



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Schlieren**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 1. Dezember 2023
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. Dezember 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

- Festsetzung Das Gemeindeparlament Schlieren setzte mit Beschluss vom 28. August 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 1. Dezember 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2024 beantragt die Stadt Schlieren die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 bestätigt die Stadt Schlieren, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 30 lit. a Ziff. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 30 lit. a Ziff. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertaussgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 30 lit. a Ziff. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 30 lit. b BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertaussgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 31. August 2020 keine Anträge gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertaussgleich», welche das Gemeindeparlament Schlieren mit Beschluss vom 28. August 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Schlieren wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

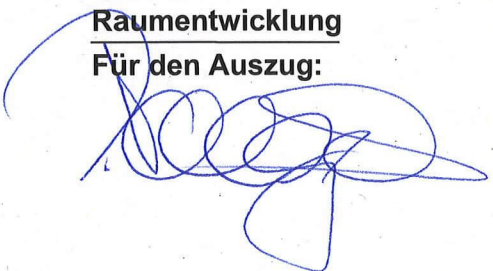


III. Mitteilung an

- Gemeinde Schlieren (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 15. MRZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich

Ergänzung Bauordnung:

Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 30a Erhebung einer Mehrwertabgabe

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 1 200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 30b Erträge

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

Vorprüfungsbericht vom

31. August 2020

Öffentliche Auflage vom

19. August 2020 - 20. Oktober 2020

Beschluss durch den Stadtrat am

9. November 2022

Der Präsident / ~~Die Präsidentin~~

Die Schreiberin / ~~Der Schreiber~~

Festsetzung vom Gemeindeparlament am

28. August 2023

~~Der Präsident~~ / Die Präsidentin

~~Der Sekretär~~ / Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am

15. März 2024

BDV Nr.

Im Namen der Baudirektion

Kanton Zürich, Stadt Schlieren

Bau- und Zonenordnung **Teilrevision Kommunalen Mehrwertausgleich**

Bericht nach Art. 47 RPV
Schlieren, 1. Dezember 2023

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Schlieren, vertreten durch
Abteilung Bau und Planung
Projektleitung Nadine Gubser

Auftragnehmerin
Zusammenarbeit von Urbanista.ch und Planwerkstadt AG
Bearbeitet von Manuela Ronchetti, Planwerkstadt AG
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch

Dokument
10306_08_200701_MAG_Bericht_47RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Ziele der BZO-Teilrevision	4
1.3	Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Schlieren	4
1.4	Inhalte und Aufbau des Erläuterungsberichts	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Raumplanungsgesetz	6
2.2	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	6
2.3	Mehrwertausgleichsverordnung	7
3	Inhalte der Teilrevision	9
3.1	Freifläche	9
3.2	Höhe des Abgabesatzes	10
3.3	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	10
4	Verfahrensablauf	11
4.1	Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren	11
4.2	Kantonale Vorprüfung	11
4.3	Festsetzung Parlament	11
4.4	Weiteres Verfahren	11

2 Einleitung

2.1 Anlass der Teilrevision

Das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, Stand 1. Januar 2019) fordert die Kantone dazu auf, erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile angemessen auszugleichen. Im Kanton Zürich wurde in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, Stand Vernehmlassung 15. September 2019) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Als raumpolitische Stossrichtung der Mehrwertabgabe gilt es, die richtige Entwicklung am richtigen Ort zu ermöglichen.

Am 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich die Gemeinden mit einem Informationsschreiben über die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (§ 19 MAG). Demnach regeln die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). In den Gemeinden, die bis zum 1. Januar 2021 die Umsetzung von § 19 MAG in ihrer BZO geregelt haben, gilt ab diesem Datum der kommunale Mehrwertausgleich. Ist die revidierte BZO bis dahin noch nicht in Kraft, kann kein Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen angewendet werden, bis die revidierte BZO in Kraft gesetzt ist. Bis zum Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand (§ 29. Abs. 2 Satz 2 MAG).

Dem Informationsschreiben vom ARE wurden Musterbestimmungen für die Revision der BZO beigelegt. Es werden verkürzte Bearbeitungszeiten in Aussicht gestellt, wenn die Musterbestimmungen unverändert übernommen und dem ARE zur Genehmigung eingereicht werden. Es wird deshalb seitens ARE empfohlen, den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision ohne weitere Anpassungen in der BZO umzusetzen. Die Stadt Schlieren folgt diesen Empfehlungen und setzt die Musterbestimmung mit der vorliegenden Teilrevision um.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird die gesetzliche Grundlage zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen auf kommunaler Stufe geschaffen und die Verwendung der Erträge geregelt.

