



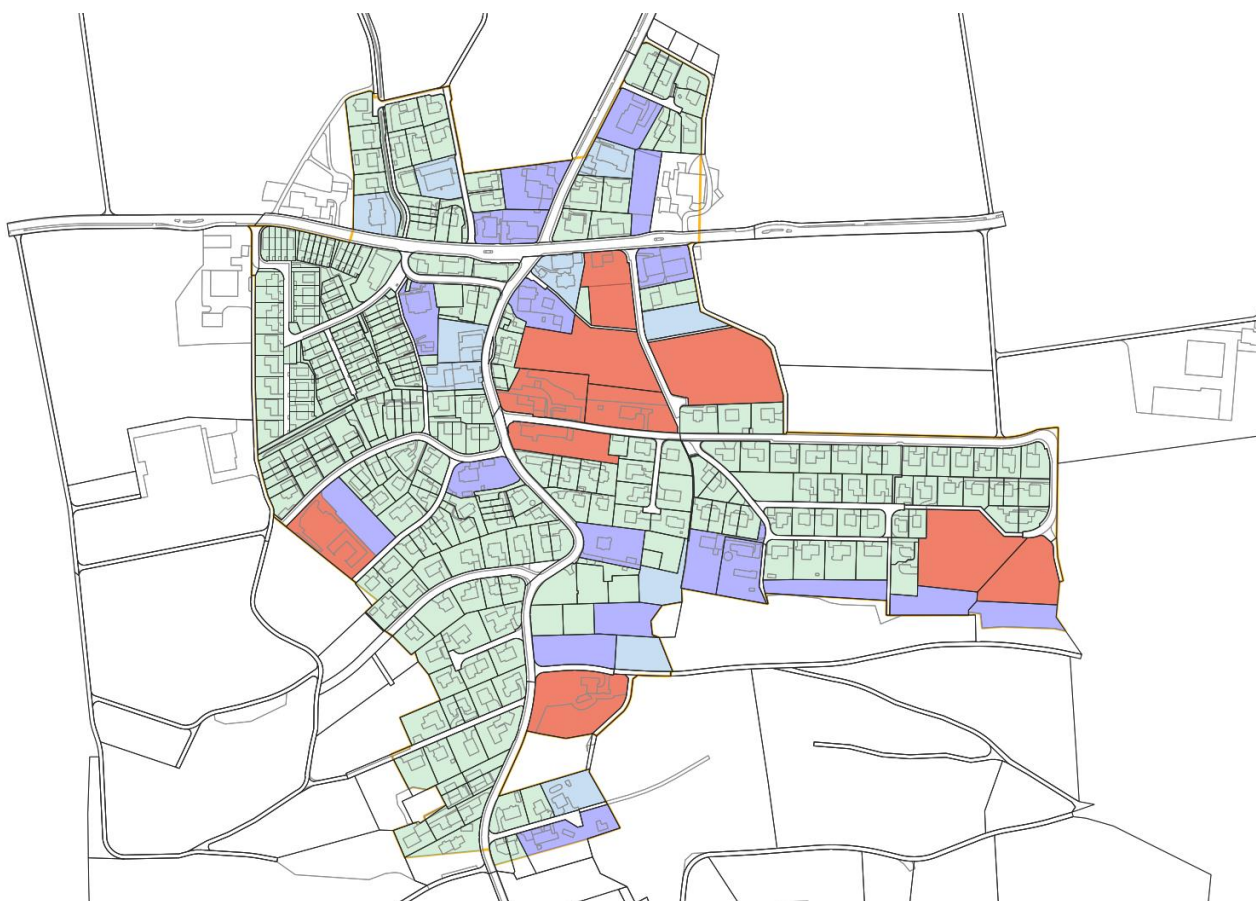
GEMEINDE
HÜTTIKON

Kanton Zürich

Fassung für die Festsetzung

Teilrevision Mehrwertausgleich

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 11. September 2024 / hk.1004 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Gemeinde Hüttikon
Gossweiler Ingenieure AG
Manuel Heimberger

Version
1.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	11.09.2024	Hem	Fassung für die Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Planungsablauf	5
1.3	Bestandteile	6
1.4	Mitwirkung und Anhörung	6
2	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	7
2.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	7
2.2	Mehrwert	8
2.3	Verwendung der Erträge	9
3	Anpassungen aufgrund MAG	10
3.1.1	Freifläche	10
3.1.2	Fazit Flächenspiegel	12
3.1.3	Regelung in der Bauordnung	13
4	Auswirkungen der Teilrevision	13

