



Referenz-Nr.: ARE 21-0978

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmi- gung

Gemeinde **Dietlikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. März 2021

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 Die Gemeindeversammlung Dietlikon setzte mit Beschluss vom 28. Juni 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 6. August 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. August 2021 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 48a Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 48a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 48a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 25% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 48b BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds 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.

Dem in der Vorprüfung des ARE vom 16. November 2020 gestellten Antrag zu Art. 48c (städtebaulicher Vertrag) wurde bedingt entsprochen: Die beanstandeten Inhalte von Art. 48c wurden gestrichen und ein neuer Inhalt formuliert, der nicht noch einmal vorgeprüft wurde. Der neue Art. 48c hat rein deklaratorischen Inhalt; der zitierte § 19 Abs. 6 MAG umfasst den Inhalt des Art. 48c. Das Erfordernis von § 5 PBG ist gegeben: Die BZO Bestimmungen zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs können genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde 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 Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Dietlikon mit Beschluss vom 28. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;

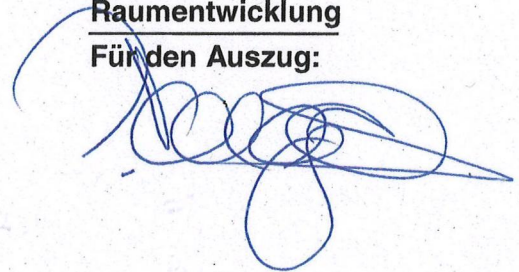
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 24. SEP. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Politische Gemeinde Dietlikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

«Kommunaler Mehrwertausgleich»

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober bis 21. Dezember 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 28. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung:

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Sep. 2021 BDV Nr.: 0978/21

Für die Baudirektion: 

*Erhebung einer
Mehrwertabgabe*

(neu) Art. 48a

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

*Erträge kommunaler
Mehrwertausgleich*

(neu) Art. 48b

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

*Städtebauliche
Verträge*

(neu) Art. 48c

Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. 48a ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).

Politische Gemeinde Dietlikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

«Kommunaler Mehrwertausgleich»

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Erläuterungen	3
3	Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung_(Stand: Okt. 2020)	5
4	Verfahren	6
5	Definitive Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung	8

Titelbild: Grafiken aus «Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich» Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, 2016

1 Einleitung

Anlass Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte RPG verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das MAG und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Vorgabe gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung zu ergänzen.

Vorgehen Die Gemeinde Dietlikon beabsichtigt, die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die erforderliche Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) in einem eigenständigen Verfahren (Teilrevision) vorgezogen.

2 Erläuterungen

Zweck der Mehrwertabgabe Auf der Basis der Mehrwertabgabe gilt es «die richtige Entwicklung am richtigen Ort» zu ermöglichen. Neben der Optimierung der Bauzonen mit dem kantonalen Mehrwertausgleich bei Einzonungen, soll mittels kommunalem Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen eine konsequente, d. h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden.

Einzonungen kantonale Mehrwertabgabe Bei der Einzonung von «Nichtbauzonen» (z. B. Kulturland) oder der Umzonung einer «Zone für öffentliche Bauten» wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben (§ 2 MAG).

Auf- und Umzonungen kommunale Mehrwertabgabe Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist (§ 19 Abs. 2);
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0 % bis höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen (§ 19 Abs. 3);

- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss § 19 Abs. 2 (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen (§ 19 Abs. 3);
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5);
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6).

Bemessung der Mehrwertabgabe

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den Gemeinden zu fördern. Für Gestaltungspläne sind immer konventionelle Schätzungen durchzuführen.

Fälligkeit

Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

*Ausgleichsfonds
Verwendung der kommunalen Mehrwertabgabe*

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet. Demnach sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Städtebaulicher Vertrag

§ 19 Abs. 6 MAG i. V. m. § 21 MAG ermöglichen einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag. Damit hält der kantonale Gesetzgeber explizit die Zulässigkeit vertraglicher Lösungen fest.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingtem Mehrwert noch weitere Themen wie z. B. Landabtausch, die Gewährung von Näherbaurechten oder die Berücksichtigung von sozialräumlichen Aspekten geregelt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere auch geregelt werden, dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulichen Verträgen gleichermaßen für die Grundeigentümerschaft und die Allgemeinheit / das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabesatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Abgabe.

Mehrwertabgabe aus Sicht der Grundstücksgewinnsteuer

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstücksgewinnsteuer. Der Steuertatbestand liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten und nicht gleichbedeutend mit dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme. Durch wertvermehrnde und anrechenbare Aufwendungen in der massgebenden Besitzdauer reduziert sich der Grundstücksgewinn. In der Regel sind bei Handänderungen von unbebautem Bauland nur geringe wertvermehrnde oder anrechenbare Aufwendungen abzugsfähig, weshalb sich der Gewinn mehrheitlich aus der Differenz zwischen Erlös und Erwerbspreis ergibt. Die zukünftig anfallenden Mehrwertabgaben können bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abgezogen werden (Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG).

Erste Grobschätzungen des Kantons Zürich betreffend diesen Ertragsausfall zeigen, dass sich die jährlichen Einnahmen der Gemeinden aus der Grundstücksgewinnsteuer bei einem Mehrwertausgleich von 20 % im Durchschnitt um weniger als 2 % verringern. Dieser vergleichsweise tiefe Wert wird damit begründet, dass die Abgabe aufgrund des Mehrwertausgleichs nicht direkt von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen wird, sondern als abzugsfähige Aufwendung angerechnet werden soll. Weiter wird der ausgleichspflichtige Mehrwert nicht von der Grundstücksgewinnsteuer ausgenommen, sondern nur die bezahlte Mehrwertabgabe vom Grundstücksgewinn abgezogen.

3 Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung (Stand: Okt. 2020)

Neue BZO Bestimmungen

Gemäss dem Entscheid des Gemeinderates vom 20. Oktober 2020 soll die BZO wie folgt ergänzt werden¹:

¹ Wortlaute u. a. gemäss Musterbestimmungen Amt für Raumentwicklung
Referenz-Nr.: ARE 19-1738

Erhebung einer Mehrwertabgabe

(neu) Art. 48a

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

(neu) Art. 48b

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

Städtebauliche Verträge

(neu) Art. 48c

- 1 Anstelle einer Mehrwertabgabe im Sinne Art. 48a kann der Ausgleich auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die im Vertrag festzulegenden Ausgleichsleistungen müssen mindestens 80 % der nach Art. 48a geschuldeten Abgabe entsprechen.
- 2 Für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist der Gemeinderat zuständig.

4 Verfahren

Mitwirkungsverfahren nach Art 7 PBG

Der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» wurde dem Amt für Raumentwicklung ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen, d.h. vom 22. Oktober bis 21. Dezember 2020, öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden.

Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen.

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) alle Anträge an die Stimmberechtigten. Im Sinne eines frühzeitigen Einbezugs wurde die RGPK im Rahmen der öffentlichen Auflage zu einer freiwilligen Vorprüfung des Geschäfts eingeladen.

Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist gingen Einwendungen gegen den Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» ein.

Die Einwendungen werden in einem separaten Bericht behandelt.

Kantonale Vorprüfung Im Vorprüfungsbericht vom 16. Oktober 2020 wird erläutert, dass der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt. Der kommunale Entwurf der Teilrevision wird unter Berücksichtigung des nachfolgenden Änderungsantrags als genehmigungsfähig eingestuft.

Änderungsantrag Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde folgender Änderungsantrag gestellt, der in die Überarbeitung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» eingeflossen ist.

Art. 48a Der Zusatz «sowie Sondernutzungsplanung» ist nicht notwendig. Die Sondernutzungsplanungen sind in den bereits genannten Begriffen «Auf- oder Umzonungen» mitenthalten (siehe § 1 MAG).

Wir empfehlen daher, diesen Zusatz zu streichen.

Art. 48c Artikel 48c Abs. 1 und Abs. 2 entsprechen nicht den von uns formulierten Mustervorschriften. Im MAG und in der MAV wurde die Vertragsfreiheit der städtebaulichen Verträge abschliessend geregelt. Die vorliegende Regelung auf Gemeindeebene ist nicht zulässig.

Weiter definiert § 46 PBG den Hauptinhalt einer BZO. Der Rahmen ist dabei relativ eng. Die Regelung der Zuständigkeit für den Abschluss für städtebauliche Verträge ist nicht mit § 46 PBG vereinbar und kann nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Dietlikon kann diese Regelung in einem anderen Gemeindeerlass vorsehen.

Der Artikel 48c ist zu streichen.

