

Protokoll der 3. Gemeindeversammlung

Datum Mittwoch, 29. September 2021

Ort Gemeindesaal

Zeit 20.00 Uhr bis 21.40 Uhr

Vorsitz Rainer Odermatt, Gemeindepräsident

Protokoll Jürgen Sulger, Gemeindeschreiber

Stimmberechtigte laut Stimmregister 5'770 Personen

Anwesende Stimmberechtigte 82* Personen

* = 81 Personen zu Beginn der Versammlung

Stimmenzähler Arbnora Tafa, Substitutin, Leitung Wahlbüro
 Katharina Baur, Eichstutz 7
 Sabrina Bühler, Plattenhof 3
 Marlen Hochuli, Obstgartenstrasse 16

Bemerkungen:

Grundlage für diese Versammlung ist das Schutzkonzept vom 1. September 2021 (Protokollbestandteil).

Begrüssung und Konstituierung

Rainer Odermatt, Gemeindepräsident, begrüsst die Anwesenden und Nicola Rysler, Korrespondent der Zürichsee-Zeitung. Im Weiteren erklärt er, dass an der letzten Gemeindeversammlung aufgrund technischer Probleme die Akustik nicht optimal war. Dieser Missstand wurde behoben. Eine Anfrage/Check bei den Anwesenden bestätigt die Richtigkeit seiner Aussage.

Ausserdem dankt er für die kritischen Worte und die Mitarbeit im Zusammenhang mit der Totalrevision Gemeindeordnung. Die Abstimmung darüber fand am vergangenen Wochenende statt und ergab ein klares Ergebnis: Der Hauptantrag 1 der vorberatenden Gemeindeversammlung obsiegte. Er appelliert an die Anwesenden, sich miteinander für ein fortschrittliches und prosperierendes Hombrechtikon einzusetzen.

Jürgen Sulger, Gemeindeschreiber, informiert über die Organisation und das notwendige Verhalten aller Versammlungs-Teilnehmerinnen und -teilnehmer im Sinne des Corona-Schutzkonzeptes vom 1. September 2021.

Rainer Odermatt, Gemeindepräsident, erklärt, dass die Einladung für die Gemeindeversammlung im amtlichen Publikationsorgan, der Gemeinde-Homepage (und im Schaukasten), rechtzeitig erfolgte und den Stimmberechtigten eine detaillierte Weisung auf Wunsch zugestellt worden ist. Sie konnte auch auf der Hombrechtiker Homepage heruntergeladen werden. Die Akten zur heutigen Versammlung waren während der vorgeschriebenen Zeit in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Die nicht-stimmberechtigten Anwesenden werden gebeten, im hinteren Teil des Gemeindesaals, der mit einem Absperrband abgegrenzt ist, Platz zu nehmen.

Die vom Wahlbüro anwesenden

- Arbnora Tafa, Substitutin, Leitung Wahlbüro
- Katharina Baur, Eichstutz 7
- Sabrina Bühler, Plattenhof 3
- Marlen Hochuli, Obstgartenstrasse 16

werden als Stimmenzähler/innen vorgeschlagen und gewählt. Sie stellen die Anwesenheit von 81 Stimmberechtigten fest.

Gegen die nachfolgende Traktandenliste ergreift niemand das Wort, womit sie genehmigt ist.

1. *Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Mehrwertausgleich*
2. *Bürgerrechtsgesuche*
 - *Manfred Thomas Höhm, deutscher Staatsangehöriger*
 - *Razi und Fatima Khwaja-Mohammad Hussain, mit den Kindern Yassna und Yamma, Staatsangehörige von Afghanistan*
 - *Kristian Toderke, deutscher Staatsangehöriger*

Er informiert, dass während der Versammlung keine Handyaufnahmen gemacht werden können. Dies aufgrund von Datenschutzgründen und Gründen der Abstimmungs-freiheit.

Sollte es zu verfahrenstechnischen Fragen kommen, so würde er sich erlauben, die Versammlung für kurze Zeit zu unterbrechen.

Das Protokoll wird durch Gemeindeschreiber Jürgen Sulger erstellt.

Die heutige Gemeindeversammlung wird auf Tonband aufgenommen. Die Aufnahmen werden wieder gelöscht, nachdem die Beschlüsse der Gemeindeversammlung rechtskräftig geworden sind.

Rainer Odermatt bittet allfällige Rednerinnen und Redner, sich zu melden und erst nach Bekanntgabe von Name und Vorname mit dem Referat zu beginnen. Diese sind kurz zu halten, und die Inhalte müssen das traktandierte Thema betreffen. Zwischenrufe, Applaus oder Kundgebungen während oder nach den Diskussionsbeiträgen seien grundsätzlich fehl am Platz.

Ist man der Auffassung, dass die Durchführung von Abstimmungen oder die Behandlung der Geschäfte nicht richtig ist, so ist dies sofort zu melden.