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Ziel

Anlass

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Änderung der Rechtsprechung /
der gesetzlichen Grundlage

Die Gemeinde Hüttikon sah die Behandlung des kommunalen Mehrwertausgleichs bereits im Rahmen der vom 17. Juni 2022 bis 15. August 2022 öffentlich aufgelegten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor. Dannzumal wurde angestrebt, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. **Die öffentlich aufgelegte Fassung der genehmigten und inzwischen in Kraft getretenen Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wies demnach keine kommunale Mehrwertabgabe resp. einen expliziten Verzicht auf.**

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022, welches während der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision bei der Gemeinde eintraf, **durfte auf Grundlage des Bundesgerichtsentscheids "Meikirch" vom 5. April 2022 vorerst nicht mehr auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden.** Wäre an einem Verzicht auf die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe festgehalten worden, so hätte gemäss Kreisschreiben ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage erfolgt. Der in der Gesamtrevision mit Stand öffentliche Auflage vorgesehene Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe widersprach gemäss Bundesgericht somit dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG). **Um eine Nichtgenehmigung resp. eine teilweise Nichtgenehmigung der Gesamtrevision zu verhindern, entschied sich der Gemeinderat dazu, die Thematik zum kommunalen Mehrwertausgleich von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzukoppeln und nachgelagert zu bearbeiten.** In den an der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen zur Gesamtrevision wurde diese Abkoppelung entsprechend erläutert.

In der Zwischenzeit wurde im Rahmen der zweiten Teilrevision des RPG auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen seien. Die Referendumsfrist für die Teilrevision des RPG lief am 15. Februar 2024 unbenutzt ab. Daraufhin informierte die Baudirektion am 11. März 2024 über eine erneute Änderung der Genehmigungspraxis und wies darauf hin, dass **Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich wieder zur Genehmigung eingereicht werden dürfen.**

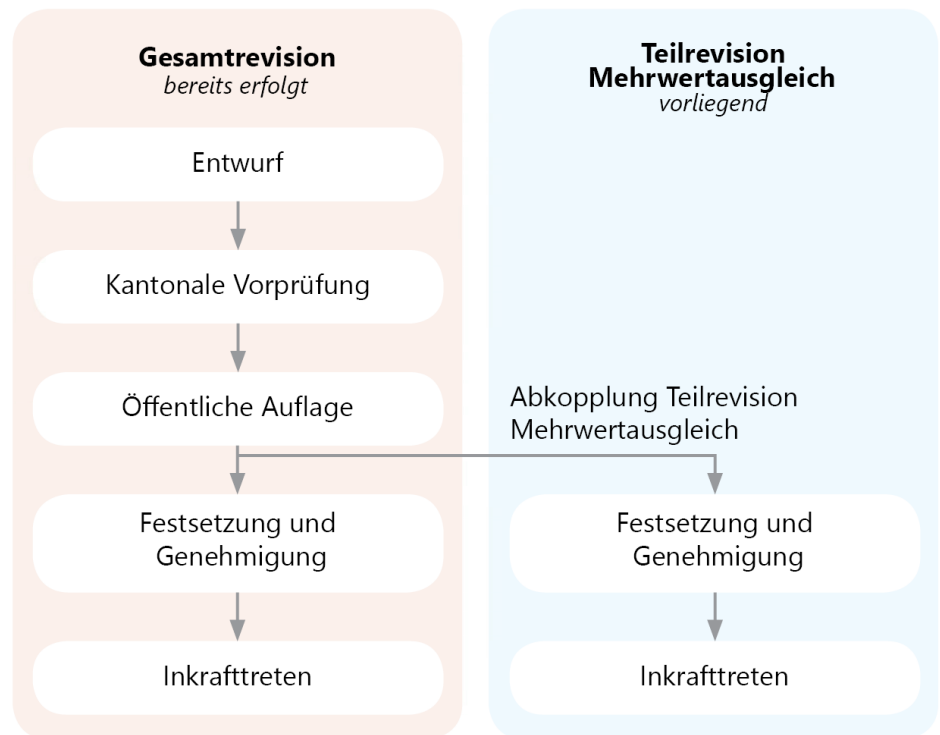
Ziel der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Hüttikon der kantonalen Gesetzgebung (§ 19 Abs. 1 MAG) nach und regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen (RPG) und Genehmigungspraxis der Baudirektion des Kantons Zürich sieht die Gemeinde Hüttikon, entsprechend ihren bisherigen und bereits öffentlich aufgelegenen Absichten, einen Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe vor.

