



Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV AUSZUG MEHRWERTAUSGLEICH



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31109 – 2022 / Auszug 30.4.2024

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG - MEHRWERTAUSGLEICH	3
	3 AUSWIRKUNGEN DES VERZICHTS AUF DAS ERHEBEN EINER MEHRWERTABGABE	5
	4 VERFAHREN / MITWIRKUNG	6
	4.1 Mitwirkungsmöglichkeiten	6
	4.2 Kantonale Vorprüfung	6
	4.3 Anhörung	6
	4.4 Öffentliche Auflage & Bericht zu den Einwendungen	6
	4.5 Gemeindeversammlung	6
	4.6 Genehmigung	7

Hinweis:

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um einen Auszug der Absätze zum Mehrwertausgleich aus dem umfassenden Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Maschwanden vom 13.6.2022.

Die Ergänzungen 2024 des Auszugs sind grau hinterlegt.

Auftraggeber

Gemeinde Maschwanden

Bearbeitung Planungsbüro

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Zina Lindemann, Anita Suter

1 EINLEITUNG

Anlass
MAG

Die Thematik des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist zu prüfen und soweit erforderlich aufzunehmen.

**Bestandteile der Revision
Nutzungsplanung - Auszug
Mehrwertausgleich**

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung Auszug Mehrwertausgleich
- Bericht zu den Einwendungen in den Bericht gemäss Art. 47 RPV integriert

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV (Auszug Mehrwertausgleich) dient lediglich der Erläuterung und liefert Hintergrundinformationen.

2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG - MEHRWERTAUSGLEICH

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

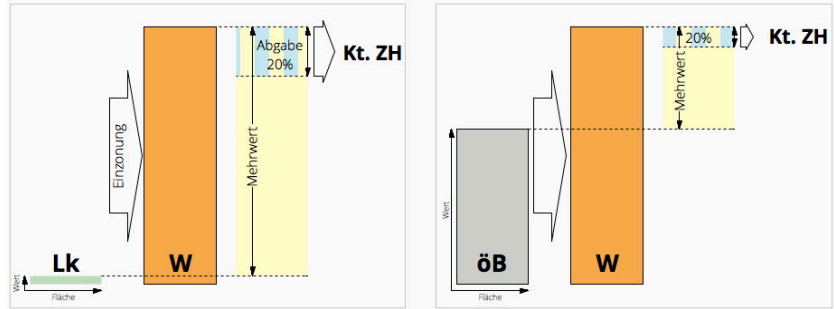
Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbezonon als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

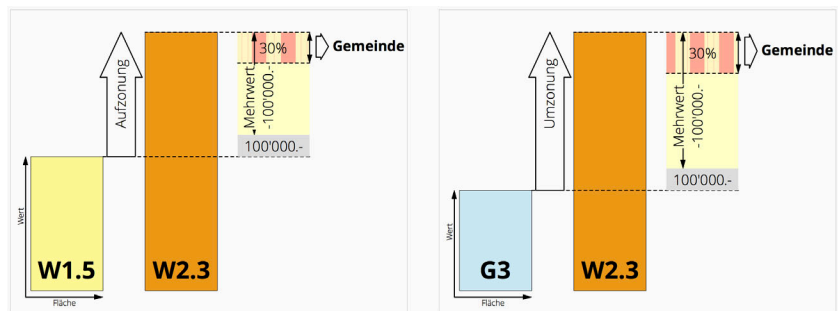
Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG müssen Gemeinden die kommunale Mehrwertabgabe für Aufzonungen und Umzonungen regeln.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Bsp. Abgabesatz 30 %



Mehrwertausgleichsfonds /
 Fondsreglement erforderlich

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Aufgrund eines Gerichtsentscheides des Bundesgerichtes in der Gemeinde Maikirch (BE) hatte der Kanton Zürich zum Zeitpunkt Genehmigung der Nutzungsplanung von Maschwanden den Verzicht auf eine Mehrwertabgabe von der Genehmigung ausgenommen. Art. 41 BZO, Verzicht auf Mehrwertabgabe, wurde gemäss Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 nicht genehmigt.

Nachdem das RPG angepasst wurde, kann wieder auf eine Abgabe infolge Planungsmehrwerte bei Um- und Aufzonungen verzichtet werden. Die Gemeinde Maschwanden will weiterhin auf eine kommunale Abgabe verzichten und die Regelung fristgerecht in die Bauordnung aufnehmen.

Verzicht auf Mehrwertabgabe Art. 41 nBZO

In der Gemeinde Maschwanden wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Es sind keine Aufzonungen oder andere planungsbedingte Mehrwerte absehbar, welche eine Planungsmehrwertabgabe bedingen würden.

Die möglichen Einnahmen, welche sich durch die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe ergeben würden, wären zudem aufgrund des Ortsbildinventars und der detaillierten Kernzonenvorschriften voraussichtlich derart schwierig abschätzbar und marginal, dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden.

3 AUSWIRKUNGEN DES VERZICHTS AUF DAS ERHEBEN EINER MEHRWERTABGABE

Verzicht auf die Einführung der Mehrwertabgabe

Aufgrund des Ortsbildschutzes (kantonales Ortsbildinventar), der gemäss regionaler Richtplanung vorgegebenen "sehr geringen Dichte" und da aufgrund der Lage (ÖV-Güteklasse F, Handlungsraum Kulturlandschaft) keine wesentliche Verdichtung angestrebt wird, ergibt sich grundsätzlich kaum eine erhöhte Nutzungsmöglichkeit oder ein Planungsmehrwert, welcher eine Mehrwertabgabe rechtfertigen würde.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Abgabesatzes in der Bauordnung hat daher keine Auswirkungen auf die Gemeinde oder die Gemeindefinanzen.

Kantonale Mehrwertabgabe

Bei einer allfälligen Einzonung von Reservezonen in einer nächsten Revision muss unabhängig von der kommunalen Regelung eine Mehrwertabgabe an den Kanton entrichtet werden.

4 VERFAHREN / MITWIRKUNG

4.1 Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 und Informationsveranstaltung vom 8.11.2021
- Gemeindeversammlung 2022

4.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022 Auskunft.

Weil der Artikel 41 zum Mehrwertausgleich den kantonalen Musterbestimmungen entspricht, hatte das ARE keine Vorbehalte zu Artikel 41.

4.3 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) statt. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde den nebengeordneten Planungsträgern zugestellt.

Weder die Region noch die Nachbargemeinden haben sich zu Artikel 41 geäussert.

4.4 Öffentliche Auflage & Bericht zu den Einwendungen

Auflage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 öffentlich aufgelegt.

Bericht zu den Einwendungen

Zu Artikel 41 sind keine Einwendungen eingegangen.

4.5 Gemeindeversammlung

Artikel 41 festgesetzt

Die Gemeindeversammlung hat Artikel 41 am 13.6.2022 festgesetzt.

4.6 Genehmigung

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 genehmigt. Es handelt sich um eine teilweise Nichtgenehmigung. Art. 41 BZO, Verzicht auf Mehrwertabgabe wurde nicht genehmigt.

Erneuter Antrag um Genehmigung

Nach Vorliegen des angepassten RPG und dem Kreisscheiben des Kantons wonach ein Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe wieder möglich ist, wird Artikel 41 dem ARE erneut zur Genehmigung eingereicht.

Das Verfahren mit öffentlicher Auflage und Festsetzung wurde vollständig durchgeführt.