- 8 04.05.1 BauO, ZonenO, VOen
 Regelung der Gemeinden zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), Teilrevision Bau- und Zonenordnung
-

Antrag:

1. Der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Beleuchtender Bericht:

Ausgangslage

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Die Kantone sind gemäss Art. 5 RPG verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG wurde am 28. Oktober 2019 vom Zürcher Kantonsrat beschlossen. Die MAV wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Beide Vorlagen traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40% auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG am 1. Januar 2021 ist dies nur noch möglich, wenn eine Grundlage dafür in der kommunalen BZO besteht.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Grundlage geschaffen. Ziel der Teilrevision ist es, dass die Bestimmungen zur Erhebung der kommunalen Mehr-

wertabgabe möglichst rasch nach Inkrafttreten des MAG vorliegen. Die Mehrwertabgabe wird aus diesem Grund auch nicht in die anstehende Gesamtrevision der BZO integriert, sondern in der vorgezogenen Teilrevision behandelt. Würde die Mehrwertabgabe erst mit der Gesamtrevision geregelt, könnte die Gemeinde in dieser Zeit keine Mehrwertabgabe erheben.

Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer und Grundeigentümerinnen erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten - und damit die erzielbaren Erträge - des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen.

Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.

Planungsgegenstand

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst die Bestimmungen zum Abgabesatz, zur Freifläche - unter der kleinere Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind - sowie Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Teilrevision beinhaltet nur neue Bestimmungen. Bestehende Bestimmungen der rechtskräftigen BZO werden nicht angepasst. Am Zonenplan sowie an den Ergänzungsplänen werden keine Anpassungen vorgenommen.

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung müssen die Gemeinden auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

Ziel der Teilrevision

Mit Inkrafttreten des MAG dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision der BZO erforderlich.

Mit der Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen.

Planungsprozess

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 9. März 2021 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 19. März 2021 und dem 18. Mai 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 15. Juni 2021 (Beschluss-Nr. 125) die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 29. September 2021 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 29. September 2021 zum Beschluss unterbreitet.

Inhalt und Aufbau des Erläuternden Berichts

Der erläuternde Bericht ist wie folgt aufgebaut:

- Kapitel 1 erläutert die Ausgangslage und worum es bei der Vorlage geht. Die Begriffe und Abläufe werden erklärt.
- Kapitel 2 dokumentiert die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung.

- In Kapitel 3 werden die Auswirkungen der Teilrevision für die Gemeinde, für die Grundeigentümer und auf die Grundstückgewinnsteuer aufgeführt.
- In Kapitel 4 werden die im Rahmen der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert und die Begründung für die Ablehnung aufgeführt.

Anforderungen an die Teilrevision

Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erarbeitet. Das Gesetz und die Verordnung wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das MAG sieht demnach zwei Arten der Mehrwertabgabe vor: die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz - also der Anteil des Grundstückmehrwerts, der abgeschöpft wird - beträgt 20%. Von der Abgabe befreit sind Mehrwerte unter CHF 30'000.-. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt.

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von bis zu 40% auf den um CHF 100'000.- reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. § 19 Abs. 3 MAG). Es steht den Gemeinden frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen (Schwellenwert). Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als CHF 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG). Ist der Mehrwert grösser als CHF 250'000.-, so ist in jedem Fall die Mehrwertabgabe zu entrichten.

Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Erhebung einer Mehrwertabgabe

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an. Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

In der neuen Ziffer 9.4 BZO wird festgehalten, dass auf Grundlage von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Abgabe beträgt 35% des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts. Die Kürzung um CHF 100'000.- ist durch das MAG vorgegeben und kann nicht verändert werden.

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG wird auf 1'200 m² festgesetzt.

Es gilt für alle Gemeindegebiete dieselbe Freifläche. Ebenso ist der Abgabesatz auf allen Grundstücken, auf denen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, gleich. Eine einzelfall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes oder der Freifläche ist nicht zulässig.

Nach wie vor besteht gemäss MAG die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln. Eine Bestimmung dazu in der BZO ist nicht nötig. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Planungsgebieten zum Einsatz kommen. Die Gemeinde Hombrechtikon hat diesbezüglich bei der Zentrumsplanung bereits gute Erfahrungen gesammelt. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen. Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

Erwägungen

Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Gemeindeentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren. In diesem Sinne hat der Gemeinderat entschieden, einen Abgabesatz von 35 % festzulegen, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

In Hombrechtikon sollen alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen gleich behandelt werden, deren Grundstücke von einer Aufzoning, einer Umzoning oder von höheren Nutzungsmöglichkeiten in einem Gestaltungsplan profitieren. Daher wird die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt. Die meisten Grundstücke in den locker bebauten Wohnzonen W1/20 und W2/30, aber auch viele Grundstücke in den Wohnzonen W2/35 und W3/55 sind kleiner als diese Freifläche.

Grundstücke die in künftigen Revisionsvorlagen aufgezont oder umgezont werden und kleiner sind als diese Freifläche, sind nicht abgabepflichtig. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umzoning oder Aufzoning bei diesen Grundstücken keine Wertsteigerung von mehr als CHF 250'000.- bewirkt.

