

Hochbau + Planung

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

**Stand 12. März 2024**

**Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Hintergrund des kommunalen Mehrwertausgleichs	3
1.3	Vorgeschichte kommunaler Mehrwertausgleich	3
1.4	Kantonale Musterbestimmungen	4
1.5	Ziele der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich	4
<b>2</b>	<b>Grundlagen zum Mehrwertausgleich</b>	<b>5</b>
2.1	Ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen	5
2.2	Kantonaler Mehrwertausgleich	5
<b>3</b>	<b>Kommunaler Mehrwertausgleich</b>	<b>6</b>
3.1	Regelungsbedarf und -spielraum	6
3.1.1	Freifläche	6
3.1.2	Abgabesatz	6
3.2	Städtebauliche Verträge	7
3.3	Verfahren Mehrwertabgabe	7
3.3.1	Bemessung des Mehrwertes	7
3.3.2	Festsetzung der Mehrwertabgabe	8
3.3.3	Bezug der Abgabe	8
3.3.4	Löschung des Grundbucheintrags	8
3.4	Verwendung der Mittel	8
<b>4</b>	<b>Gegenstand der Vorlage</b>	<b>10</b>
4.1	Neue Bestimmungen Bau- und Zonenordnung	10
4.2	Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds	10
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Teilrevision</b>	<b>11</b>
5.1	Rechtliche Grundlage für kommunale Mehrwertabgabe	11
5.2	Städtebauliche Verträge	11
5.3	Verwaltungskosten	11
5.4	Auswirkungen für Grundeigentümerschaften	11
5.5	Grundstücksgewinnsteuer	11
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>
6.1	Beschleunigtes Verfahren	12
6.2	Beschluss Stadtrat	12
6.3	Öffentliche Auflage	12
6.4	Anhörung	12
6.5	Kantonale Vorprüfung	12
6.6	Überarbeitung	12
6.7	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	12
6.8	Genehmigung Kanton und Inkrafttreten	12

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Teilrevision

Im Jahr 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) angenommen. Mit der Revision wurden auch die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung präzisiert. Der Art. 5 Raumplanungsgesetz, nach welchem das kantonale Recht «einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen [...] entstehen» zu regeln hat, wurde dazu ergänzt (Absätze 1<sup>bis</sup> bis 1<sup>sexies</sup>).

Um die aktualisierten bundesrechtlichen Vorgaben zu erfüllen, wurden im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft gesetzt.

Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz ist der Mehrwertausgleich für Einzonungen sowie für Umzonungen von Flächen der «Zone für öffentliche Bauten» in eine andere Bauzone kantonal geregelt (§ 2 MAG). Der Ausgleich von Planungsvorteilen sämtlicher weiterer Umzonungen sowie Aufzonungen ist hingegen durch die Gemeinden zu regeln (§ 19 MAG). Die kommunalen Regelungen haben in den Bau- und Zonenordnungen zu erfolgen. Sie sollen bis am 1. März 2025 abgeschlossen sein.

## 1.2 Hintergrund des kommunalen Mehrwertausgleichs

Planungsmassnahmen wie Auf- und Umzonungen können mit erheblichen Mehrwerten für Grundstücke einhergehen<sup>1</sup>. Die Mehrwerte entstehen durch die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten bzw. die damit verbundenen besseren Chancen, höhere Erträge erzielen zu können. Die Mehrwerte sind einzig auf staatliches Handeln zurückzuführen.

Auf- und Umzonungen gehen in der Regel mit einer inneren baulichen Verdichtung einher. Damit diese innere bauliche Verdichtung von der Bevölkerung mitgetragen wird, muss sie qualitativ erfolgen. Neben einer Erhöhung des individuellen Wohnwerts muss auch der unmittelbare Lebensraum im Quartier aufgewertet werden. Die dazu erforderlichen Massnahmen wurden bislang meist von der öffentlichen Hand und somit durch die Allgemeinheit finanziert. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleich kann ein Teil des durch Auf- und Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft und zur Finanzierung der Massnahmen eingesetzt werden. Die durch Auf- und Umzonungen begünstigten Grundeigentümerschaften<sup>2</sup> beteiligen sich somit an den durch die Planungsmassnahmen verursachten Folgekosten. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt in der Regel jedoch bei den Grundeigentümerschaften.

