



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Ergänzung BZO um Artikel 2 «Erhebung einer
Mehrwertabgabe» gemäss §19 MAG

Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31108 – 16.4.2024

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Einführung Mehrwertausgleich	4
	1.3 Bedeutung Mehrwertausgleich	5
	2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	10
	2.1 Musterbestimmungen	10
	2.2 Freifläche	10
	2.3 Abgabesatz	11
	2.4 Fondsreglement	12
	3 AUSWIRKUNGEN	13
	3.1 Kommunalen Mehrwertausgleich	13
	3.2 Kantonalen Mehrwertausgleich	14
	4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG	15

Auftraggeber Gemeinde Ellikon an der Thur
Andelfingerstrasse 3
8548 Ellikon an der Thur

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Sibyl Kunz

Titelbild Eigene Darstellung

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Nationales Recht: Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG)

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).

Kantonales Recht: Art. 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

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 seit 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen, ob eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, erhoben oder darauf verzichtet wird. Erhebt eine Gemeinde eine Mehrwertabgabe, ist ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % sowie eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen eigens dafür eingerichteten Fonds (Mehrwertausgleichsfonds). Dieser Fonds steht der Gemeinde für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 23 MAG zur Verfügung. Alternativ können Ausgleichsleitungen auch über Städtebauliche Verträge gemäss Art. 21 MAG direkt geregelt werden.

Aktuelle Rechtslage

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils zur Gemeinde Meikirch vom 5. April 2022 (1C_233/2021), wonach ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bundesrechtswidrig ist, hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden informiert, dass Planungsvorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr zur Genehmigung eingereicht werden können.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (PRG) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert und eine Änderung des Gesetzestexts zum Mehrwertausgleich beantragt. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Aufgrund der beantragten Gesetzesänderung herrschte zeitlich eine unklare Rechtsgrundlage. In diese Zeit fiel auch die

Revision der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ellikon an der Thur. Die Gemeindeversammlung hat daher die Einführung einer Mehrwertabgabe an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 zurückgewiesen.

Unterdessen wurde das Raumplanungsgesetz konkretisiert. Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen. Nach Ablauf der Referendumsfrist hat der Kanton Zürich die Gemeinden informiert, dass Planungsvorlagen, welche auf die den kommunalen Mehrwert verzichten, wieder zur Genehmigung eingereicht werden können.

1.2 Einführung Mehrwertausgleich

Loslösung von der Nutzungsplanungsrevision

Die Gemeinde Ellikon an der Thur hat ihre kommunale Nutzungsplanung revidiert und im Januar 2024 beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist aktuell ausstehend.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war vorgesehen, die Vorgaben des Mehrwertausgleichsgesetzes umzusetzen und die Erhebung einer Mehrwertabgabe gemäss § 19 MAG einzuführen. Die Einführung einer Mehrwertabgabe wurde jedoch aufgrund einer unklaren Rechtsgrundlage (vgl. Kapitel 1.1) an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2023 zurückgewiesen. Es wurde vorgesehen, über die Einführung einer Mehrwertabgabe zu beraten, sobald die Rechtsgrundlage klar ist.

In der Zwischenzeit hat der Kanton Zürich die Gemeinden informiert, dass die Rechtsgrundlage geklärt werden konnte (vgl. Kapitel 1.1). Über die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird daher nun in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung separat beraten.

Teilrevision zur Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert werden und der Gemeinderat beabsichtigt eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig eine Mehrwertabgabe erheben oder städtebaulich Verträge abschliessen zu können.

Die Einnahmen des kommunalen Mehrwertausgleichs sollen der gesamten Bevölkerung für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 3 RPG (z.B. gute Erreichbarkeit der Schulen, Schaffung von Velowegen und Grünflächen, Erhalt von Erholungsräumen, etc.) zugutekommen.

Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Auszug Bau- und Zonenordnung: Bestimmung Art. 2 BZO

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (vorliegend)
- Bericht zu den Einwendungen gemäss Art. 7 PBG

Ergänzend dazu erlässt die Gemeinde Ellikon an der Thur ein Fondsreglement, welches festlegt, wie die Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichs eingesetzt werden.

1.3 Bedeutung Mehrwertausgleich

Wie entsteht ein Mehrwert durch Planungsmaßnahmen?

Durch Planungsmaßnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhebliche Mehrwerte entstehen, da z.B. Nichtbauzone zu Bauzone wird, mehr Bauvolumen und Nutzflächen realisiert werden können oder eine gewinnbringendere Nutzung zugelassen wird. Mit solchen Planungsmaßnahmen erhöhen sich die erzielbaren Erträge eines Grundstücks bei einem Verkauf oder bei Vermietungen. Unter dem Mehrwert wird also die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmaßnahme verstanden.