Erfährt ein Grundstück mit einer Fläche von weniger als 1'200 m² eine Wertsteigerung von mehr als CHF 250'000.-, wird es abgabepflichtig. Vom Mehrwert wird ein Freibetrag vom CHF 100'000.- abgezogen. Von diesem reduzierten Betrag wird der kommunale Abgabesatz erhoben (35 %, siehe nachfolgende Ausführungen). 65 % des Mehrwerts verbleiben somit bei den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen. Insgesamt bietet die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs eine Chance für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine faire Verteilung der Kosten. Mit einer raschen Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs kann Rechts- und Planungssicherheit geschaffen sowie die Gleichbehandlung aller erreicht werden.

Nur bei der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs sind weiterhin städtebauliche Verträge möglich. Dies gibt der Gemeinde Spielraum, auch bei zukünftigen Projekten für alle Seiten gewinnbringende Verhandlungslösungen anzustreben.

Erträge (Fondsreglement)

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Die neue

Ziffer 9.4 BZO schafft die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds. Die Verwendung der Mittel richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert. Sie muss aber innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen.

Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

Auswirkungen der Teilrevision

Auswirkungen der Teilrevision für die Gemeinde

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne). Dies wird Thema einer künftigen Ortsplanungsrevision sein.

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Die Gemeinde müsste ohne Umsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen verzichten. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

Auswirkungen der Teilrevision für die Grundeigentümer

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künf-

tig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 35 % auf den um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als CHF 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m²) lösen keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

Auswirkungen der Teilrevision auf die Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In seinem Vorprüfungsbericht hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die Fussnote betreffend Mehrwertgrenze von CHF 250'000.- zu streichen ist. Diese Anmerkung sei bereits im übergeordneten Recht (MAG) geregelt und deshalb in der BZO nicht notwendig.

Ansonsten wurde für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Vorlage wurde entsprechend angepasst.

Anhörung und öffentliche Auflage, inkl. Einwendungen

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 19. März 2021 und dem 18. Mai 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Die Nachbargemeinden Bubikon, Grüningen, Oetwil am See, Stäfa, Rapperswil-Jona sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden sowie die Region machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

Zur Teilrevision MAG ist im Zuge der öffentlichen Auflage 1 Schreiben mit 3 Anträgen eingegangen.

- Die Freifläche soll 2'000 m² betragen.
- Die Mehrwertabgabe soll 20 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts betragen.
- Es soll ein zusätzlicher Artikel 9.4.5 BZO eingefügt werden: "Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen."

Begründet werden die Anträge mit einer Verteuerung des Baulandes und Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer.

Der Gemeinderat hält zur Gleichbehandlung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Freifläche von 1'200 m² für angezeigt und erachtet für Hombrechtikon den Abgabesatz von 35% als angemessen. Die Ergänzung der BZO um eine zusätzliche Ziffer 9.4.5 ist abzulehnen, weil diese Regelung im übergeordneten kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz bereits enthalten ist. Eine diesbezügliche Regelung in der BZO ist deshalb nicht nötig und überdies auch nicht genehmigungsfähig.

Schlussbemerkungen und Empfehlung des Gemeinderates

Nach Ansicht des Gemeinderates ist die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sinnvoll. Die vorliegenden Anwendungssätze sind massvoll und ausgewogen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Mehrwertausgleich zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau und Liegenschaften

RPK-Abschied (8.9.2021)

Der gemeinderätliche Antrag wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Abstimmungen

Mehrwertabgabe

Stephan Gafner, Blumenbergweg 1 (gemäss seiner Information als Vertretung der örtlichen SVP) beantragt, die in Frage stehende Mehrwertabgabe (siehe Ziffer 9.4.3 der Vorlage) auf 20 Prozent festzusetzen. Dieser Antrag wird demjenigen des Gemeinderates (35 Prozent) gegenübergestellt. Der Antrag von Stephan Gafner obsiegt mit 37 Stimmen gegen 36.

Freifläche

Stephan Gafner, Blumenbergweg 1 (gemäss seiner Information als Vertretung der örtlichen SVP) beantragt, die in Frage stehende Freifläche (siehe Ziffer 9.4.2 der Vorlage, Seite 2) auf 2'000 m² festzusetzen. Dieser Antrag wird demjenigen des Gemeinderates (1'200 m²) gegenübergestellt. Der Antrag des Gemeinderates obsiegt mit 39 Stimmen gegen 35.

Schlussabstimmung

Der gemeinderätliche Antrag mit der Änderung betreffend Mehrwertabgabe (neu 20%) wird mit offensichtlichem Mehr genehmigt.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst:**

1. Der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird mit folgender Änderung zugestimmt: Die Mehrwertabgabe beträgt 20% (vormals: 35%).
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen und bildet Protokollbestandteil.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Protokollauszug an:
 - RPK-Mitglieder (Pixas)
 - Suter von Känel Wild AG, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - René Jud, lic. iur., AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - 04.05.1

Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

ERGÄNZUNG BZO UM NEUE ZIFFER 9.4: MEHRWERTAB- GABE

Fassung für die Beschlussfassung durch die
Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

9.