Die Auswirkungen eines Verzichts auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind unter Kapitel 4 dieses Berichts ausgewiesen.

1.2 Planungsablauf



Die vorliegende Teilrevision Mehrwertausgleich war, bis zu ihrer Abspaltung nach der öffentlichen Auflage, Teil der Gesamtrevision, welche mit Schreiben vom 3. Mai 2023 durch die Baudirektion genehmigt wurde und nach Publikation vom 25. August 2023 in Kraft trat.

Ablauf

Der weitere Ablauf der Teilrevision Mehrwertausgleich sieht wie folgt aus:

- ◆ Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

1.3 Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung, vom 22.05.2024

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 22.05.2024

1.4 Mitwirkung und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage nach § 7 PBG der vorliegenden Anpassung an der Nutzungsplanung der Gemeinde Hüttikon fand bereits im Rahmen der am 3. Mai 2023 durch die Baudirektion genehmigte Gesamtrevision statt.

Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 13. Juni 2022 zur 60-tägigen öffentlichen Auflage, welche vom 17. Juni 2022 bis 18. August 2022 stattfand.

Da die vorliegende Teilrevision Mehrwertausgleich - wie bereits während der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision - einen Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe vorsieht und dementsprechend keine materiellen Änderungen am ursprünglichen Inhalt vorgenommen wurden, wird auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet werden.

Während der Auflagefrist im Rahmen der Gesamtrevision konnten sich alle zum Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Furttal wurden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

Bericht zu den Einwendungen

Es gingen keine Einwendungen mit Bezug zum Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe ein. Im vorliegenden Falle wird daher auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes verzichtet.

2 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

2.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung 1 links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.9 = Wohnzone mit BMZ 1.9

Legende Abbildung 2 rechts

Oe = Zone für öffentliche Bauten
W 1.9 = Wohnzone mit BMZ 1.9

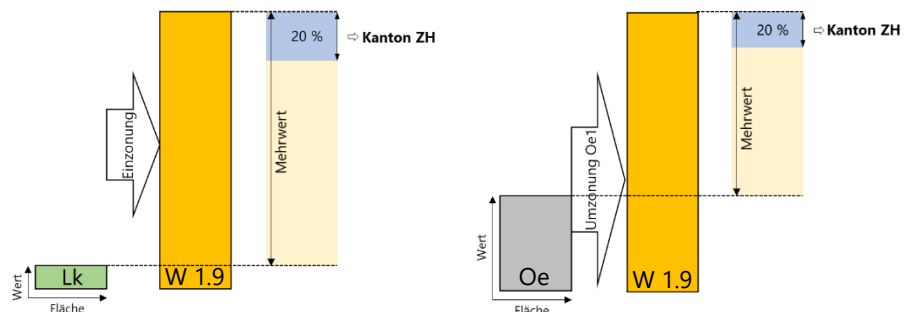


Abbildung 1 Beispiel Einzonung

Abbildung 2 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erheben. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links

W 1.2 = Wohnzone mit BMZ 1.2
W 1.9 = Wohnzone mit BMZ 1.9

Legende Abbildung 4 rechts

G = Gewerbezone
WG 1.9 = Wohnzone mit Gewerbebelegung mit BMZ 1.9

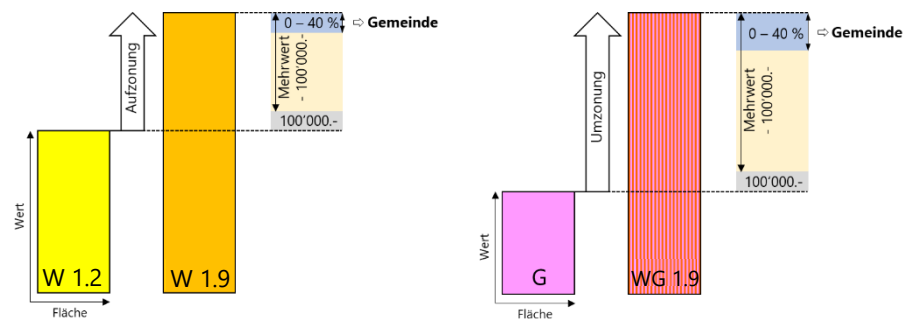


Abbildung 3 Beispiel Aufzoning

Abbildung 4 Beispiel Umzoning

2.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung zum Mehrwertausgleich in der BZO enthalten sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

2.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Zusätzlich zur Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

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

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

3 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (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 Gemeinde Hüttikon übernimmt die Musterbestimmungen, was den Vorteil hat, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden.