Diese Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmaßnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmaßnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

Planungsmaßnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen

Je nach Art der Planungsmaßnahme erhebt der Kanton oder erheben die Gemeinden eine Mehrwertabgabe. Zu den Planungsmaßnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

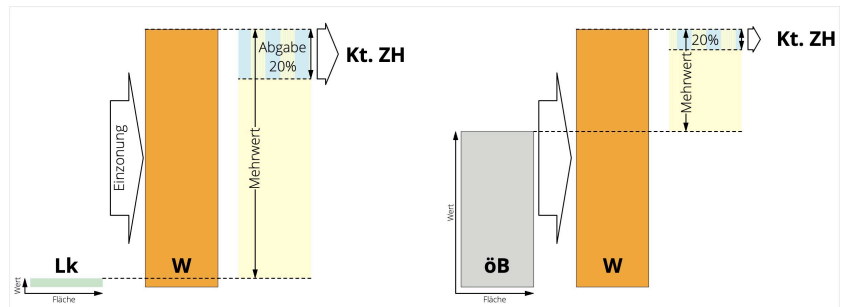
Kantonaler Mehrwertausgleich

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist ausschliesslich der Kanton zuständig.

Die kantonale Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur

kommunalen Mehrwertabgabe. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst zweckgebunden in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Mehrwerte unter Fr. 30'000.- sind von der kantonalen Abgabe befreit.

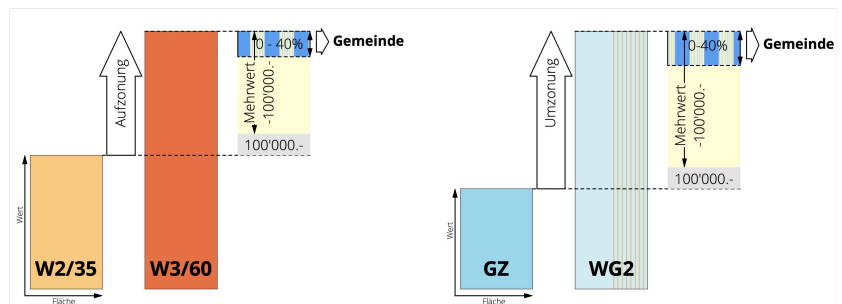


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzoning verstanden?

Als Umzoning wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzoning dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine

Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt seit März 2021 vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch ab dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abga-

be: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

**Zeitpunkt der Anwendung
des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

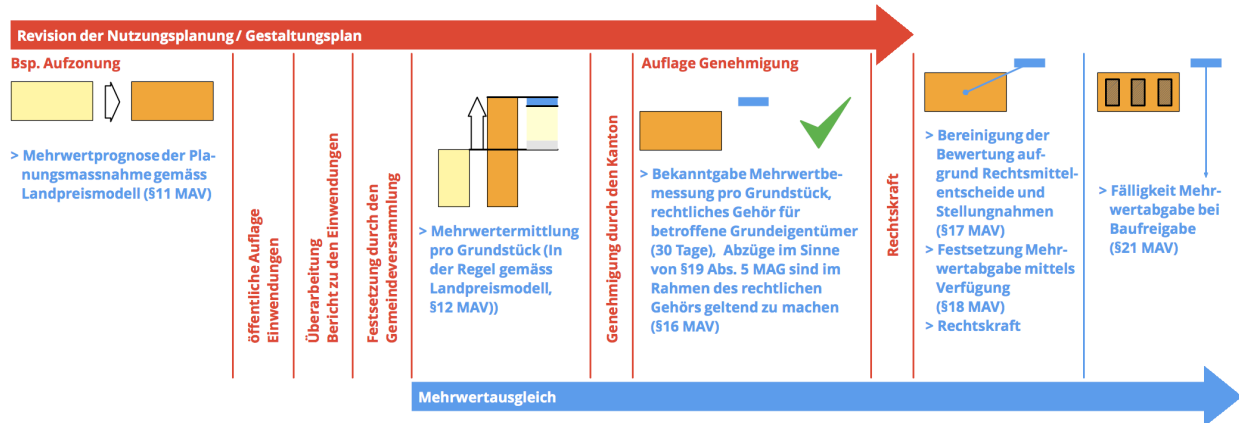
Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzoning (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Zusammenfassung des Ablaufs

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/ Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzoning/Umzoning (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert ist zu bezahlen, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird. Untergeordnete Bauvorhaben (z.B. Wintergarten) lösen die Mehrwertabgabe noch nicht aus. Die Mehrwertabgabe ist bei der Baufreigabe zu entrichten.
- Das Geld fliesst in den kommunalen Mehrwertabgabefonds. Die Gemeinde realisiert daraus Projekte zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

2 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Beschleunigtes Verfahren

Der Kanton bietet den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt x m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt y % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Musterbestimmungen werden übernommen

Die Gemeinde Ellikon an der Thur übernimmt die Musterbestimmungen für ihre Bau- und Zonenordnung.