WEITERE FESTLEGUNGEN

9.4

Mehrwertabgabe

9.4.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

9.4.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

9.4.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 35 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

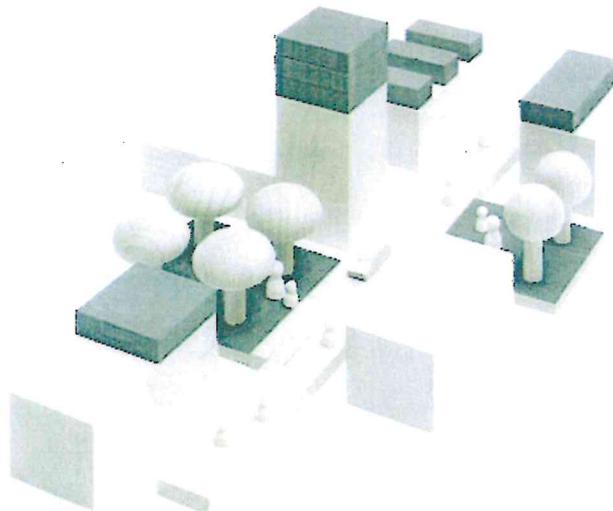
9.4.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Ergänzung BZO um neue Ziffer 9.4:
Mehrwertabgabe

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Beschlussfassung durch die
Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.3	Ziele der Teilrevision	8
2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
2.1	Musterbestimmungen	9
2.2	Freifläche	9
2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
2.4	Städtebauliche Verträge	11
2.5	Fondsreglement	12
3	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	13
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	13
3.2	Auswirkungen für die Grundeigentümer	14
3.3	Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer	14
4	MITWIRKUNG	15
4.1	Öffentliche Auflage	15
4.2	Einwendungen	15
4.3	Anhörung	17
4.4	Kantonale Vorprüfung	17
5	VERFAHREN	18

Auftraggeberin

Gemeinde Hombrechtikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind / Isabel Philip

Titelbild

Eigene Abbildung, SUTER • VON KÄNEL • WILD

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erarbeitet. Das Gesetz und die Verordnung wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Damit eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

1.2 Worum geht es?

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

Was regelt diese Vorlage?

Die vorliegende Teilrevision regelt die kommunale Abgabe von Mehrwerten, welche sich aufgrund von planerischen Vorteilen infolge von Auf- und Umzonen sowie Gestaltungsplanungen ergeben.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist hingegen ausschliesslich der Kanton zuständig.

Diese Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur kommunalen Mehrwertabgabe. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst zweckgebunden in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Mehrwerte unter Fr. 30'000.- sind von der kantonalen Abgabe befreit.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Aufzonungen und Umzonen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Mögliche Freifläche

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.-, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, eine Mehrwertabgabe entrichten.

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden.

Planungsmassnahmen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Mehrwertprognose

Bevor die Gemeindeversammlung eine Umzonung, eine Aufzonung oder einen Gestaltungsplan beschliesst, wird durch die Gemeindeverwaltung der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf das Landpreismodell (vgl. § 9 MAV) ermittelt. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage einer Nutzungsplanungsrevision mit Um- und Aufzonungen mitgeteilt.

Landpreismodell

Der Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Die Baudirektion stellt ab 1. März 2021 über das Internet eine Online-Plattform "Mehrwertausgleich" zur Verfügung, mit der die Mehrwertprognose sowie der Mehrwert ermittelt werden können.

Die Web-Applikation wird so konzipiert, dass mithilfe der Grundstücksidentifikation sämtliche wertbestimmenden Eigenschaften automatisch ermittelt werden; bei Bedarf ist eine manuelle Korrektur möglich.

Nach Eingabe der planungsrechtlichen Änderungen, die ein Grundstück erfährt (Umzonung, Aufzonung), berechnet die Applikation den erwarteten Mehrwert und zeigt diesen an.

Individuelle Schätzung

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, kann eine individuelle Schätzung vorgenommen werden. Eine solche individuelle Schätzung ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. a MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Sie kommen meistens bei Gestaltungsplänen zum Einsatz.

In den städtebaulichen Verträgen werden die Sonderleistungen geregelt, welche die Grundeigentümerschaft als Gegenzug zum erzielten Mehrwert auf dem Areal erbringt. Sonderleistungen können beispielsweise sein: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen (z.B. Kindergarten), die Schaffung einer öffentlichen Quartierfreifläche etc..