## 1.3 Vorgeschichte kommunaler Mehrwertausgleich

Der Gemeindeversammlung von Wallisellen wurde am 13. Juni 2023 eine Vorlage zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung vorgelegt. Der Antrag wurde vom Souverän zurückgewiesen.

Ein Grund für die Rückweisung waren Bestrebungen auf Bundesebene, den Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich wieder zuzulassen. Ein Verzicht war seit einem Bundesgerichtsurteil vom 5. April 2022 nicht mehr zulässig. Für den Entscheid der Gemeindeversammlung über den kommunalen Mehrwertausgleich sollte der Ausgang der Debatte auf Bundesebene abgewartet werden. Diese ist unterdessen abgeschlossen. Der aktuelle Stand zum Thema kann dem Kapitel 3.1 entnommen werden.

Gemäss dem Rückweisungsbeschluss der Gemeindeversammlung soll das Geschäft zum kommunalen Mehrwertausgleich im direkten Zusammenhang mit der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung (oder einer Teilrevision im Zusammenhang mit allfälligen Gestaltungsplänen) erneut der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die von der Gemeindeversammlung angesprochene anstehende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung befindet sich seit 19. Januar bis am 19. März 2024 in der öffentlichen Auflage. Die vorgesehenen Planungsmassnahmen sowie der dadurch gesamthaft erwartete Planungsmehrwert sind in der aufgelegten Vorlage ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Mehrwert eines Grundstücks: Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 MAG)

<sup>2</sup> Besteht für die entsprechenden Flächen ein Baurecht, können auch Baurechtnehmende abgabepflichtig werden. Der Lesbarkeit halber werden Baurechtsnehmende in diesem Bericht unter dem Begriff «Grundeigentümerschaft» subsumiert.

Der Stadtrat hat eine neue Vorlage für den kommunalen Mehrwertausgleich ausgearbeitet, in welche die Erkenntnisse der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 eingeflossen sind. Die Vorlage kann nun öffentlich aufgelegt und später der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

#### **1.4 Kantonale Musterbestimmungen**

Um die Regelungen zum Mehrwertausgleich in die Bau- und Zonenordnung einzuführen, hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt. Erfolgt die Regelung in der Bau- und Zonenordnung basierend auf den Musterbestimmungen und werden im Rahmen der Revision keine weiteren Änderungen vorgenommen, kann ein Verfahren mit verkürzten Bearbeitungszeiten erfolgen (siehe auch Kapitel 6.1).

#### **1.5 Ziele der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich**

Mit der vorliegenden Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich möchte die Stadt Wallisellen die Vorgaben des kantonalen Rechts umsetzen. Konkret sollen die Rahmenbedingungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen mittels den kantonalen Musterbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung festgehalten werden.

Mit der Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich würde zudem die Rechtsgrundlage für den Abschluss weiterer städtebaulicher Verträge geschaffen. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist seit Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (1. Januar 2021) erst wieder möglich, nachdem die Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung verankert und kein Verzicht festgelegt wurde.

Durch die Annahme der vorliegenden Teilrevision entsteht keine unmittelbare kommunale Mehrwertabgabepflicht für Grundeigentümerschaften. Eine solche kann erst mit nachgelagerten Auf- und Umzonungen entstehen.

## 2 Grundlagen zum Mehrwertausgleich

### 2.1 Ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen

In § 1 Mehrwertausgleichsgesetz sind die Planungsmassnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes aufgeführt. Es sind dies:

- **Einzonung:** Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, LS 700.1) oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG
- **Aufzonung:** Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone
- **Umzonung:** Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- **Auszonung:** Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone

Gemäss Weisung zum Mehrwertausgleichsgesetz wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes führt. Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonung dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes handelt.

Der Kanton Zürich unterscheidet zwischen einem kantonalen und einem kommunalen Mehrwertausgleich. Bestandteil dieser Vorlage ist ausschliesslich der «kommunale Mehrwertausgleich» (vgl. Kapitel 3). Der Vollständigkeit halber wird der «kantonale Mehrwertausgleich» nachstehend kurz erläutert.

### 2.2 Kantonaler Mehrwertausgleich

Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Einzonung oder Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen (§ 2 Abs. 1 MAG). Alle weiteren ausgleichspflichtigen Planungsmassnahmen unterliegen dem kommunalen Mehrwertausgleich.

Die kantonale Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts. Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds (§ 14 MAG). Die Fondsmittel werden verwendet für (§ 16 MAG):

- Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen
- Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden

## 3 Kommunalen Mehrwertausgleich

### 3.1 Regelungsbedarf und -spielraum

Gemäss § 19 Mehrwertausgleichsgesetz haben die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln, die durch Auf- oder Umzonungen<sup>3</sup> entstehen. Ob eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen einführt oder einen Verzicht festlegt, hat der Kanton Zürich mit dem Mehrwertausgleichsgesetz ursprünglich den Gemeinden überlassen. Mit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C\_233/2021) wurde jedoch festgehalten, ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen sei unzulässig. Ausserdem müsste für den Ausgleich des Mehrwerts ein angemessener Abgabesatz festgelegt werden. Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten wäre dabei aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung voraussichtlich nicht bundesrechtskonform. Der Ständerat und Nationalrat monierten in der Folge, die Pflicht zur Einführung eines Mehrwertausgleichs auf Auf- und Umzonungen wäre nicht im Sinne des Bundesgesetzgebers. Die beiden Räte stimmten daher einer Revision des Raumplanungsgesetzes zu, die einen Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen wieder zulassen würde. Die Referendumsfrist zu dieser jüngsten Revision des Raumplanungsgesetzes lief am 15. Februar 2024 ungenutzt ab. Mit Schreiben vom 11. März 2024 teilte die Baudirektion des Kantons Zürich mit, Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich könnten ab sofort wieder genehmigt werden.

Wird kein Verzicht festgelegt, haben die Gemeinden folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Es ist eine Freifläche und ein Abgabesatz zu definieren
- **Freifläche:** Festlegung einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 MAG)
- **Abgabesatz:** Abgabesatz von mehr als 0% aber höchstens 40% (§ 19 Abs. 3 MAG) des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts
- Freifläche und Abgabesatz müssen einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden (§ 4 MAV)

Es gilt zudem:

- Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen, es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren und Massnahmen, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5 MAG).
- Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).
- Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen [...] verwendet (§ 23 MAG) (siehe auch Kapitel 3.4).

#### 3.1.1 Freifläche

Die Freifläche hat zum Ziel, einen unnötigen Verwaltungsaufwand für Bagatellfälle zu vermeiden.

In der Theorie gilt, je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke fallen unter die Mehrwertausgleichspflicht. Ein ausgewiesenes Immobilienberatungsbüro hat für ausgewählte Gebiete innerhalb der Stadt Wallisellen indikative Mehrwertprognosen erstellt. Gemäss der Untersuchung erreicht bei den gegenwärtigen Liegenschaftspreisen in Wallisellen der Grossteil der Grundstücke mit 1'200 m<sup>2</sup> den Schwellenwert von CHF 250'000. Die Höhe der Freifläche ist für die Anzahl der vom Mehrwertausgleich betroffener Grundstücke in Wallisellen somit eher unerheblich.

Kleinere Freiflächen dürften es zudem erschweren, durch Zerstückelung die Mehrwertausgleichspflicht zu umgehen.

#### 3.1.2 Abgabesatz

Um die Mehrwertabgabe zu definieren, wird der um CHF 100'000 reduzierte Mehrwert mit dem festgelegten Abgabesatz multipliziert. Das bedeutet, je höher der Abgabesatz gewählt wird, desto

---

<sup>3</sup> Ausgenommen davon sind Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in andere Bauzonen. Diese Planungsmassnahmen gelten im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetzes als Aufzoning.

mehr finanzielle Mittel stehen der Stadt Wallisellen zur Verfügung. Die Mittel können zugunsten einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen eingesetzt werden. Dadurch wird die Attraktivität der Stadt Wallisellen gefördert. Eine hohe Standortattraktivität ist im Sinne der Bewohnenden aber auch der Investierenden. Je tiefer der Abgabesatz wiederum ist, desto preisgünstiger sind Entwicklungsprojekte für Investierende. Dafür besteht bei tiefen Abgabesätzen das Risiko für ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Instrument Mehrwertausgleich.

## **3.2 Städtebauliche Verträge**

Gemäss § 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz ist der Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle einer Mehrwertabgabe ausdrücklich erlaubt. Der Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge hat in der Stadt Wallisellen - insbesondere bei Gestaltungsplänen - Tradition. Städtebauliche Verträge können jedoch erst wieder abgeschlossen werden, nachdem die Mehrwertabgabe in die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wallisellen eingeführt wurde. Würde ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich festgelegt, dürften auch zukünftig keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können planungsbedingte Mehrwerte neben einem rein monetären Ausgleich auch durch andere Massnahmen ausgeglichen werden. Die konkreten Massnahmen können im Dialog zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft geregelt werden. Denkbar sind z.B. der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen oder die Schaffung öffentlicher Quartierfreiflächen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld dessen. So entstehen mittels städtebaulicher Verträge für die Grundeigentümerschaften, das Quartier oder die Allgemeinheit gleichermaßen Mehrwerte. Die Mindestinhalte von städtebaulichen Verträgen sind in § 29 Mehrwertausgleichsverordnung geregelt.

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der dazugehörigen Planungsmassnahme (z.B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt. Die Unterlagen können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG angefochten werden. Die städtebaulichen Verträge sind durch den Stadtrat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z.B. Gestaltungsplan) verbindlich.

Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 Mehrwertausgleichsgesetz vom Vertrag zurücktritt, ist die ordentliche Mehrwertabgabe geschuldet.

## **3.3 Verfahren Mehrwertabgabe**

Das Verfahren der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert:

- Bemessung des Mehrwertes
- Festsetzung der Mehrwertabgabe
- Bezug der Abgabe
- Löschung des Grundbucheintrags

Die einzelnen Phasen werden in den nachstehenden Unterkapiteln genauer erläutert.

### **3.3.1 Bemessung des Mehrwertes**

Der Prozess der kommunalen Nutzungsplanung (Ausarbeitung, Festsetzung und Genehmigung einer Planungsmassnahme) verläuft wie bisher. Neu erfolgt parallel dazu eine Bemessung des Mehrwertes, der durch die Planungsmassnahme generiert wird. Der Kanton stellt dazu ein Landpreismodell zur Verfügung. Dieses wird alle zwei Jahre oder bei erheblichen Marktveränderung überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Landpreismodell stellt einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs in den einzelnen Gemeinden des Kantons sicher. Für Einzel- und Spezialfälle können auch individuelle Schätzungen der Mehrwertprognose durchgeführt werden. Soll der Mehrwertausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags erfolgen, wird keine Mehrwertprognose erstellt.

Die Mehrwertprognose ist im Planungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, SR 700.1) gesamthaft für die betroffenen Flächen auszuweisen. Der Planungsbericht wird öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Den Abgabepflichtigen wird die Mehrwertprognose für ihre Grundstücke einzeln mitgeteilt. Sie können sich während der Auflagefrist zur Mehrwertprognose äussern.

Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme prüft die Gemeinde, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen. Liegen keine solchen vor und wird von den Abgabepflichtigen keine individuelle Schätzung verlangt, ermittelt die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) den Mehrwert wiederum basierend auf den Landpreismodellen.

Der ermittelte Mehrwert wird nach der kantonalen Genehmigung der Planungsmassnahme gesamthaft bekannt gegeben (§ 5 Abs. 3 PBG). Die Abgabepflichtigen erhalten dazumal die Möglichkeit, zum voraussichtlich definitiven Mehrwert ihres Grundstücks Stellung zu nehmen.

Bei der Mehrwertbemessung ist immer die höchstmögliche Ausnützung nach Bau- und Zonenordnung massgebend (§ 7 Abs. 2 lit. a MAV). Das bedeutet, dass die tatsächliche Ausgestaltung eines Bauprojekts, insbesondere die effektive Potenzialausnutzung eines Bauwerks, unerheblich für die Mehrwertbemessung ist. Eine selbstgewählte Minderausnützung führt in keinem Fall zu einer Reduktion des durch die Planungsmassnahme geschaffenen Mehrwerts und der dadurch geschuldeten Mehrwertabgabe.

### **3.3.2 Festsetzung der Mehrwertabgabe**

Vor der Festsetzung der Mehrwertabgabe nimmt die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) bei Bedarf eine Anpassung dieser vor. Die Anpassung kann auf relevanten Einwendungen der Abgabepflichtigen oder auf Rechtsmittelentscheiden zur Planungsmassnahme gründen.

Sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt, wird die Mehrwertabgabe mit einer Verfügung festgelegt. Die Verfügung kann beim Baurekursgericht angefochten werden. Anschliessend meldet die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) die Mehrwertabgabepflicht dem Grundbuchamt (Grundbuchanmerkung sowie allfälliger Eintrag eines Grundpfandrechts).

### **3.3.3 Bezug der Abgabe**

Die Mehrwertabgabe wird mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig (§ 10 MAG). Eine mögliche Etappierung wird entsprechend berücksichtigt (§ 10 Abs. 2 MAG). Spätestens 10 Jahre nach der Baufreigabe der ersten Etappe wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen noch keine Abgabepflicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> sowie Sanierungen (§ 21 MAV). Eine Veräusserung nach Auf- und Umzonung löst keine Fälligkeit aus (§ 21 Abs. 2 MAV).

Die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) erlässt zur Einforderung der Abgabe wiederum eine beim Baurekursgericht anfechtbare Rechnungsstellungsverfügung.

### **3.3.4 Löschung des Grundbucheintrags**

Nach Eingang der Zahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds meldet die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) die Löschung der Grundbuchanmerkung und eines allfälligen Grundpfandrechts dem Grundbuchamt.

## **3.4 Verwendung der Mittel**

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel sind zweckgebunden und gemäss § 23 Mehrwertausgleichsgesetz für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz zu verwenden. In § 42 Mehrwertausgleichsverordnung sind folgende Beispiele für kommunale Planungsmassnahmen nach § 23 Mehrwertausgleichsgesetz aufgelistet:

- Die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen
- Die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums
- Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- Die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen
- Die Verbesserung der Bau- und Planungskultur



- Die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen

Die Mittel sollen gemäss den Erläuterungen zur Mehrwertausgleichsverordnung in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet verwendet werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen.

Die Gemeinden müssen in einem Fondsreglement festlegen, wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden. Ein entsprechendes Reglement wurde ausgearbeitet und liegt dieser Vorlage bei (siehe auch Kapitel 4.2).

## 4 Gegenstand der Vorlage

### 4.1 Neue Bestimmungen Bau- und Zonenordnung

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich in die Bau- und Zonenordnung eingeführt. Die Stadt Wallisellen übernimmt dazu die kantonalen Musterbestimmungen und ergänzt diese um die erforderlichen Werte zur Freifläche und dem Abgabesatz.

Die Stadt definiert die festzulegenden Parameter wie folgt:

- **Freifläche:** 2'000 m<sup>2</sup>
- **Abgabesatz:** 20%

Der Stadtrat von Wallisellen hat die Werte basierend auf einer Abwägung der in den Kapiteln «3.1.1 Freifläche» und «3.1.2 Abgabesatz» ausgeführten Erläuterungen sowie den Erkenntnissen der letzten Gemeindeversammlung zum kommunalen Mehrwertausgleich (siehe auch Kapitel 1.3) festgelegt.

Unter Ziffer 1a werden folgende Regelungen in die Bau- und Zonenordnung eingeführt:

<p><b>1a Mehrwertausgleich</b></p> <p><i>1a.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</i></p> <p><i>1a.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>1a.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</i></p> <p><i>1a.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</i></p>
---

Abbildung 1: vorgesehene Ergänzung Bau- und Zonenordnung, basierend auf kantonalen Musterbestimmungen

Die Teilrevision wird bewusst auf das Thema Mehrwertausgleich beschränkt. Das Vorgehen unterstützt eine übersichtliche Planungsvorlage und erlaubt eine rasche Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs.

### 4.2 Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds

Das Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Es liegt dieser Planungsvorlage zur Information bei.

## **5 Auswirkungen der Teilrevision**

### **5.1 Rechtliche Grundlage für kommunale Mehrwertabgabe**

Die vorliegende Teilrevision schafft die rechtliche Grundlage für die Stadt Wallisellen, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe erheben zu können. Durch die Mehrwertabgabe leisten Grundeigentümerschaften, welche einen massgeblichen Mehrwert durch Planungsmassnahmen erfahren, einen Beitrag an eine hohe Siedlungsqualität zu Gunsten der Allgemeinheit. Der Grossteil des Mehrwerts verbleibt in der Regel bei den Grundeigentümerschaften.