Insofern sich die Gemeinde für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entscheidet, sind die Musterbestimmungen um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen.

3.1.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme Fr. 250'000.– nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.–, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

3.1.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 89 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 62 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

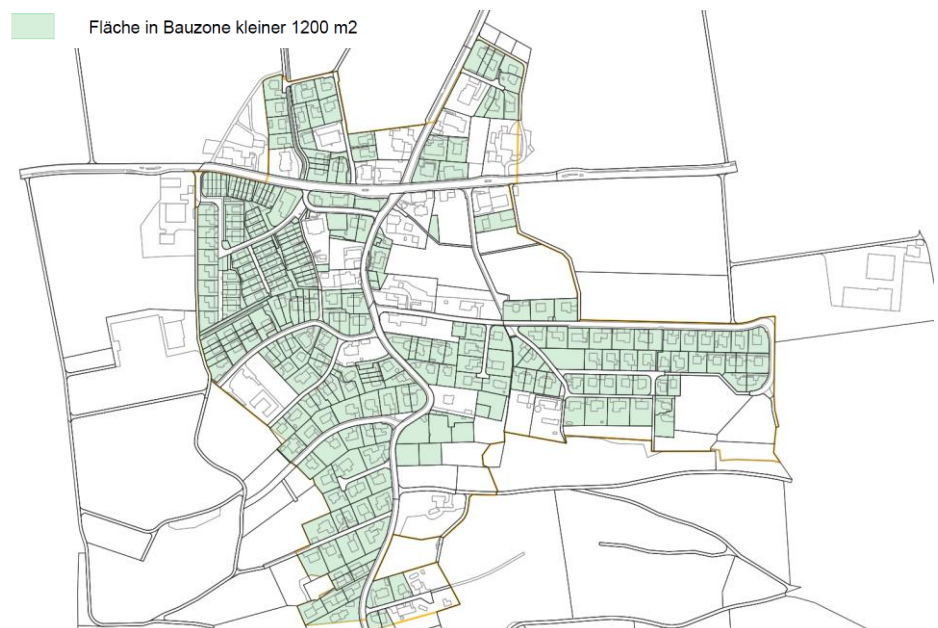


Abbildung 5 Übersichtplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

3.1.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 8 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 21 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

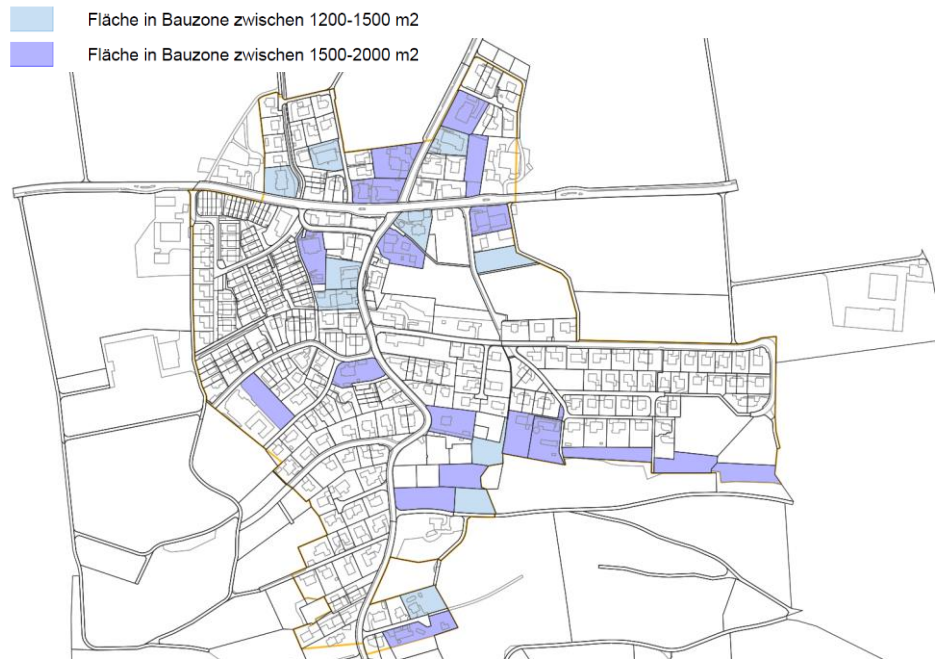


Abbildung 6 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

3.1.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 3 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 17 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken grösser als 2'000 m².