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt (Vorvertrag). Städtebauliche Verträge sind durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) verbindlich. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Kommt der städtebauliche Vertrag zum Beispiel aufgrund der Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien nicht zustande, erfolgt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Mehrwertschätzung mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten einer kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

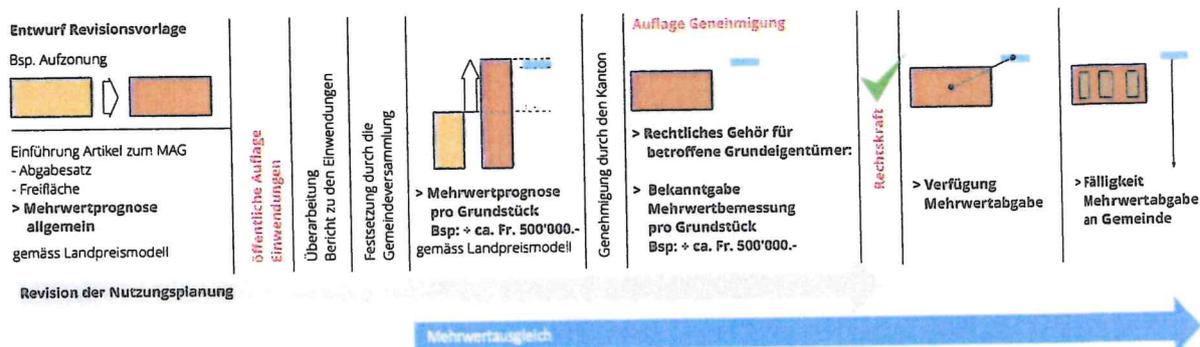
Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Zusammenfassung des Ablaufs

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/ Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzoning/Umzoning (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert ist zu bezahlen, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird. Untergeordnete Bauvorhaben (z.B. Wintergarten) lösen die Mehrwertabgabe noch nicht aus. Die Mehrwertabgabe ist bei der Baufreigabe zu entrichten.
- Das Geld fliesst in den kommunalen Mehrwertabgabefonds. Die Gemeinde realisiert daraus Projekte zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

**Städtebauliche Verträge neu nur
noch mit MAG zulässig**

1.3 Ziele der Teilrevision

Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1. Januar 2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision der BZO erforderlich.

Teilrevision

Mit der Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

Erträge

- 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 x m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt y % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

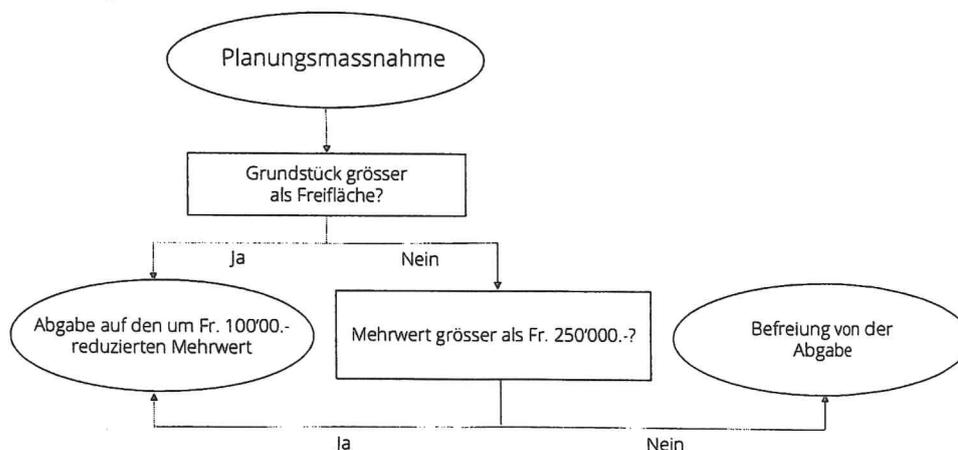
2.2 Freifläche

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250'000.-, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Funktionsweise Freifläche und Mehrwertgrenze



Feststellung der Abgabepflicht / Mehrwertprognose

Um festzustellen, ob ein Grundstück abgabepflichtig ist oder nicht, muss die Mehrwertprognose im Rahmen der öffentlichen Auflage einer BZO-Revision bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken durchgeführt werden. Dies geschieht mittels webbasiertem Landwertmodell.

Feststellung der Abgabehöhe

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig vom Mass der Aufzoning oder Umzoning, die beschlossen werden soll, sowie von der Mikrolage und dem jeweiligen Landwert des Grundstücks. Eine pauschalisierte Aussage zu den künftig entstehenden Mehrwerten auf den Grundstücken ist daher nicht möglich.

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

In Hombrechtikon sollen alle Grundeigentümer/-innen gleich behandelt werden, deren Grundstücke von einer Aufzoning, einer Umzoning oder von höheren Nutzungsmöglichkeiten in einem Gestaltungsplan profitieren.

Daher wird die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt. Die meisten Grundstücke in den locker bebauten Wohnzonen W₁/20 und W₂/30, aber auch viele Grundstücke in den Wohnzonen W₂/35 und W₃/55 sind kleiner als diese Freifläche.

