



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 24. August 2021

2021/103. Einführung kommunale Mehrwertabgabe Antrag und Bericht für die Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2021, Verabschiedung

Antrag

1. In der Nutzungsplanung Pfäffikon wird die Mehrwertabgabe mit dem neuen Artikel 48a der Bau- und Zonenordnung eingeführt. Der entsprechenden Teilrevision der Bauordnung wird zugestimmt.
2. Es werden ab einer Fläche von **1'500 m²** von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben.
3. Das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich der Gemeinde Pfäffikon ZH wird festgesetzt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Seit dem 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Diese Rahmenbedingungen geben den Gemeinden die Möglichkeit, kommunal eine Mehrwertabgabe zu erheben, welche sich bei Um- bzw. Aufzonungen ergeben können.

Ab einer Fläche von **1'500 m²** soll von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um 100'000.00 Franken gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) welche beide seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind, räumen den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben.

Mit der laufenden Entwicklung beispielsweise des Areals «Tumbelenstrasse-Nord» werden voraussichtlich Mehrwerte für die Eigentümerschaft geschaffen, die zu Verpflichtungen und neuen Kosten für die Gemeinde Pfäffikon führen. Damit ein Teil dieser Aufwendungen über die kommunale Mehrwertabgabe gedeckt werden können, müssen die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich möglichst zeitnah in der Bau- und Zonenordnung (BZO) rechtskräftig erlassen werden. Aus diesem Grund wird die Einführung des Mehrwertausgleichs in einer separaten „MAG-Teilrevision“ der Nutzungsplanung vorgenommen.

2. Ausführung

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision erhebt der Kanton Zürich seit dem 1. Januar 2021 auf die Mehrwerte aus Einzonungen und aus Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eine kantonale Abgabe von 20% des Grundstückmehrwertes.

Für Auf- und Umzonungen, die aus planungsbedingten Vorteilen entstehen, können Gemeinden und Städte eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% auf den um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwert einführen. Bei einer Einführung der Mehrwertabgabe ist zudem eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² zu bestimmen.

Mit der vorliegenden Revision ist in der Gemeinde Pfäffikon geplant, die Mehrwertabgabe einzuführen. Es sollen ab einer Fläche von **1'500 m²** von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben werden.

Diese Einführung der Mehrwertabgabe ist in den folgenden Revisions-Unterlagen, alle datiert mit 5. August 2021, dokumentiert:

- Änderung Bauordnung (Art. 48a BZO)
- Erläuterungsbericht Art. 47 RPV
- Fondreglement

3. Revisionsverfahren

Der Revisionsentwurf „Mehrwertausgleich“ wurde am 4. Mai 2021 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage von Mitte Mai bis Mitte Juli 2021 machte der Hauseigentümerverband der Region Winterthur eine Einwendung. Die ablehnende kommunale Stellungnahme ist im Erläuterungsbericht dokumentiert.

Die Baudirektion hat mit ihrem Vorprüfbericht vom 3. Juni 2021 die Genehmigung in Aussicht gestellt. Es ist vorgesehen, die vorliegende Revision an die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 zu bringen.

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist nach Ablauf der Rekursfrist in Stimmrechtsachen die Vorlage an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen. Der Festsetzungsbeschluss und der Genehmigungsentscheid sind durch die Gemeindeverwaltung Pfäffikon im Anschluss gleichzeitig zu eröffnen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. In der Nutzungsplanung Pfäffikon wird die Mehrwertabgabe mit Art. 48 a BZO eingeführt.
2. Es werden ab einer Fläche von **1'500 m²** von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um 100'000.00 Franken gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben.
3. Der Antrag des Hauseigentümerverbandes auf Verzicht der Mehrwerteinführung bzw. auf Reduktion des Abgabesatzes und auf Erhöhung der Freifläche wird abgelehnt.
4. Die Gemeinderatskanzlei wird angewiesen, für die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 die notwendigen Weisungsvorbereitungen zu treffen.
5. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, bis 17. November 2021 den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 zu verabschieden.

6. Stimmt die Gemeindeversammlung der Einführung der Mehrwertabgabe zu, ist nach Ablauf der Rekursfrist in Stimmrechtssachen die Vorlage der Teilrevision zur Einführung der Mehrwertabgabe (ohne Fondsreglement) der Baudirektion zur Genehmigung zuzustellen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - e10-planning, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, Hans-Jürg Scheider, Präsident, mit Akten
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - Gemeinderatskanzlei
 - Gemeindeschreiber
 - Archiv B1.40 / G8.07
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: