

Sitzung vom 06. April 2021

Beschl. Nr. **2021-102**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung
SRB_210330_Freigabe zur Vorprüfung Kommunalen
Mehrwertausgleicher Kommunalen Mehrwertausgleich; Teilrevision BZO

Ausgangslage

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen können erhebliche Mehrwerte bewirken, ohne dass die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Leistung dafür erbringen müssen. Die Gemeinde und damit auch die Steuerzahler werden durch die Zunahme an Einwohnerinnen und Einwohner mit Infrastrukturkosten belastet: Ausbau öffentlicher Verkehr, Werkleitungen, Schulen, Grünflächen etc. Mit dem Mehrwertausgleich sollen sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche von den oben genannten Planungsmassnahmen profitieren, an den Infrastrukturleistungen beteiligen.

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen / Planungsnachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt.

Die Gemeinden können gestützt auf das MAG eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen sowie im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (z.B. Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) erheben. Um diese geltend machen zu können, sind die entsprechenden Regelungen dafür in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festzulegen.

In der bisherigen Praxis hat die Stadt Adliswil bei Gestaltungsplänen einen Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vereinbart. Auch die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen benötigt seit Inkraftsetzung des MAG zwingend eine Grundlage in der BZO.

Erwägungen

Gesetzliche Grundlage

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Mehrwertabgabe bildet Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG). Der Kanton Zürich hat mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen. Er erhebt eine Abgabe von 20% auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten (§ 2 – 13 MAG).

Der Kanton hat in seinem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) die Kompetenz zur Erhebung einer Abgabe auf Um- und Aufzonungen den Gemeinden übertragen (Kommunaler Mehrwertausgleich, § 19 – 24 MAG). Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen (inkl. Sondernutzungsplanungen) entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG).

Abgabesatz

Da die Stadt Adliswil aufgrund der Nähe zur Stadt Zürich ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ist, wird sie auch in Zukunft wachsen. Für eine qualitätsvolle Innenentwicklung können über eine Mehrwertabgabe Mittel gewonnen werden, die für die Gestaltung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort eingesetzt werden.

Die Gemeinden müssen über die Höhe des Abgabesatzes entscheiden und diesen in ihrer Bau- und Zonenordnung festlegen. Der Abgabesatz darf zwischen 0% und 40% betragen (§ 19 Abs. 3 MAG).

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept entfallen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Stadt- und urbanen Wohnlandschaften, wozu auch die Stadt Adliswil zählt. Adliswil ist demnach betreffend Innenentwicklung gefordert, weshalb ein angemessener Abgabesatz sinnvoll ist. Die Stadt Adliswil legt den Abgabesatz daher auf 20% des um CHF 100'000 reduzierten Mehrwerts fest.

Freifläche

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG legen die Gemeinden eine Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m² fest. Grundstücke, deren Fläche kleiner als dieser Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit. Vorbehalten bleiben Grundstücke, die einen Mehrwert von \geq CHF 250'000 aufweisen (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mit der Freifläche soll verhindert werden, dass bei kleinen Mehrwertabgabebeträgen ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss («Bagatellfälle»). Bei der Festlegung der Freifläche müssen deshalb (Verwaltungs-) Aufwand und (Mehrwertabgabe-) Ertrag abgewogen werden. 83% der Grundstücke innerhalb der Bauzone sind kleiner als 1'600 m², 88% der Grundstücke sind kleiner als 2'000m². Aufgrund der attraktiven Lage der Stadt Adliswil ist jedoch anzunehmen, dass ein Mehrwert von CHF 250'000 bei Grundstücken mittlerer Grösse schnell erreicht wird. Aufgrund dessen legt die Stadt Adliswil die Freifläche auf 2'000 m² fest.

Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Adliswil

Mit der Einführung des Mehrwertausgleichs steht der Stadt Adliswil ein Instrument zur Verfügung, mithilfe dessen Mittel generiert werden, welche für Vorhaben gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG eingesetzt werden können. Damit kann die Stadt einen Teil der durch die Innenentwicklung entstehenden Planungs- und Baukosten für öffentliche Infrastrukturen ausgleichen. Dies entlastet die Bevölkerung (Steuerzahlerinnen und Steuerzahler), da die durch bauliche Verdichtung anfallenden Kosten teils durch den Mehrwertausgleich abgegolten werden können und nicht allein durch Steuermittel finanziert werden müssen.

Kommunale Mehrwertabgabe vs. Grundstückgewinnsteuer

Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Veräusserungen eines Grundstückes und den Anlagekosten. Er entspricht damit nicht dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme.

Der Steuertatbestand bei der Grundstückgewinnsteuer liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Abgabetatbestand bei der Mehrwertabgabe liegt in der Handänderung oder der Überbauung eines Grundstückes. Während die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen und frei verwendet werden können, ist die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden.

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ist abhängig von der Besitzdauer und von der Höhe des steuerbaren Gewinns. Je höher der steuerbare Gewinn, desto höher der Steuersatz und je länger die Besitzdauer, desto tiefer der Steuersatz.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), folgenden

Beschluss:

- 1 Von der Teilrevision der Nutzungsplanung Mehrwertausgleich, bestehend aus folgenden Akten vom 30. März 2021, wird zustimmend Kenntnis genommen:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 3a und 3b
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- 2 Die Teilrevision der Nutzungsplanung Mehrwertausgleich wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung (Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) verabschiedet.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung für die Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat vorzulegen.
- 4 Das Ressort Bau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 5 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Baukommission
- 7.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 7.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 7.4 Ressortleiter Finanzen
- 7.5 Abteilungsleiter Liegenschaften
- 7.6 Projektleiterin Stadtplanung
- 7.7 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber