

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 EINWENDUNGEN	4

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

1 EINLEITUNG

Öffentliche Auflage vom 30.8. bis 30.10.2024

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie besteht aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» gingen innert der Auflagefrist neun Einwendungen ein, wobei acht dieser neun Einwendungen identisch waren. Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der Einwendungen.

Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Region Zürcher Oberland RZO, der Verein Agglo Obersee und die Gemeinde Dürnten nehmen die Vorlage zustimmend zur Kenntnis. Die Gemeinden Gossau, Grüningen und Hombrechtikon verzichten auf eine inhaltliche Stellungnahme.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Verzicht auf Mehrwertausgleich
(8 identische Einwendungen)

Ein Mehrwertausgleich sollte nicht eingeführt werden. Eine bessere Nutzung von Grundstücken liegt im allgemeinen Interesse, da sie höhere Steuer- und Abgabeneinnahmen generiert. So können beispielsweise durch eine dichtere Bebauung mehr Steuerzahler zur Finanzierung der kommunalen Infrastruktur beitragen. Darüber hinaus führt die Mehrwertabgabe zu erheblichen Mehrkosten für Grundeigentümer, die Berechnung und Erhebung ist administrativ aufwändig, und die Handhabung eines entsprechenden Fonds wäre kompliziert. Zudem bleibt die bestehende Grundstückgewinnsteuer bestehen, sodass eine weitere Abgabe nicht gerechtfertigt ist.

Erwägungen

Eine bessere Nutzung von Grundstücken liegt wie beschrieben im allgemeinen Interesse. So weisen die bereits überbauten Gebiete oft ein grosses Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Zonierung auf. Gemäss kantonaler Statistik liegt der sogenannte Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der zulässigen Geschossfläche) in den Wohnzonen der Gemeinde Bubikon bei tiefen 50 Prozent. In diesen Gebieten könnte daher im Durchschnitt doppelt so viel gebaut werden, ohne dass eine Mehrwertabgabe fällig wäre, weil ohne Um- oder Aufzonungen keine Mehrwertabgabepflicht besteht. Eine solche besteht nur in Gebieten, in denen zukünftig eine Auf- oder Umzonung vorgenommen wird.

Dass die Mehrwertabgabe zu erheblichen Mehrkosten für Grundeigentümer führen würde, ist so nicht korrekt. Erhebliche Kosten für die Grundeigentümer können nur dann entstehen, wenn sie anstelle der üblichen Schätzung anhand der Landpreismodelle eine individuelle Schätzung verlangen. In diesem Fall muss die Schätzung durch die entsprechende Grundeigentümerschaft bezahlt werden.

Der vorgeschlagene Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwertes ist angemessen. 70 Prozent der entstehenden Mehrwerte von Um- und Aufzonungen verbleiben bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Zudem wird die Abgabe erst bei Neubauten oder Erweiterungen der anrechenbaren Geschossfläche um mehr als 100 m² fällig (§ 10 Abs. 1 MAG, § 21 MAV).

Die bezahlte Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen (Art. 5 Abs. 1 sexies RPG). In einem solchen Fall gibt es daher keine Doppelbesteuerung.

Bei Verzicht auf eine Mehrwertabgabe würde für die Gemeinde auch die Möglichkeit dahinfallen, städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwertes mit privaten Grundeigentümerschaften auszuhandeln. Dieses Instrument wäre unter anderem im Gebiet Rosswies / Sennweid und generell bei Gestaltungsplanungen, welche im Zuge der geforderten Innenentwicklung an Bedeutung gewinnen, sehr sinnvoll. Erläuterungen zu städtebaulichen Verträgen finden sich im Bericht nach Art. 47 RPV (Kapitel 1.4).

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

Reduktion des Abgabesatzes

Wir verstehen den Wunsch der Gemeinde, den planerischen Mehrwert ebenfalls zu beanspruchen, allerdings sind wir der Meinung, dass der Anteil von 30% zu hoch gegriffen ist. Wir würden eine Mehrwertabgabe von 10–15% begrüßen, da diese Mehrwertabgabe – sofern diese nicht über einen städtebaulichen Vertrag anderweitig abgegolten werden kann – auf dem für die Mietzinsen relevanten Landwert aufgeschlagen wird. Somit wird das Ziel der Innenverdichtung unfreiwillig mit der Erhöhung der allgemeinen Landpreise – und damit der Mieten einhergehen.

Erwägungen

Die beschriebene Erhöhung der allgemeinen Landpreise und der Mieten ist keineswegs zwingend, sondern hängt mit der individuellen Preispolitik des Grundeigentümers zusammen. Das Land ist bereits seit mehr als 140 Jahren im Eigentum der jetzigen Grundeigentümerschaft. Der eingesetzte Landwert müsste daher auch bei einem Abgabesatz von 30 Prozent immer noch sehr tief sein.

Der vorgeschlagene Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwertes ist angemessen. 70 Prozent der entstehenden Mehrwerte von Um- und Aufzoningungen verbleiben bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.