

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 14. Februar 2022

B1.01.01.05 Revision Nutzungsplanung 2020

76-2022

Teilrevision Bauordnung / Kommunalen Mehrwertausgleich

Festsetzung, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vorteile – sogenannte Mehrwerte – bei Einzonungen mit mindestens 20 % (Art. 5 Abs. 1bis RPG) ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das diese bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auf kommunaler Stufe bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. Am 1. Januar 2021 sind MAG und MAV in Kraft getreten. Dem kommunalen Mehrwert unterstellt sind der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen aufgrund von Um- und Aufzonungen und weiteren Planungsmassnahmen wie Gestaltungspläne, die grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks betreffen. Dabei ist zu beachten, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in andere Bauzonen dem kantonalen und nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstellt sind.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt primär nach einem Landpreismodell (§ 11 Abs. 1 MAV). Dieses Landpreismodell ist durch den Kanton erstellt worden und steht nun vor seinem Praxistest. Als erstes erfolgt eine Mehrwertprognose für eine Planungsmassnahme, welche mit der öffentlichen Auflage bekanntgegeben wird (§ 11 Abs. 3 MAV).

Wenn besondere Gründe vorliegen, wie bei komplexen Planungen (z.B. Niederfeld) oder auf Verlangen der Betroffenen muss eine individuelle Schätzung erstellt werden (§ 15 MAV). Mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG wird der gesamthaft ermittelte Mehrwert bekanntgegeben (§ 16 Abs. 1 MAV). Nach Bereinigung und Inkrafttreten der Planungsmassnahme erstellt die Gemeinde die definitive Festsetzungsverfügung (§ 7 MAG, § 18 MAV) und legt den Kreis der Abgabepflichtigen abschliessend fest (§ 5 MAG und § 3 Abs. 2 MAG).

2 Erwägungen

Basierend auf diesen Grundlagen erfolgt in der Stadt Dietikon nun die Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Bauordnung. Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs muss in einer Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden. Diese wird der laufenden Totalrevision vorgezogen, da der Kanton, wenn dieses Thema separat behandelt wird, eine schnelle Genehmigung in Aussicht stellt und die Regelung bald in Kraft treten kann. Ohne Verankerung des Themas Mehrwert besteht nämlich keine gesetzliche Grundlage mehr für das Ausarbeiten von städtebaulichen Verträgen im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen. Denn diese dürfen seit Inkrafttreten von MAG und MAV nur noch alternativ zum in der Bauordnung geregelten kommunalen Mehrwertausgleich ausgearbeitet werden.

Unter dem Kapitel "Weitere Festlegungen" wird in Art. 26h der Bauordnung neu der Mehrwertausgleich geregelt. Ein einzelner Artikel (26h) wird eingefügt. Dieser ist unterteilt in 4 Absätze. Im Absatz 1 wird statuiert, auf

Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Das bedeutet, die Stadt entscheidet sich für die Erhebung der Mehrwertabgabe oder alternativ dazu für die Möglichkeit der Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen. Die Mehrwertabgabepflicht, wenn in der Bauordnung verankert, wird nur bei grossen Grundstücken überhaupt zum Thema. Dafür sorgt die Freifläche, welche in Absatz 2 festgelegt ist. Diese beträgt 1'200 m². Das bedeutet, dass alle Grundstücke unter dieser Fläche (rund $\frac{2}{3}$ aller Grundstücke in Dietikon) von der Mehrwertabgabe befreit sind, es sei denn, sie würden auf ihren kleinen Grundstücken einen sehr grossen Mehrwert von Fr. 250'000.00 (§ 19 Abs. 4 MAG) erzielen. In Absatz 3 wird der Abgabesatz geregelt. Dieser beträgt 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen gemäss Absatz 4 der Bestimmung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Wichtig ist die gesetzliche Grundlage für die städtebaulichen Verträge. Der Inhalt der städtebaulichen Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei neu die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Die Höhe der Abgabe kann dabei auch vom 40 %-igen Abgabesatz der Bauordnung abweichen. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Das Dossier umfasst die Änderung der Bauordnung im Wortlaut, den erklärenden Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen und das Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds. Das Fondsreglement zur Verwendung der Mittel ist parallel zur Vorlage erarbeitet worden und wurde gleichzeitig (freiwillig) auch öffentlich aufgelegt. Die Festsetzung wird durch den Gemeinderat erfolgen.