2.3 Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Schlieren

Die Stadt Schlieren hat in den vergangenen Jahren eine rasante Bevölkerungszunahme, bauliche Entwicklung und Transformation von ehemaligen grossen Industriearealen erlebt. Mit der Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts von 2016 (STEK II) und der Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (mit SRB vom 03. Juli 2019 ans Parlament überwiesen, aktuell noch keine Rechtskraft) werden planerische

Vorgaben und Massnahmen festgelegt, um die weitere Siedlungsentwicklung gezielt zu lenken. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleich wird es der Stadt Schlieren möglich, ein Teil des entstandenen Mehrwerts, welcher durch Planungsmassnahmen auf einem Grundstück entsteht, abzuschöpfen und diesen dann für entsprechende Massnahmen aus dem STEK und kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft einzusetzen.

In § 37 MAV ist der Verwendungszweck der Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleichfonds geregelt, dieser entspricht genau den zentralen Planungs- und Umsetzungsmassnahmen der öffentlichen Hand. Das Ziel ist es die Lebensqualität stetig zu steigern, das öffentliche Leben und die Urbanität gezielt zu fördern und somit die Attraktivität Schlierens als Wohn- und Arbeitsort kontinuierlich zu verbessern.

2.4 Inhalte und Aufbau des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, Stand 1. März 2020) neben Plandokument und Vorschriften ein fester Bestandteil der Nutzungsplanung. Der kantonalen Genehmigungsbehörde ist Bericht zu erstatten, wie mit der Nutzungsplanung Ziele und Grundsätze der Raumplanung, Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und der Richtplan berücksichtigt werden.

Die vorliegende Teilrevision übernimmt die kantonalen Musterbestimmung vom 12. Februar 2020. Es werden keine weiteren planerischen Festlegungen getroffen. Gemäss Informationsschreiben vom ARE kann der Bericht nach Art. 47 RPV somit auf die Erläuterungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Grösse der Freifläche beschränkt werden.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. Es ist so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte, die aufgrund von Einzonungen entstehen, ausgeglichen werden müssen. Der vom Bund vorgegebene Mindestabgabebetrag beträgt 20 %. Die daraus resultierenden Erträge müssen wiederum für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden, so z.B. für Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen.

3.2 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) kommt der Kanton Zürich der Forderung des Raumplanungsgesetzes nach und schafft damit unter anderem eine gesetzliche Grundlage für die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den Gemeinden. Das MAG wurde vom Regierungsrat am 28. Oktober 2019 verabschiedet und soll zusammen mit der MAV ab 1. Januar 2021 in Kraft treten. Das MAG beinhaltet Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich und setzt die Rahmenbedingungen fest, welche für den kommunalen Mehrwertausgleich gelten.

Kantonaler Mehrwertausgleich und Mehrwertausgleichsfonds

Die kantonale Abgabe wird auf Mehrwerte erhoben, die durch Einzonung oder Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen. Auf Mehrwerte von weniger als CHF 30'000.- wird keine Abgabe erhoben. Entsteht ein Mehrwert von CHF 30'000.- oder mehr, beträgt die Höhe der Abgabe 20 % des Mehrwerts. Die Erträge fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfond. Die Fondsmittel werden für Entschädigungen bei Auszonungen und Massnahmen der Raumplanung gemäss RPG verwendet.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich erfolgt bei Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen. Ausgenommen sind Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten. Als Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks führt, also auch die Planungsvorteile, welche durch eine Sondernutzungsplanungen entstehen.

Die Gemeinden regeln die Bestimmungen in ihrer Bau- und Zonenordnung. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von ≥ CHF 250'000.-) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

3.3 Mehrwertausgleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, Stand 15. September 2019) regelt unter anderem die Bemessung des Mehrwerts, die Festsetzung und den Bezug der Mehrwertabgabe, den Inhalt von städtebaulichen Verträgen und den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Vernehmlassungsfrist zur MAV ist Ende Januar 2020 abgelaufen. Gestützt auf das Auswertungsergebnis wird die Verordnung zurzeit überarbeitet und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verordnung soll am 1. Januar 2021 zusammen mit dem Gesetz in Kraft treten.

Bemessung des Mehrwerts

Die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme entspricht dem Mehrwert. Der Verkehrswert ist der Erlös, der bei einer Veräusserung auf dem freien Markt an einem bestimmten Stichtag hätte erzielt werden können. Dabei richtet sich die Bemessung des Mehrwerts nach der höchst möglichen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzugs des Mehrwertausgleichs stellt das ARE ein Modell zur Verfügung, welches eine schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken ohne und mit Planungsmassnahmen ermöglicht. Das Instrumentarium zur Bemessung des Mehrwerts als auch für die Berechnung der Abgabe soll ab Januar 2021 vorliegen. Bei besonderen Gründen sind weiterhin individuelle Schätzung notwendig (§ 10 Abs. 2 MAV: Sondernutzungsplanung, öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, Grundstücken in Zonen nach § 49 PBG - preisgünstiger Wohnraum).