Grundstücke die in künftigen Revisionsvorlagen aufgezont oder umgezont werden und kleiner sind als diese Freifläche, sind nicht abgabepflichtig. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umzoning oder Aufzoning bei diesen Grundstücken keine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.- bewirkt.

Erfährt ein Grundstück mit einer Fläche von weniger als 1'200 m² eine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.-, wird es abgabepflichtig. Vom Mehrwert wird ein Freibetrag vom Fr. 100'000.- abgezogen. Von diesem reduzierten Betrag wird der kommunale Abgabesatz erhoben (35 %, siehe nachfolgende Ausführungen). 65 % des Mehrwerts verbleiben somit bei den Grundeigentümer/-innen.

Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete kommunale Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet (§ 221 lit. f Steuergesetz).

Abgabesatz von 35 %

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Gemeindeentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren.

In diesem Sinne hat der Gemeinderat entschieden, einen Abgabesatz von 35 % festzulegen, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

Städtebauliche Verträge werden bei grösseren Arealplanungen bevorzugt

2.4 Städtebauliche Verträge

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Planungsgebieten zum Einsatz kommen. Die Gemeinde Hombrechtikon hat diesbezüglich bei der Zentrumsplanung bereits gute Erfahrungen gesammelt.

Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

2.5 Fondsreglement

Zuständigkeit

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Verwendung der Mittel

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Rechenschaftsbericht

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Musterreglement

Der Kanton hat ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Dieses bietet den Gemeinden eine Hilfestellung für den Vollzug.

Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne). Dies wird Thema einer künftigen Ortsplanungsrevision sein.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Die Gemeinde müsste ohne Umsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

3.2 Auswirkungen für die Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

Zukünftige Auf- und Umzonungen

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 35 % auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m²) lösen keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

3.3 Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

Vorerst keine Auswirkungen

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

4 MITWIRKUNG

4.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Hombrechtikon wurde gemäss § 7 PBG ab dem 19. März 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

4.2 Einwendungen

Zur Teilrevision MAG ist im Zuge der öffentlichen Auflage 1 Schreiben mit 3 Anträgen eingegangen.

Durch den fast maximalen Abgabesatz von 35 % und der minimalen Grundfläche von 1'200 m² werde das Bauland verteuert, was nicht im Sinne der kommunalen bürgerlichen Behörde sein könne. Mit einem tieferen Ansatz und einer höheren Freifläche werde der Landhandel und die Bautätigkeit attraktiver und dem Grundeigentümer würden dadurch mehr finanzielle Mittel für Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen. Letztlich werde dies die grössere Wertschöpfung nach sich ziehen als die einmalige höhere Mehrwertabgabe.

Das neue MAG werde auch Auswirkungen auf die Erträge bei der Grundstückgewinnsteuer haben. Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden, die Grundstückgewinnsteuer sei dagegen eine ordentliche Steuer, die in den allgemeinen Haushalt fliesse.

3. Der Gemeindeversammlung sei ein Entwurf des Fondsreglements zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG soll 2'000 m² betragen.

Der Gemeinderat will alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen gleichbehandeln, deren Grundstücke infolge einer Auf- oder Umzonung einen Mehrwert erfahren. Daher soll die Freifläche bei 1'200 m² angesetzt werden. Aufgrund von § 19 Abs. 4 MAG ist überdies bei sämtlichen Grundstücken, die Auf- oder Umgezont werden zu prüfen, ob der entstehende Mehrwert grösser als 250'000 Franken ist. Dieses Kriterium ist sehr entscheidend in der Frage, ob ein Grundstück infolge einer Auf- oder Umzonung abgabepflichtig ist. Aus Sicht des Gemeinderats spricht dies ebenfalls für die Festlegung einer Freifläche von 1'200 m², zumal dies für alle Planungsbeteiligten Transparenz schafft.

An der Freifläche von 1'200 m² wird festgehalten.

Öffentliche Auflage 60 Tage

3 Anträge

Begründungen
zu nachfolgenden Anträgen

Antrag 1: Freifläche soll
2'000 m² betragen

Erwägungen des Gemeinderats

Beschluss des Gemeinderats

Antrag 2: Abgabesatz soll 20% betragen

Erwägungen des Gemeinderats

Die Mehrwertabgabe soll 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts betragen.

Der Mehrwertausgleich greift nur, wenn auf den Grundstücken infolge einer Um- oder Aufzoning tatsächlich ein Mehrwert entsteht. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung des Grundstücks fällig. Bei geringfügigen baulichen Massnahmen an einem bestehenden Gebäude wird die Mehrwertabgabe nicht ausgelöst.

Der Gemeinderat schlägt einen Abgabesatz von 35% vor. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerschaft rund 1/3 des entstehenden Mehrwerts in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds abgibt. Rund 2/3 des entstehenden Mehrwerts behält die Grundeigentümerschaft für sich. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden Infrastrukturmassnahmen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen finanziert. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass der gewählte Abgabesatz verhältnismässig und angemessen ist und namentlich bei der Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen die Gemeinde in eine gute Verhandlungsbasis bringt.