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Nur wenn im Rahmen von Auf-, Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen. Erst wenn das betroffene Grundstück überbaut wird, löst das die Fälligkeit aus (§ 10 Abs. 1 und 2 MAG). Eine geringfügige bauliche Massnahme im Sinne von § 21 Abs. 1 MAV löst keine Fälligkeit aus.

Zurzeit befinden sich mehrere Gestaltungspläne in Dietikon in der Entwurfsphase, bei welchen Verhandlungen zur Mehrwertabgabe mittels städtebaulicher Verträge aufgenommen worden sind. Diese benötigen die nun zu schaffende rechtliche Grundlage.

Die beitragsberechtigten kommunalen Planungsmassnahmen ergeben sich aus § 23 MAG, § 42 MAV sowie dem kommunalen Fondsreglement. Das kommunale Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Die Erstellung des kommunalen Fondsreglements liegt in der Verantwortung der Stadt. Es wird nicht vom Kanton geprüft.

3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 17. Juni bis 16. August 2021, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist gingen neun Schreiben mit Anträgen ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und im entsprechenden Bericht gemäss § 7 PBG dokumentiert und begründet. Sämtliche Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen forderten, dass auf eine Mehrwertabgabe gänzlich zu verzichten oder zumindest die Freifläche auf 2'000 m² zu erhöhen sowie der Abgabesatz auf 10 % zu senken sei. Mit der vorliegenden, einen Artikel umfassenden Teilrevision wird aber das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die nötige gesetzliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- oder Aufzonungen und vor allem bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Bei Gestaltungsplänen ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen essentiell, um Gegenleistungen für die Allgemeinheit aushandeln zu können (z.B. die Gestaltung von öffentlich zugänglichen Stadträumen). Entsprechend konnten die Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

Sollte die Einwendung der gänzlichen Aufhebung oder genannten Änderungen nicht berücksichtigt werden, wurde im Weiteren gefordert, dass zumindest das Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) bei einer Aufzoning von der Mehrwertabgabepflicht zu befreien sei, da die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen durch die Rückzoning im SLS-Gebiet nicht entschädigt wurden. Eine Aufzoning durch den Gestaltungsplan im SLS-Gebiet wurde aber nie rechtskräftig, weshalb nie ein realer Mehrwert entstanden ist. Demnach ist es auch nie zu einer Wertminderung gekommen. Daher wurden auch diese Anträge nicht berücksichtigt.

4 Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde parallel zur öffentlichen Auflage durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Das ARE würdigt in seinem Vorprüfungsbericht die Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Schreiben vom 2. Juli 2021 hat das ARE keine Anträge gestellt und der Teilrevision eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Die Teilrevision der Nutzungsplanung zum kommunalen Mehrwertausgleich sowie das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden festgesetzt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich mit Begründung beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
2. Das Stadtplanungsamt wird unter Vorbehalt der Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung zum Mehrwertausgleich durch den Gemeinderat angewiesen, die Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zu beantragen.
3. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, die kommunale Festsetzung und die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in den amtlichen Publikationsorganen zu publizieren. Gegen den Genehmigungsbeschluss der Baudirektion sowie den Beschluss des Gemeinderates kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden.

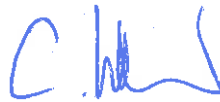
Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Beschluss);
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (Beschluss und 8 Dossiers)
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiterin Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Infrastrukturabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 17.02.2022