aktiv zu beteiligen und an der Urnenabstimmung teilzunehmen.

Carlo Hächler
Gemeindepräsident

Antrag

Den Stimmberechtigten wird mit der Abstimmungsfrage «Wollen Sie die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Ergänzung der Bauordnung mit Art. 7.12 für eine Mehrwertabgabe bei einer Freifläche von 1’200 m2 und einem Abgabesatz von 30 % des um CHF 100’000 gekürzten Mehrwertes) annehmen» folgende Vorlage zur Abstimmung unterbreitet.

1. **Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Ergänzung der Bauordnung mit Art. 7.12 für eine Mehrwertabgabe bei einer Freifläche von 1’200 m^2 und einem Abgabesatz von 30 % des um CHF 100’000.00 gekürzten Mehrwertes) wird genehmigt.**

2. **Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich (Fondsreglement) wird festgesetzt.**

3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Das Wichtigste in Kürze

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 gewährleistet werden, die durch Planungen entstehen. 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 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 zwischen 0 % und 40 % und die Freifläche zwischen 1’200 m^2 und 2’000 m^2 liegen. Diese Abgaben verbleiben in einem Fonds bei der Gemeinde.

Die Gemeinde legt mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Freifläche von 1’200 m^2 und einen Abgabesatz von 30 % des um CHF 100’000.00 gekürzten Mehrwertes fest.

Häufig gestellte Fragen (FAQs)

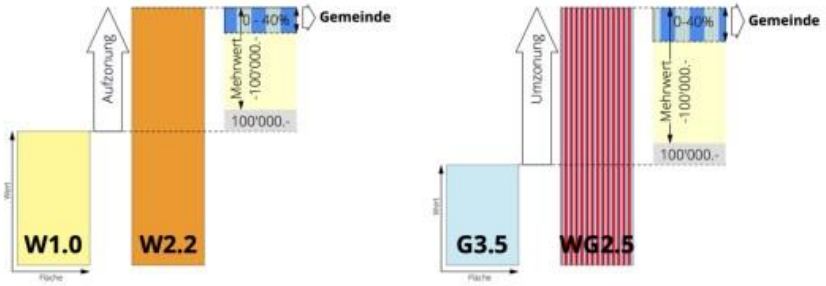
Wann kommen die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich zur Anwendung?	1. Wird Land neu eingezont, erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

	2. Eine Mehrwertabgabe ist der Gemeinde geschuldet, wenn bereits eingezontes Land um- oder aufgezont wird und sich der Wert des Landes deshalb erhöht. Das kann beispielsweise sein, wenn ein Gestaltungsplan festgesetzt, wenn eine Wohnzone verdichtet oder wenn ein Grundstück in eine andere, mit einer höheren Ausnützung versehene Bauzone, umgezont wird.
Muss eine Mehrwertabgabe bezahlt werden, wenn das Land/Haus verkauft wird, ohne dass es umgezont oder aufgezont wurde?	Nein. In diesem Falle kommt der Mehrwertausgleich nicht zur Anwendung.
In welchem Zeitpunkt muss eine Mehrwertabgabe bezahlt werden?	Die kommunale Mehrwertabgabe wird mit der Festsetzung der Um- oder Aufzonung berechnet und im Grundbuch eingetragen. Sie muss bezahlt werden, wenn das Land/Haus verkauft wird oder wenn die Baureserven in Anspruch genommen werden (Neubau, Umbau, Ausbau, Erweiterung oder dergleichen).
Was passiert, wenn sich der Landwert nach einer rechtskräftigen Festsetzung reduziert?	Gemäss § 86 Verwaltungsrechtspflegegesetz ist eine Revision des ursprünglichen Entscheides denkbar, wenn u.a. neue erhebliche Tatsachen vorliegen. Eine Rechtsprechung dazu existiert noch nicht.
Wie berechnet sich die Mehrwertabgabe?	Der Mehrwert der Liegenschaft wird mit einem Gutachten ermittelt. Davon wird der Freibeitrag von CHF 100’000 abgezogen. Die Abgabe des so reduzierten Mehrwerts wird mit einem Abgabesatz von 30 % berechnet.
Ein Grundstück ist kleiner als die Freifläche von 1’200 m^2 und wurde umgeont. Ist eine Mehrwertabgabe geschuldet?	Im Grundsatz nicht, da die Freifläche greift. Ist jedoch der Mehrwert grösser als CHF 250’000, so ist auch bei kleineren Parzellen ein Mehrausgleich zu entrichten.
Was passiert mit den Mehrwertabgaben?	Diese Mehrwertabgaben werden in einem Fonds geäufnet und können gemäss dem Fondsreglement verwendet werden.
Weshalb ist überhaupt eine Mehrwertabgabe zu bezahlen?	Ein Eigentümer oder eine Eigentümerin erhält bei einer Um- oder Aufzonung einen Mehrwert, ohne aktiv etwas dafür geleistet zu haben. Der Allgemeinheit können dadurch Kosten entstehen (z.B. Ausbau Infrastruktur). Mit einer Mehrwertabgabe können die Lasten der Öffentlichkeit etwas aufgefangen werden.
Wie viele Parzellen sind von den Bestimmungen über die Mehrwertabgabe betroffen?	Es sind lediglich etwa 60 Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert das Mass von CHF 250’000 nicht übersteigt.
Was passiert, bei einer sog. Abzonungen einer Parzelle?	Eine Abgabe ist nur bei einem Mehrwert und nicht bei einem Minderwert geschuldet. Eine Ab- oder gar Auszonung kann u.U. als Enteignung eingestuft werden und Entschädigungen des Staates nach sich ziehen.