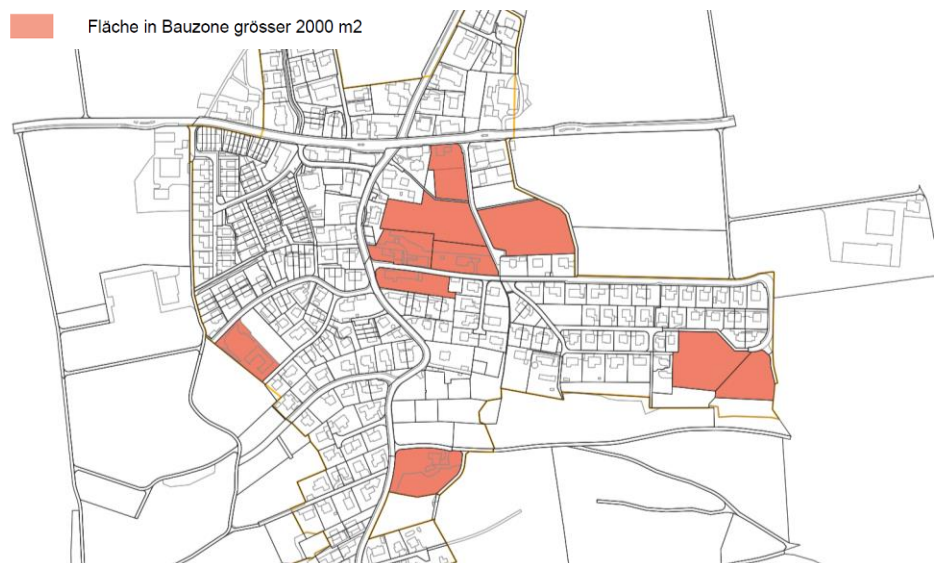
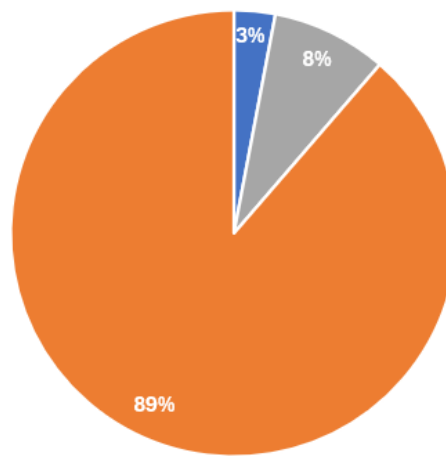


Abbildung 7 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

3.1.2 Fazit Flächenspiegel

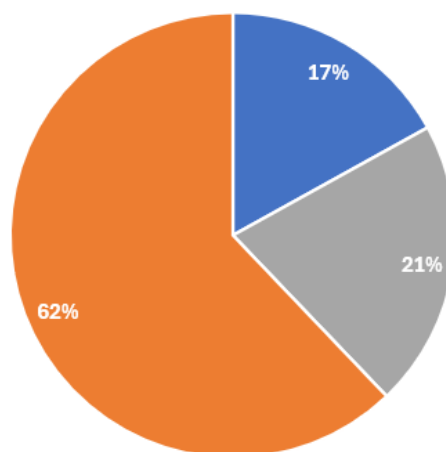
Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 89 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 11 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 11 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 38 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Hüttikon nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

Anteil Grundstücke



- Legende
- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
 - Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
 - Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²

Fläche



- Legende
- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
 - Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
 - Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²

3.1.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Hüttikon sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision beizubehalten.

Es ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Hüttikon zukünftig keine Aufzonungen und Umzonungen erfolgen, welche dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstehen würden. Mehrwerte würden vermutlich nur anfallen, sofern neue Gestaltungspläne erarbeitet werden.

Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet.

In der Bau- und Zonenordnung wird der folgende Artikel ergänzt:

(...)

A.2 Mehrwertausgleich

Art. 2a Verzicht

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

(...)

4 Auswirkungen der Teilrevision

Mehrwertausgleich

Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Hüttikon der kantonalen Gesetzgebung (§ 19 Abs. 1 MAG) nach und regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen.

Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird daher keine Mehrwertabgabe erhoben. Folglich fliessen auch keine Mittel, welche für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden dürfen, in einen kommunalen Mehrwertabgabefonds.

Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).