



## Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Zwischen

Hans-Rudolf Trachsel,  
Herferswil 58a, 8932 Mettmenstetten  
Eigentümer von Kat.-Nr. 3774

(nachfolgend "Eigentümer" genannt)

und

Gemeinde Mettmenstetten,  
vertreten durch den Gemeinderat  
Albisstrasse 2, 8932 Mettmenstetten

(nachfolgend "Gemeinde" genannt)

betreffend Regelung des Mehrwertausgleichs im Zusammenhang mit der Einzonung eines Teilstücks von Kat.-Nr. 3774 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone KB mit Gestaltungsplanpflicht in Herferswil, Mettmenstetten

### Präambel

Die Familie Trachsel betreibt in Herferswil 60 (Mettmenstetten) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4095 (Kernzone KB) seit 1990 eine Landmaschinen-Werkstatt. Im Betrieb arbeiten Hansruedi und Liselotte Trachsel, sowie deren Sohn Remo Trachsel. Der Betrieb beschäftigt zwei Angestellte und zwei Lehrlinge.

Weil die Landmaschinen immer grösser werden, können die Landmaschinen in der heute 3.4 m hohen Werkstatt oft nicht dort repariert werden und es muss ins Freie ausgewichen werden. Aufgrund bestehender Bauten auf den Nachbargebäuden ist die Werkstatteinfahrt eingeschränkt und die Lärmemissionen sind gegenüber diesen Nachbargebäuden ungünstig. Ein Weiterbetrieb am jetzigen Standort ist auf Dauer nicht möglich. Angesichts dieser ungünstigen Verhältnisse sucht die Familie Trachsel seit 2012 erfolglos einen neuen Betriebsstandort für die Werkstatt. Die evaluierten Möglichkeiten erwiesen sich entweder als nicht genügend gross, unwirtschaftlich teuer oder aber beides.

Das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück des Eigentümers, Kat.-Nr. 3774, welches an Kat.-Nr. 4095 angrenzt und am Ortsrand von Herferswil liegt, ist mit einer Scheune (Grundfläche ca. 350 m<sup>2</sup>) sowie einem daran angebauten Schopf (Grundfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) überbaut und weist einen Vorplatz von ca. 1'000 m<sup>2</sup> auf.

Dieses Grundstück wird seit ca. 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Scheune würde sich sowohl von der Grösse als auch der Lage her ausserordentlich gut als Landmaschinen-Werkstatt eignen. Die Landmaschinen könnten unter Dach repariert werden und die Verlagerung des Werkstattbetriebs an den Ortsrand würde die Immissionen für die Anwohner verkleinern.

Bei der vom Eigentümer und seinen Familienangehörigen betriebenen Landmaschinen-Werkstatt handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb und auch nicht um einen Nebenbetrieb eines Landwirtschaftsbetriebs. Eine entsprechende Nutzung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle bedingt daher vorgängig planerischer Massnahmen.

Aus Sicht des Gemeinderates steht der nachgesuchten Umzonung in die Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht aufgrund des engen Zusammenhangs zwischen der Landmaschinen-Werkstatt und einer landwirtschaftlichen Nutzung nichts entgegen, soweit Wohnnutzung ausgeschlossen und die bestehende Scheune lediglich umgenutzt - jedoch nicht ersetzt - wird.

Im Hinblick auf das am 3. März 2013 teilrevidierte Raumplanungsgesetz, welches den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte vorsieht soll ein durch die Einzonung entstehender Mehrwert bzw. die Mehrwertabschöpfung bereits heute mit vorliegendem verwaltungsrechtlichen Vertrag wie folgt verbindlich geregelt werden.

## Berechnung

1. Nachfolgende Bestimmungen regeln die Berechnung und Abgabe des Mehrwerts, welcher durch die Einzonung entsteht. Grundlage dieser Vereinbarung bildet der kantonalzürcherische Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (E-MWA), Stand 25. Mai 2016.
2. § 4 Abs. 1 E-MWA bestimmt, dass der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme entspricht. § 5 Abs. 1 lit. a E-MWA verlangt bei Einzonungen zwingend eine Abschöpfung von 20 % des Mehrwertes.  
Die sich auf den Verkehrswert auswirkende Planungsmassnahme besteht vorliegend in der Einzonung einer Teilfläche des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 3774 in die Kernzone KB mit Gestaltungsplanpflicht. Die Grösse des einzuzonenden Grundstücks beträgt ca. 2'250 m<sup>2</sup>, mit Einbezug der Erschliessungsanlagen ca. 2'569 m<sup>2</sup>.
3. Der Verkehrswert des Grundstücks entspricht dem Wert von Land für Industrie- und Gewerbebauten. Der Verkehrswert von Landwirtschaftsland wird vorliegend mit Fr. 10.00/m<sup>2</sup> eingesetzt.  
Tatsächliche Vergleichswerte für den Verkehrswert im Weiler Herferswil existieren nicht, weshalb ein ungefährender plausibler Verkehrswert angenommen werden muss. Die vom Regierungsrat an die Steuerbehörden gerichtete Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009 bildet vorliegend keine taugliche Grundlage zur Bemessung des Verkehrswertes. Für die Bemessung der Mehrwertabschöpfung ist der in der Gemeinde Mettmenstetten durchschnittliche Preis für Gewerbeland bei rund Fr. 500.00/m<sup>2</sup> als Verkehrswert anzunehmen.  
Der für die Mehrwertabschöpfung massgebliche Preis beträgt damit Fr. 490.00/m<sup>2</sup> und die davon zu leistende 20%-ige Mehrwertabschöpfung Fr. 98.00/m<sup>2</sup>.

Gestützt auf § 17 Abs. 4 E-MWA können die Planungskosten für private Gestaltungspläne vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen werden. Es ergibt sich folgender Berechnungsansatz (ohne Indexierung):

- |  |     |                                    |
|--|-----|------------------------------------|
| • ca. 2'250 m <sup>2</sup> x Fr. 98.00     |     | Fr. 220'500.00                     |
| • ./.. Kosten für privaten Gestaltungsplan | ca. | <u>Fr. 20'000.00 bis 25'000.00</u> |
| • Total                                    | ca. | Fr. 200'000.00                     |

Da dieser Vertrag auf der Grundlage eines Gesetzes-Entwurfes beruht, also heute keine gesetzliche Verpflichtung darstellt und eine solche nach derzeitiger Einschätzung wohl erst in 1-3 Jahren beschlossen sein dürfte, vereinbaren die Vertragsparteien, den freiwilligen Mehrwertausgleich auf pauschal Fr. 115'000.00 festzulegen (Netto, ohne weitere Abzüge).

4. Der vereinbarte Mehrwertausgleich wird nach rechtskräftiger Festsetzung der Planungsmassnahmen im Grundbuch angemerkt und der Gemeinde steht diesbezüglich ein unmittelbares Pfandrecht zu.
5. Der Mehrwertausgleich wird fällig, wenn die Einzonung und der Gestaltungsplan von der Baudirektion genehmigt worden sind. Die Abgabe wird für eine zielorientierte Raumentwicklung, zu Erschliessungszwecken oder zur Schaffung von Freiräumen verwendet.
6. Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung der Einzonung/des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung bzw. Baudirektion durch den Gemeinderat abgeschlossen.
7. Im Falle von Handänderungen ist dieser Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur andauernden Weiterüberbindung.
8. Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zu beurteilen.

Mettmenstetten, 2. April 2019

3. April 2019

**René Kälin**  
Gemeindepräsident

**Edy Gamma**  
Gemeindeschreiber

**Hans-Rudolf Trachsel**  
Grundeigentümer