2.2 Freifläche

Freifläche zwischen 1'200m² und 2'000m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Festlegung Freifläche auf 2'000m²

Für die Gemeinde Ellikon an der Thur geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen jedoch oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Freifläche wird daher auf 2'000 m² festgelegt.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250'000.-, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Grundstücke mit einer Fläche > 2'000m²
in der Bauzone

rot = Bauzonen exkl. Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

grau = Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen (Kantonaler Mehrwertausgleich)



2.3 Abgabesatz

Festlegung Abgabesatz auf 40%

Die Gemeinde Ellikon an der Thur legt den Abgabesatz auf 40 % fest und beabsichtigt mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in betroffenen Projekten zu erreichen.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40% des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60%.

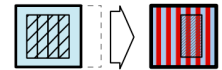
Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m² und eine Mehrwertabgabe von 40 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 40%
Freifläche: 2'000 m²

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m ²	5'000 m ² / Fr. 120.-	2'000 m ² / Fr. 120.-	1'500 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 240'000.-	Fr. 750'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 650'000.-
Abgabe	Fr. 200'000.-	Fr. 0.-	Fr. 260'000.- (obwohl < Freifläche!)

2.4 Fondsreglement

Fondsreglement als Ergänzung zur BZO

Die Gemeinden haben gemäss §19 MAG neben der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung um die Erhebung einer Mehrwertabgabe auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. Die Fondseinnahmen fliessen damit nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt, sondern stehen exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung.

Verwendung der Mittel

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, welche gestützt auf § 42 MAV möglichst offengehalten sind. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben regelt das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und die Frage, welches Gemeindeorgan für die Fondsentnahmen zuständig ist.

Rechenschaftspflicht

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Festlegung Fondsreglement

Der Kanton stellt den Gemeinden zusätzlich zu den Musterbestimmungen ein Musterreglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds bereit. Dieses bietet eine Hilfestellung für den Vollzug und kann unverändert von den Gemeinden übernommen werden oder mit eigenen Festlegungen ergänzt werden.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur übernimmt das Musterreglement unverändert. Das kommunale Fondsreglement ist inhaltlich verknüpft mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und wird gemeinsam mit dieser erlassen.

3 AUSWIRKUNGEN

3.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Ellikon an der Thur seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen Planungsmassnahmen (Auf- und Umzonungen). Sie hängen von verschiedenen Faktoren ab und sind daher schwierig abzuschätzen.

Auswirkungen für Grundeigentümer

Für die Grundeigentümer entstehen vorerst keine Auswirkungen. Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten.

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird:

- bei Grundstücken $\geq 2'000\text{m}^2$ oder
- bei Grundstücken, bei welchen der durch Auf- oder Umzonungen entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000 ist

grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Die Grundeigentümer haben in diesem Fall eine Mehrwertabgabe von 40% auf den um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert zu entrichten. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche

Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m²) lösen keine Mehrwertabgabepflicht aus (§ 21 MAV).

Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

3.2 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-

Kantonaler Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Kantonaler Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 0.-

4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 5. Februar 2024 bis 4. April 2024 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planungsvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Planungsvorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 8 schriftliche Einwendungen formuliert, wobei 7 Einwendungen davon gleichlautend eingereicht wurden. Diese sind im Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG (Mitwirkungsbericht) aufgeführt.

Bericht zur Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegt der Planungsvorlage bei (vgl. separates Dokument).

Kantonale Vorprüfung

Der Revisionsinhalt wurde dem Kanton bereits mit der Ortsplanungsrevision zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 dazu Stellung genommen und zum kommunalen Mehrwertausgleich keine Änderungsanträge gestellt. Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem Kanton daher lediglich zur Kenntnisnahme eingereicht.

Anhörung

Ebenso wurden die Nachbargemeinden und die Region Winterthur und Umgebung bei der Ortsplanungsrevision bereits zur Anhörung eingeladen und konnten sich in diesem Rahmen auch zum Mehrwertausgleich äussern. Es sind keine Einwendungen gestellt worden. Auf eine erneute Anhörung wurde daher verzichtet.

Bereinigung

Die Planungsvorlage wurde anschliessend zur öffentlichen Auflage bereinigt.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die bereinigte Revisionsvorlage inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

Rekursfrist

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und der zugrundeliegenden Festsetzungsbeschlüsse der Gemeinde beginnt die 30-tägige Rekursfrist.

Rechtskraft

Nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder nach Erledigung allfälliger Rekurse gegen die Genehmigung wird die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich) nach Einholen der Rechtskraftbescheinigung vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.