Wie hoch die Erträge ausfallen, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen, kann heute nicht abgeschätzt werden. Dies insbesondere, da die Mehrwertabgabe abhängig von den konkreten Planungsmassnahmen ist.

### **5.2 Städtebauliche Verträge**

Die Teilrevision schafft eine Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge basierend auf § 19 Abs. 6 und § 21 Mehrwertausgleichsgesetz. Ohne die Einführung des Mehrwertausgleichs bliebe es der Stadt Wallisellen weiterhin verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Städtebauliche Verträge sind für die Stadt Wallisellen insbesondere im Rahmen grösserer räumlicher Entwicklungen (Wallisellen Südost usw.) ein wichtiges planerisches Mittel.

### **5.3 Verwaltungskosten**

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Stadt Wallisellen administrative Aufwände, beispielsweise für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die dadurch entstehenden Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden.

### **5.4 Auswirkungen für Grundeigentümerschaften**

Die vorliegende Teilrevision hat vorerst keine Auswirkungen für Grundeigentümerschaften. Es werden lediglich die Spielregeln definiert, welche für den Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten durch Auf- und Umzonungen zur Anwendung kommen.

Wird ein Grundstück künftig auf- oder umgezont, entsteht für die Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabepflicht von 20% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. Dies allerdings nur, wenn das Grundstück grösser als 2'000 m<sup>2</sup> oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als CHF 250'000 ist. Die Mehrwertabgabe wird erst mit der Überbauung fällig (siehe auch Kapitel 3.3.3).

### **5.5 Grundstücksgewinnsteuer**

Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen abgezogen werden. Mehrwertabgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können ebenfalls als anrechenbare Aufwendungen abgezogen werden. Dadurch wird eine Überbesteuerung des Wertzuwachses teilweise vermieden; dies ist notwendig, da die Grundstücksgewinnsteuer nicht differenziert zwischen konjunkturellem Wertzuwachs und Mehrwerten aufgrund behördlicher Massnahmen.

Zwar führt die Einführung einer Mehrwertabgabe damit in der Tendenz zu geringeren Einnahmen durch die Grundstücksgewinnsteuer. Die Höhe dieser Reduktion kann allerdings erst abgeschätzt werden, wenn konkrete Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden. Zudem werden diese Mindereinnahmen gewöhnlich durch die Einnahmen über die Mehrwertabgabe überkompensiert werden. In der Regel werden also höhere Einnahmen für die Stadt Wallisellen entstehen. Zu beachten ist, dass die Gelder aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden sein werden, während die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Beschleunigtes Verfahren**

In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden die Musterbestimmungen des Kantons - ergänzt um die Werte für die Freifläche und den Abgabesatz - unverändert übernommen. Damit kann das vom Kanton in Aussicht gestellte beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen (Informationsschreiben des ARE vom 12. Februar 2020). Das beschleunigte Verfahren beinhaltet verkürzte Bearbeitungsfristen: Erarbeitung eines Vorprüfungsberichts durch das ARE innert 60 Tagen nach Erhalt der Unterlagen, Genehmigung der festgesetzten Revision der Bau- und Zonenordnung innert 30 Tagen nach Erhalt.

### **6.2 Beschluss Stadtrat**

Der Entwurf der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde am 12. März 2024 vom Stadtrat beraten. An der Sitzung wurde beschlossen, die Vorlage öffentlich aufzulegen, zur kantonalen Vorprüfung einzureichen und eine Anhörung durchzuführen.

### **6.3 Öffentliche Auflage**

Die Vorlage wird gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 15. März 2024 bis 14. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Anzeiger von Wallisellen.

...

### **6.4 Anhörung**

Die Unterlagen werden den nebengeordneten Planungsträgern zugestellt.

...

### **6.5 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wird die Vorlage dem ARE des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

...

### **6.6 Überarbeitung**

...

### **6.7 Beschlussfassung Gemeindeversammlung**

...

### **6.8 Genehmigung Kanton und Inkrafttreten**

...



The background of the page is a large yellow rectangle. In the top right corner, there is a blue triangle that points towards the center of the yellow area, creating a diagonal split in the design.

Stadt Wallisellen  
**Hochbau + Planung**

Zentralstrasse 9  
Postfach  
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 63 63  
E-Mail hochbau@wallisellen.ch

[www.wallisellen.ch](http://www.wallisellen.ch)