Die Feststellung der Einwenderin, dass der geleistete Mehrwertausgleich als Aufwendung bei der Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer in Abzug gebracht werden könne, ist korrekt. Abzugsberechtigt sind jedoch auch zahlreiche andere Leistungen der Grundeigentümerschaft, wie zum Beispiel die Aufwendungen für Umbauten und Bauten, Strassenbeiträge etc. (vgl. § 221 Steuergesetz). Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Beschluss des Gemeinderats

Am Abgabesatz von 35 % wird festgehalten.

Antrag 3: Städtebauliche Verträge

Erwägungen des Gemeinderats

Zusätzlicher Artikel 9.4.5 BZO:

"Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen."

Die Gemeinde kann insbesondere bei Gestaltungsplänen die Mehrwertabgabe durch städtebauliche Verträge festlegen. In den städtebaulichen Verträgen kann vom kommunalen Abgabesatz abgewichen werden. Dies ist im übergeordneten Mehrwertausgleichsgesetz geregelt. Eine diesbezügliche Regelung in der BZO ist deshalb nicht nötig und überdies auch nicht genehmigungsfähig.

Beschluss des Gemeinderats

Der Antrag wird abgelehnt.

Keine Vorbehalte

4.3 Anhörung

Die Nachbargemeinden Bubikon, Grüningen, Oetwil am See, Stäfa, Rapperswil-Jona sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden sowie die Region machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

Genehmigung in Aussicht gestellt

4.4 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In seinem Vorprüfungsbericht hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die Fussnote betreffend Mehrwertgrenze von Fr. 250'000 zu streichen ist. Diese Anmerkung sei bereits im übergeordneten Recht (MAG) geregelt und deshalb in der BZO nicht notwendig.

Ansonsten wurde für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Vorlage wurde entsprechend angepasst.

Umsetzung

5 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Hombrechtikon wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Festsetzung

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

Genehmigung

Die BZO-Teilrevision wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümergebunden.

9 06.03.1 Bürgerrecht
Manfred Thomas Höhm, deutscher Staatsangehöriger

Antrag:

1. Manfred Thomas Höhm, geb. 1961, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft Grossacherstrasse 35, Hombrechtikon, wird in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 2'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.

Beleuchtender Bericht:

Der Gesuchsteller erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen und ist erfolgreich integriert.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Einbürgerungsgesuch zuzustimmen.

Abstimmung:

Die gemeinderätliche Vorlage wird mit offensichtlichem Mehr angenommen.

Der Gemeindeversammlung **beschliesst:**

1. Manfred Thomas Höhm, geb. 1961, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft Grossacherstrasse 35, Hombrechtikon, wird in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 2'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.
3. Protokollauszug an:
 - Manfred Thomas Höhm, Grossacherstrasse 354, Hombrechtikon (eingeschrieben, mit Gebührenrechnung)
 - Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, Feldstrasse 40, 8090 Zürich (mit dem Aktendossier und den ergänzenden Unterlagen)
 - 06.03.1

- 10 06.03.1 Bürgerrechtsaufnahmen Ausländer
Razi und Fatima Khwaja-Mohammad Hussain, mit den Kindern
Yassna und Yamma, Staatsangehörige von Afghanistan
-

Antrag:

1. Razi Khwaja, geb. 1984, und Fatima Khwaja-Mohammad Hussain, geb. 1991, verheiratet, mit den Kindern Yassna (w), geb. 2015 und Yamma (m), geb. 2017, Staatsangehörige von Afghanistan, wohnhaft Grossacherstrasse 29, Hombrechtikon, werden in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 3'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.

Beleuchtender Bericht:

Die Gesuchsteller erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen und sind erfolgreich integriert.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Einbürgerungsgesuch zuzustimmen.

Abstimmung:

Die gemeinderätliche Vorlage wird mit offensichtlichem Mehr angenommen.

Der Gemeindeversammlung **beschliesst:**

1. Razi Khwaja, geb. 1984, und Fatima Khwaja-Mohammad Hussain, geb. 1991, verheiratet, mit den Kindern Yassna (w), geb. 2015 und Yamma (m), geb. 2017, Staatsangehörige von Afghanistan, wohnhaft Grossacherstrasse 29, Hombrechtikon, werden in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 3'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.
3. Protokollauszug an:
 - Razi und Fatima Khwaja-Mohammad Hussain, Grossacherstrasse 29, Hombrechtikon (eingeschrieben, mit Gebührenrechnung)
 - Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, Feldstrasse 40, 8090 Zürich (mit dem Aktendossier und den ergänzenden Unterlagen)
 - 06.03.1

- 11 06.03.1 Bürgerrechtsaufnahmen Ausländer
 Kristian Toderke, deutscher Staatsangehöriger
-

Antrag:

1. Kristian Toderke, geb. 1976, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft Hofacherstrasse 5, Hombrechtikon, wird in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 2'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.