Festsetzung und Bezug des Mehrwertausgleichs

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme wird bereits eine Mehrwertprognose erstellt, damit das kommunale Parlament bzw. die Stimmberechtigten die Planungsmassnahme in Kenntnis des zu erwartenden Mehrwerts festsetzen können. Mit der Rechtskraft der Mehrwert schaffenden Planungsmassnahme entsteht die Mehrwertabgabeforderung. Ab diesem Zeitpunkt kann der Mehrwertausgleich definitiv berechnet und festgesetzt werden.

Die Fälligkeit ist mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung erreicht. Geringfügige bauliche Massnahmen wie Sanierungen und Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbare Geschossfläche lösen die Fälligkeit nicht aus.

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Gemäss § 23 MAG haben Erträge, welche mit dem kommunalen Mehrwertausgleich generiert werden, in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu fliessen. § 37 MAV regelt im Detail, welche Massnahmen aus dem kommunalen Fonds beitragsberechtigt sind. Dies sind kommunale Massnahmen der Raumplanung, insbesondere Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung der Zugänglichkeiten zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen, zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, Beiträge an die Planungskosten für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Städtebauliche Verträge

Neben dem Mehrwertausgleich mittels Verfügung, d.h. mit der Regelung von Abgabesatz und Freifläche in der BZO, kann ein Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Städtebauliche Verträge können immer dann

abgeschlossen werden, wenn gemäss den Regelungen in der BZO eine Mehrwertabgabe fällig wäre. Der Ausgleich kann dabei von der Abgabe, welche durch die Vorschriften in der BZO nötig wäre, abweichen. Städtebauliche Verträge müssen zusammen mit der Planungsmassnahme veröffentlicht und aufgelegt werden. Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten. Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder trifft eine Partei vom Vertrag zurück, wird das ordentliche Bemessungsverfahren durchgeführt.

Grundsätzlich regeln die städtebaulichen Verträge die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. In den Verträgen können neben dem Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte und dem Einsatz der Gelder für die kommunalen Massnahmen gemäss § 37 MAV weitere Themen geregelt werden wie zum Beispiel Landabtausch oder die Gewährung von Näherbaurechten. Auch kann festgelegt werden, ob Massnahmen direkt im entsprechenden Projekt unterstützt werden oder in der Umgebung.

Da in Schlieren die Praxis der städtebaulichen Verträge bisher zur grossen Zufriedenheit der Vertragspartner ausfiel und sowohl für die Grundeigentümerschaft wie auch die Öffentlichkeit gewinnbringend sind, soll in Schlieren auch künftig dieses Instrument eingesetzt werden. Dies wird mit den Mustervorschriften des ARE ermöglicht, eine spezielle Regelung zu den städtebaulichen Verträgen in der BZO ist nicht notwendig.

4 Inhalte der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird die Bauordnung mit neuen Vorschriften ergänzt, mit denen der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt wird. Diese Vorschriften erlauben erst die Erhebung der Mehrwertabgabe, bestimmen die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes und stellen die Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sicher. Die Teilrevision umfasst keine Änderung des Zonenplans. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich deshalb hinsichtlich des Gegenstands der BZO-Teilrevision auf Ausführungen zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche. Die neuen Vorschriften werden in das neue Kapitel «Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich» (einzufügen vor Kapitel Schlussbestimmungen) in die Bauordnung aufgenommen und lauten wie folgt:

Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 30a Erhebung einer Mehrwertabgabe

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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 30b Erträge

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

4.1 Freifläche

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG ist durch die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² festzulegen. Grundstücke, die kleiner als die festgelegte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich ausgenommen, ausser der Mehrwert übersteigt CHF 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Schlieren ist geprägt von einer vergleichsweise feingliedrigen Parzellenstruktur; mehr als zwei Drittel der Grundstücke sind kleiner als 1'200 m². Mit der Festlegung der Freifläche auf 1'200 m² reagiert die Stadt Schlieren auf diese Struktur. Auch bei Grundstücken von 1'200 m² ist je nach Planungsmassnahme schnell ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000.- aber weniger als CHF 250'000.- erreicht. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll hier der gemäss MAG mögliche Rahmen genutzt und deshalb die Freifläche so klein wie möglich festgelegt werden. Auch kleine Beträge sind für die Finanzierung der kommunalen Planungsmassnahmen wichtig, sei es durch städtebauliche Verträge lokal oder Gelder aus dem Mehrwertausgleichsfonds.

→ Die Stadt Schlieren legt die Freifläche mit 1'200 m² fest.

