

## Antrag der Fachkommission I

### 22.06.11 Kommunalen Mehrwertausgleich, BZO-Revision

#### Die Fachkommission I beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Genehmigung der Bau- und Zonenordnung (BZO) (Art. 49a) gemäss Anhang des Antrags.
3. Kenntnisnahme des Erläuternden Berichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).
4. Ermächtigung des Stadtrats, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und Veröffentlichung der entsprechenden Beschlüsse.
5. Erlass der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gemäss Anhang des Antrags.

#### Begründung

Das übergeordnete Recht verlangt einerseits, dass die Kantone erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen und andererseits wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, bei planungsbedingten Vorteilen aufgrund von Um- und Aufzonungen auch eine Abgabe zu erheben. Den Städten und Gemeinden wurde eine Frist bis 1. März 2025 eingeräumt, um den Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu regeln. In der BZO ist die Freifläche, bis zu welcher Grundstücksgrösse kein Mehrwertausgleich geleistet werden muss, und die Höhe der Abgabe festzulegen. Erstere muss zwischen 1'200 und 2'000m<sup>2</sup> gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und letztere zwischen 20 % gemäss Auslegung der Baudirektion im Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 und 40 % gemäss MAG zu liegen. Beträgt jedoch der planungsbedingte Mehrwert von Grundstücken, die unterhalb der festgelegten Freifläche liegen, mehr als 250'000 Franken, wird der Mehrwertausgleich trotzdem erhoben.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, die Freifläche auf 1'200 m<sup>2</sup> und den Abgabesatz auf 40 % festzusetzen. Auch wenn er nur in sehr wenigen Fällen mit einem Mehrwertausgleich rechnet, soll verhindert werden, dass auf finanzielle Beiträge oder den Abschluss von städtebaulichen Verträgen verzichtet werden muss, nur weil der Ausgleich noch nicht in der BZO geregelt worden ist. Der Stadtrat sieht den Mehrwertausgleich als ein raumplanerisches Instrument, welches die qualitätsvolle Siedlungs- und Stadtentwicklung unterstützt. Er ermögliche, dass nicht nur Grundeigentümerschaften von Nutzungserhöhungen begünstigt werden, sondern die gesamte Bevölkerung von einem Mehrwert profitieren kann.

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondseinnahmen fliessen somit nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt und sind zweckgebunden. Nebst der genaueren Zweckbestimmung regelt die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds auch das Beitragsverfahren und die Frage, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig ist. Der Kanton hat Musterbestimmungen für die Änderung der Bau- und Zonenordnung sowie den Erlass der Verordnung erarbeitet. Werden die Musterbestimmungen zur BZO von den Gemeinden übernommen und sonst keine anderen Änderungen vorgenommen, verkürzt sich der nachträg-

liche kantonale Genehmigungsprozess. Der Stadtrat möchte von dieser Regelung Gebrauch machen. Er hat seinen Änderungsvorschlag der Baudirektion gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage und Anhörung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorschlag wurde als rechtmässig und genehmigungsfähig eingestuft. Gegen die Teilrevision sind in der Auflage und Anhörung keine Einwendungen eingegangen. Auch bei der Ausarbeitung der Verordnung zum Mehrwertausgleich hat sich der Stadtrat stark an der Mustervorlage des Kantons orientiert.