Mehrwertausgleich

Die Siedlungsentwicklung nach innen steht im Fokus, weshalb sich bei Auf- und Umzonungen Planungsmehrwerte ergeben 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.

Funktionsweise kommunaler Mehrwertausgleich



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 der Politischen Gemeinde Hittnau vom 11. November 2013 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 1’200 m^2.

7.12.3 Abgabesatz
Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100’000.00 gekürzten Mehrwertes.

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 gemäss Mehrwertausgleichsgesetz zwischen 1’200 m^2 und 2’000 m^2 zu liegen. Mit dem vorgeschlagenen Minimalwert von 1’200 m^2 werden in Hittnau nur rund 60 Parzellen abgabepflichtig. Der Mehrwert wird um einen Freibetrag von CHF 100’000 reduziert. Zudem ist zu beachten, dass ein Mehrwert von mehr als CHF 250’000.00, unabhängig von der Freifläche, abgeschöpft wird.

Beim Abgabesatz wird ein Wert von 30 % vorgeschlagen. Damit wird sichergestellt, dass 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. Ein Grossteil der Grundstücke ist zudem kleiner als 1'200 m^2 und somit von der Beitragspflicht befreit, weil die Freifläche eingehalten ist (ausser Mehrwert >CHF 250'000).

Konkrete Beispiele

Untenstehend sind drei konkrete Beispiele für eine Freifläche von 1'200 m^2 und 30 % Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 30%
Freifläche: 1'200 m^2

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m^2	5'000 m2 / Fr. 120.-	1'200 m2 / Fr. 120.-	1'000 m2 / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 144'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 150'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)

Fondsreglement

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Verwendungszweck des Fonds sind Massnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes, beispielsweise die Gestaltung des öffentlichen Raums, Erholungseinrichtungen und andere öffentliche Freiräume, Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas, Verbesserungen bei der Zugänglichkeit von öV-Haltestellen, soziale Infrastrukturen, Verbesserungen 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 Beitragsempfängerinnen oder Beitragsempfänger, des Datums des Beitragsbeschlusses und des Finanzstandes des Fonds.

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

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.

Nach Art. 14 der Gemeindeordnung (GO) der Politischen Gemeinde Hittnau vom 29. November 2020 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.

Die Stimmberechtigten haben den vom Gemeinderat erarbeiteten Vorschlag für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 diskutiert, unverändert festgesetzt und der nachträglichen Urnenabstimmung unterstellt.

Weitere Informationen (Erklärvideo)

Weitere Informationen sind online auf der Website des Kantons Zürich unter Mehrwertausgleich | Kanton Zürich (zh.ch) aufgeschaltet.
Der QR-Code führt direkt zum Erklärvideo.

Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich) zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 12. August 2024 das Geschäft Nr. 2

„Rechtssammlung - Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich)“

geprüft und beschlossen, dieses Geschäft zur **Annahme** zu empfehlen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:	**Der Vizepräsident:**
Stephan Märki	**Daniel Gautschi**

Hittnau, 12. August 2024

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 12. April 2024 bleibt unverändert bestehen.

Anhang

GEMEINDE HITTNAU

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAUORDNUNG

Fassung nach Beschluss
Gemeindeversammlung vom 16.9.2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16.9.2024

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Schreiber:
Carlo Hächler	Beat Meier

An der Urnenabstimmung vom xxx. 2024 bestätigt

Für das Wahlbüro

Der Präsident:	Der Schreiber:
Carlo Hächler	Beat Meier

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:	BDV-Nr.

7. WEITERE BESTIMMUNGEN

...

Mehrwertabgabe

7.12

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 1'200 m^2.

7.12.3 Abgabesatz
Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 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.

Inkrafttreten

7.~~12~~13

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Ziff. 7.12.2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG gleichwohl eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

GEMEINDE HITTNAU

Kanton Zürich

Mehrwertausgleich

REGLEMENT ZUM KOMMUNALEN MEHRWERT-AUSGLEICHSFONDS

Fassung nach Beschluss
Gemeindeversammlung vom 16.9.2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16.9.2024
Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Schreiber:
Carlo Hächler	Beat Meier

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019,

erlässt folgendes Reglement:

Art. 1

Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2

Zuweisung von Mitteln

[1] Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3

Verwendungszweck

[1] Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitarische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen.
f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen
g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.
h. Entschädigungsleistungen für Grundeigentümer, die von kommunalen Massnahmen der Raumplanung betroffen sind.

[2] Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

[3] Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4

Beiträge

[1] Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

[2] Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

[3] Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

[4] Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

Art. 5

Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

[1] Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

[2] Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und kein Beitrag zu gewähren.

Art. 6

Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Art. 7

Gesuch

[1] Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

[2] Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

a. Nutzungskonzept
b. Gestaltungskonzept
c. Vorgehenskonzept
d. Chancen- und Risiken des Projektes
e. Pflege- und Unterhaltskonzept
f. Littering- und Lärmkonzept
g. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.

Art. 8

Prüfung des Gesuchs

Das Gesuch wird vom Gemeinderat oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:

a. Inhalt
   1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
   2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen
   3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten
b. Zweckmässigkeit (vgl. § 3 des Fondsreglements)
c. Wirtschaftlichkeit
d. Folgekosten

Art. 9

Entscheid

[1] Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

[2] Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

[3] Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10

Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

Art. 11

Umsetzungspflicht

[1] Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

[2] Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel

a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.
b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

Art. 12

Rückerstattung von Beiträgen

[1] Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

[2] Auf die Rückforderung wird verzichtet,

a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13

Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.