Beleuchtender Bericht:

Der Gesuchsteller erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen und ist erfolgreich integriert.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Einbürgerungsgesuch zuzustimmen.

Abstimmung:

Die gemeinderätliche Vorlage wird mit offensichtlichem Mehr angenommen.

Der Gemeindeversammlung **beschliesst:**

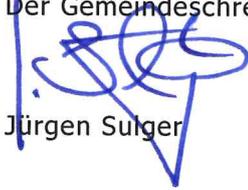
1. Kristian Toderke, geb. 1976, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft Hofacherstrasse 5, Hombrechtikon, wird in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufgenommen. Vorbehalten bleibt die Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.
2. Die Einbürgerungsgebühr beträgt CHF 2'000. Sie ist innert Monatsfrist, nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung, an die Gemeindekasse Hombrechtikon zu überweisen.
3. Protokollauszug an:
 - Kristian Toderke, Hofacherstrasse 5, Hombrechtikon (eingeschrieben, mit Gebührenrechnung)
 - Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, Feldstrasse 40, 8090 Zürich (mit dem Aktendossier und den ergänzenden Unterlagen)
 - 06.03.1

Rainer Odermatt, Gemeindepräsident, möchte wissen, ob jemand etwas gegen die Versammlungsführung einzuwenden hat und weist auf die Rechtsmittel hin. Es meldet sich niemand zu Wort.

Das Protokoll wird am Mittwoch, 6. Oktober 2021 in der Hombrechtiker Homepage aufgeschaltet, und es kann am gleichen Tag während 30 Tagen bei den Einwohnerdiensten eingesehen werden.

Er informiert, dass die nächste Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2021 stattfindet.

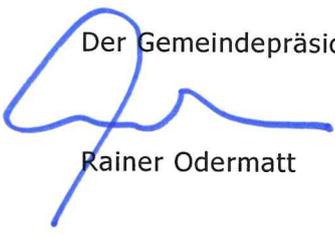
Für getreue Protokollierung:
Der Gemeinbeschreiber:


Jürgen Sulger

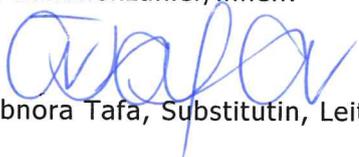
Hombrechtikon, 30. September 2021

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugen:

Der Gemeindepräsident:


Rainer Odermatt

Die Stimmzähler/innen:

1. 
(Arbnora Tafa, Substitutin, Leitung Wahlbüro)

3. 
(Sabrina Bühler, Plattenhof 3)

2.
(Katharina Baur, Eichstutz 7)



4.
(Marlen Hochuli, Obstgartenstr. 16)





Schutzkonzept für die Durchführung der Informationsveranstaltung vom Mittwoch, 8. September 2021, Beginn 20.00 Uhr im Gemeindesaal Blatten

(Stand: 6. September 2021)

Organisation (Grobkonzept)

- **Für die Teilnahme an der Infoveranstaltung besteht Maskenpflicht.**
- Am Ein- resp. Ausgang wird Desinfektionsmittel bereitgestellt.
- Personen welche aus medizinischen Gründen keine Maske tragen können (ein ärztliches Attest ist am Eingang vorzuweisen), wird ein separater Bereich mit einer beschränkten Anzahl von Sitzplätzen bereitgestellt (Bereich mit zwingender Einhaltung vom 1,5 Metern Abstand).
- Das Konzept der Infoveranstaltung basiert darauf, dass eine Schutzmaske getragen wird. Andernfalls ist es aufgrund des vorhandenen Platzes nicht möglich die Versammlung durchzuführen.
- Die Behördenmitglieder tragen Schutzmasken auch wenn sie am Mikrofon sprechen. Die Teilnehmenden, die sich zu den einzelnen Geschäften mündlich äussern, tun dies beim eigens dafür bereitgestellten Rednerpult. Die Schutzhülle für das Mikrofon beim Rednerpult wird nach jeder Rede sofort wieder von einem Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung ausgewechselt.
- Ein vorgeschriebenes Kontaktdatenblatt und ein Kugelschreiber werden am Eingang abgegeben. Die Anwesenden sind angehalten, ihre Kontaktdaten auf einem Blatt zu notieren, das am Schluss der Versammlung auf dem Sitzplatz deponiert wird. Die Kontaktdatenblätter werden nach der Versammlung eingesammelt und für 14 Tage aufbewahrt. Anschliessend werden die Kontaktdatenblätter vernichtet.
- Am Schluss der Versammlung werden die Versammlungsteilnehmer aufgefordert, den Saal gestaffelt zu verlassen und die Schutzmaske erst im Freien abzunehmen.

Verantwortlichkeit

Gemeindeschreiber Jürgen Sulger ist die für die Einhaltung des Schutzkonzepts verantwortliche Person und als Kontaktperson für die zuständigen Behörden definiert.

Hombrechtikon, 6. September 2021

Der Gemeinderat