Die Fachkommission I (FK I) hat sich das Geschäft vom zuständigen Ressort vorstellen lassen. Alle Fragen der Kommission wurde speditiv und vollständig beantwortet. Die FK I stellt fest, dass bei der Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs nicht allzu viel Gestaltungsspielraum besteht. Sie teilt die Ansicht des Stadtrats, dass ein Mehrwertausgleich erfolgen muss. Gerade Wetzikon als regionales Zentrum hat Zentrumslasten zu tragen und verschiedene Entwicklungen, wie das Bevölkerungswachstum, deuten darauf hin, dass auch zukünftig substanziell in die Infrastruktur investiert werden muss. Zudem erachtet sie es als nicht opportun, dass erhebliche Gewinne aus raumplanerischen Massnahmen Einzelne über Gebühr begünstigen und die Infrastruktur gleichzeitig zusätzlich belastet wird. Die Kommission ist sich aber gleichzeitig bewusst, dass mit einer Erhebung der Abgabe in Kauf genommen wird, dass diese an Käufer- und Mieterschaften weitergegeben wird und dadurch die entsprechenden Preise steigen. Etwas schwer tut sich die FK I allerdings mit der Einschätzung, dass der Mehrwertausgleich in Wetzikon kaum zum Tragen kommen werde. Diesbezüglich liegen leider keine präzisen Angaben und Einschätzungen vor. Nichts desto trotz schliesst sich die FK I der Auffassung des Stadtrats an, dass der Mehrwertausgleich geregelt werden muss.

**Die FK I beantragt somit dem Parlament, die Teilrevision der BZO zu genehmigen und die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu genehmigen.** Sie schliesst sich damit dem Antrag des Stadtrats vollumfänglich an.

Wetzikon, 1. September 2022

#### **Fachkommission I**

Rolf Zimmermann  
Präsident

Franziska Gross  
Parlamentsschreiberin

## **Anhang**

(Änderungen der FK I gegenüber Antrag Stadtrat [blau](#) markiert)

### **Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15. und 18. Dezember 2014**

#### **Art. 49a Mehrwertausgleich (neu)**

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 1'200 m<sup>2</sup>.
3. Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

#### **Art. 50 Inkrafttreten**

2. [Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom \[DATUM Parlamentsabschluss\] nach dem Datum der kantonalen Genehmigung.](#)

### **Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (neu)**

#### **I. Einleitung**

##### **Art. 1 Zweck**

Diese Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

#### **II. Verwendung der Mittel**

##### **Art. 2 Zuweisung von Mitteln**

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

##### **Art. 3 Verwendungszweck**

<sup>1</sup> 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, Strassenräumen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für die Begegnung, Erholung oder 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 oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten (z.B. sanitäre Anlagen),
- c. die Verbesserung des Lokalklimas oder die Förderung sowie der Erhalt von Biodiversität, Artenvielfalt und wertvollen Lebensräumen im Siedlungsgebiet 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 (z.B. Über- und Unterführungen bei bestehenden Verkehrsanlagen oder die Beseitigung von Beeinträchtigungen).
- e. die Erstellung von Rad- und Fusswegen,

- f. die Erstellung von öffentlich nutzbaren sozialen und soziokulturellen Einrichtungen und Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen (z.B. Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen).
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie beispielsweise mittels partizipativer Prozesse oder qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienaufträge oder Wettbewerbe).

<sup>2</sup> Beitragsberechtigten sind auch Rechtserwerbe wie beispielsweise der Erwerb von Liegenschaften und Baurechten oder die Errichtung von Dienstbarkeiten zugunsten des Gemeinwesens, die einem der vorstehenden Verwendungszwecke zugeführt werden sollen.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

### **III. Ausrichtung von Beiträgen**

#### **Art. 4 Beiträge**

<sup>1</sup> Die Stadt richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und neubauähnliche Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

<sup>2</sup> Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die aufgrund einschlägiger Vorschriften oder Auflagen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ohnehin zu erfüllen sind oder bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

<sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

<sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

<sup>5</sup> Für beitragsberechtigten Massnahmen richtet die Stadt Beiträge bis höchstens 50'000 Franken aus. Für beitragsberechtigten Massnahmen im besonderen öffentlichen Interesse kann die Stadt Beiträge bis höchstens 100'000 Franken ausrichten.

#### **Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand**

<sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden.

<sup>2</sup> Beitragsgesuche dürfen nur in dem Umfang bewilligt werden, als die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

<sup>4</sup> Wenn wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind und die Umsetzung des Projekts noch nicht erfolgt ist, können Gesuche erneut gestellt werden.