4.2 Höhe des Abgabesatzes

Die Gemeinden können gemäss § 19 Abs. 3 MAG eine Abgabe von höchstens 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Um das zukünftige Bevölkerungswachstum gemäss kantonalen Vorgaben aufnehmen zu können, strebt Schlieren eine konsequente Entwicklung nach innen an. Diese muss mit einer Steigerung der Qualität einhergehen, wenn Schlieren den Transformations- und Urbanisierungsprozess in funktionsfähige und lebenswerte Bahnen lenken will. Für eine qualitätsvolle Verdichtung sind zum Beispiel zusätzliche Infrastrukturanlagen notwendig. Im Fokus stehen in Schlieren insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raums, und somit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Die übergeordneten Planungsinstrumente Stadtentwicklungskonzept und kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft legen die für eine gezielte Siedlungsentwicklung zu verfolgenden Massnahmen fest.

Für den kommunalen Mehrwertausgleich legt die Stadt Schlieren ein Abgabesatz von 40 % fest. Je weniger Gelder vorhanden sind, desto langsamer schreitet die Umsetzung der Massnahmen voran. Die Umsetzung der Massnahmen ist zentral für die Bedeutung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsorts Schlieren und entspricht dem Bedürfnis der Bevölkerung. Der Abgabesatz bewegt sich im Rahmen der bis anhin mit dem Instrument der städtebaulichen Verträge in Schlieren mit Erfolg angewandten Mehrwertabgabe.

Durch die Mehrwertabgabe beteiligt sich die durch die Ein- oder Aufzoning begünstigte Grundeigentümerschaft an den Kosten der öffentlichen Hand, welche durch die Planungsmassnahmen entstehen. Neben der Öffentlichkeit profitiert dabei auch die Grundeigentümerschaft von den mit der Mehrwertabgabe finanzierten Massnahmen, in dem das Grundstück oder das direkte Umfeld aufgewertet wird.

→ Die Stadt Schlieren legt den Abgabesatz mit 40 % fest.

4.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

§ 23 MAG und § 37 MAV regeln die Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Diese fliessen in den noch zu eröffnenden Mehrwertausgleichsfonds. In einem kommunalen Fondsreglement sind die Einzelheiten der Fondsverwaltung zu regeln. Damit im Kanton Zürich eine möglichst einheitliche Gestaltung der kommunalen Fondsreglemente erfolgt, hat das ARE die Erarbeitung eines Musterreglements angekündigt. Dieses soll gemäss Informationsschreiben vom ARE vom 12. Februar 2020 den Gemeinden ab Spätsommer 2020 zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Schlieren wird das Fondsreglement auf der Basis des kantonalen Musterreglements erstellen. Das Vorliegen des Fondsreglements ist seitens Kantons kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision. Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. In Schlieren ist für die Beschlussfassung das Gemeindeparlament zuständig. Eine Anpassung der Gemeindeordnung ist nicht notwendig, da die finanziellen Kompetenzen nicht geändert werden.

5 Verfahrensablauf

5.1 Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) hat während 60 Tagen vom 19. August 2020 bis 13. Oktober 2020 stattgefunden. In dieser Zeit sind zwölf Einwendungen und Hinweise eingegangen. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird begründet dargelegt, warum die Anträge nicht berücksichtigt wurden.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung beim Kanton erfolgte, mit Rückmeldung vom 31. August 2020, parallel zur öffentlichen Auflage. Der Vorprüfungsbericht ergab, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich als genehmigungsfähig beurteilt wird. Die Teilrevision setzt dabei die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und wurde als genehmigungsfähig eingestuft. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG somit rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

5.3 Festsetzung Parlament

Die BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird vom Gemeindeparlament festgesetzt.

Publikation nach Festsetzung

Nachdem das Gemeindeparlament die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

5.4 Weiteres Verfahren

Genehmigungsverfahren Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Publikation der Festsetzung und Genehmigung

Der Abschluss des Genehmigungsverfahrens erfolgt mittels Verfügung der Baudirektion, diese Verfügung ist zusammen mit der kommunalen Festsetzung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen. Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die kommunale Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen.

Publikation Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, ist die Inkraftsetzung zu publizieren.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 06.12.2024
Öffentlich einsehbar bis: 06.12.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002665

Publizierende Stelle
Stadt Schlieren - Bau und Planung, Freiestrasse 6, 8952 Schlieren

Teilrevision Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich"; Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8952 Schlieren

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde vom Gemeindeparlament der Stadt Schlieren am 28. August 2023 und von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0040/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 15.03.2024

Angaben zur Auflage:

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 2. Dezember 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft

Kontaktstelle:

Stadt Schlieren - Bau und Planung
Freiestrasse 6
8952 Schlieren