#### **Art. 6 Beitragsberechtigte**

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

#### **Art. 7 Gesuch**

<sup>1</sup> Beitragsgesuche müssen vor dem Beginn der Umsetzung der Massnahme oder des Projekts bei der Stadtverwaltung resp. der für die Verwaltung des Fonds zuständigen Stelle eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch hat neben der genauen Bezeichnung des Gesuchstellers resp. der Gesuchstellerin je nach Massnahme folgende Angaben und Unterlagen zu umfassen:

- a. Beschreibung der geplanten Bau-/Planungsmassnahme (Projektbeschreibung) mit Angaben zu den Absichten und Zielen, den Nutzern, dem Vorgehen und dem Terminprogramm für die Umsetzung.
- b. Detaillierter Kostenvoranschlag (inkl. MWST).
- c. Einschätzung der Chancen- und Risiken des Projektes.

d. Angaben zu den Eigenmitteln und zu allfälligen Beitragsgesuchen, die an weitere Stellen eingereicht werden.

<sup>3</sup> Von der für die Verwaltung des Fonds zuständigen Stelle können zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangt werden, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind.

<sup>4</sup> Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils bis Ende August eingereicht werden.

#### **Art. 8 Prüfung des Gesuchs**

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

- a. die Bedeutung der Massnahme oder des Projekts im Entwicklungskontext der Stadt Wetzikon.
- b. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus der Massnahme oder dem Projekt ziehen.
- c. das Zusammenwirken der Massnahme oder des Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten.
- d. die Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 dieser Verordnung).
- e. die Wirtschaftlichkeit (effektiver und effizienter Mitteleinsatz).
- f. die Folgekosten für das Gemeinwesen.

#### **Art. 9 Entscheid über Beiträge**

Über die Ausrichtung von Beiträgen und die allenfalls damit verbundenen Auflagen und Bedingungen im Sinne von Art. 4 Abs. 4 dieser Verordnung entscheidet der Stadtrat.

#### **Art. 10 Auszahlung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

<sup>2</sup> Für die Auszahlung von Beiträgen hat der Gesuchsteller resp. die Gesuchstellerin die Schlussabrechnung oder eine Zwischenabrechnung zur realisierten Massnahme vorzulegen.

<sup>3</sup> Auszahlungen im Sinne von Anschubfinanzierungen können gewährt werden.

#### **Art. 11 Umsetzungspflicht**

<sup>1</sup> Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

<sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel:

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

<sup>3</sup> Diese Frist wird während der Dauer von allfälligen Rechtsmittelverfahren in Bezug auf die unterstützte Massnahme unterbrochen.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann in Ausnahmefällen auf begründetes Gesuch hin die Frist zur Umsetzung verlängern.

<sup>5</sup> Für die Einreichung von Gesuchen auf Fristverlängerung gilt die Frist gemäss Art. 7 Abs. 4 diese Verordnung.

#### **Art. 12 Rückerstattung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Staatsbeiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

<sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet:

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids bereits Vorkehrungen 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 den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

#### **IV. Schlussbestimmungen**

##### **Art. 13 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup> Soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt, ist der Stadtrat für den Vollzug dieser Verordnung zuständig.

<sup>2</sup> Der Stadtrat bestimmt die für die Verwaltung des Fonds zuständige Stelle.

<sup>3</sup> Die für die Verwaltung des Fonds zuständige Stelle sorgt für die Einhaltung dieser Verordnung und prüft die Beitragsgesuche. Sie unterbreitet dem Stadtrat einen begründeten Antrag über die Ausrichtung von Beiträgen.

<sup>4</sup> Thematisch von der Massnahme betroffene Ressorts erstellen im Rahmen der Prüfung der Beitragsgesuche zu Händen der für die Verwaltung zuständigen Stelle Mitberichte.

##### **Art. 14 Berichterstattung**

Der Stadtrat veröffentlicht jeweils zusammen mit der Jahresrechnung eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beiträge, die jeweiligen Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

##### **Art. 15 Inkraftsetzung**

Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit der Änderung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom XX. XXX 2022 in Kraft.