Stellungnahme RGPK Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) begrüsst in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 den Vorschlag zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich gemäss den Vorgaben des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Insbesondere unterstützt die RGPK den Vorschlag einer kommunalen Mehrwertabgabe von 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Die RGPK weist darauf hin, dass das Fondsreglement des kommunalen Mehrwertausgleichs gleichzeitig mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung vorzulegen ist.

Festsetzung Gemeindeversammlung Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2021 festgesetzt.

Genehmigung - Inkrafttreten Die BZO-Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

5 Definitive Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung

Neue BZO Bestimmungen Gemäss dem Entscheid des Gemeinderates vom 20. April 2021 wird die BZO wie folgt ergänzt:

(neu) Art. 48a

Erhebung einer Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

(neu) Art. 48b

Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

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

(neu) Art. 48c

Städtebauliche Verträge

Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. 48a ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).



Politische Gemeinde Dietlikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

«Kommunaler Mehrwertausgleich»

Bericht über die Einwendungen

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober bis 21. Dezember 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 28. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung:

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Sep. 2021 BDV Nr.: 0978/21

Für die Baudirektion: 

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Verzeichnis der Antragsteller und Einwender	3
3	Nichtberücksichtigte Einwendungen	3
4	Nicht eingetretener Antrag	5
5	Anmerkungen	6

1 Vorbemerkung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben 2 Antragsteller insgesamt 3 Anträge und Einwendungen eingereicht.

Nach Prüfung der Eingaben werden zwei Anträge nicht berücksichtigt. Auf einen Antrag kann nicht eingetreten werden.

In der nachfolgenden, thematisch gegliederten Stellungnahme werden alle Begehren wiedergegeben und ihre Nichtberücksichtigung und das Nichteintreten ausführlich begründet.

Vorliegender Bericht wurde von der Baubehörde und dem Gemeinderat Dietlikon verabschiedet. Über die nicht berücksichtigten Anträge und Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2 Verzeichnis der Antragsteller und Einwender

Nachfolgende Antragstellerinnen haben zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» Anträge oder Einwendungen eingereicht:

- Chreisel AG, Wallisellen
- Schweizerische Volkspartei, Dietlikon (SVP)

3 Nichtberücksichtigte Einwendungen

3.1

Antrag:

Die Einwenderin führt aus, dass die kommunale Mehrwertabgabe moderat gehalten und dass eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt wird. Entsprechend soll Art. 48a Abs. 3 BZO wie folgt gefasst werden:

- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Begründung:

Die Einwenderin erachtet es als sinnvoll, wenn die Abgabe gleich hoch festgelegt wird, wie die kantonale Abgabe bei Neueinzonungen. Dies erscheint der Einwenderin sachgerecht und dürfte auch für die pflichtigen Grundeigentümer plausibel sein. Diese Abgaben fliessen in den zu erstellenden Mehrwertausgleichsfonds. Da die Verwendung der Mittel in diesem Fonds zweckgebunden sind und nur nach dem Fondsreglement verwendet werden können, erachtet die Einwenderin eine Abgabe auf Vorrat als nicht sinnvoll. Falls der Abgabesatz auf über 20 % festgelegt werden

sollte, so müsste konsequenterweise auf der Bedarfsseite nachgewiesen werden, dass höhere Abgaben nötig sind. Die Abgaben sollen daher zu Beginn moderat und nicht auf Vorrat erhoben werden.

Entscheid: Nicht berücksichtigt

Mit 25 % Mehrwertabgabe werden die Anreize für eine siedlungsverträgliche und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nicht geschmälert. Zudem wäre es angezeigt, dass mit dem MAG und insbesondere dem MAG-Fonds eine Beteiligung an den öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung möglich wird. Wenn der Abgabesatz zu tief angesetzt wird, steht der erzielte Mehrwert im Vergleich zu den verursachten Kosten nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis. Zumal ja der Eigentümer den planerischen Mehrwert nicht aus eigenen Mitteln erschaffen hat, sondern den Mehrwert sozusagen «gratis» von der Gemeinde bekommt.

Im Weiteren unterstützt die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) den Vorschlag einer kommunalen Mehrwertabgabe von 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts ebenfalls.

3.2

Antrag:

Die Einwenderin führt aus, dass die kommunale Mehrwertabgabe moderat gehalten und dass eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt wird. Entsprechend soll Art. 48c Abs. 1 BZO wie folgt gefasst werden:

- 1 Anstelle einer Mehrwertabgabe im Sinne Art. 48a kann der Ausgleich auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die im Vertrag festzulegenden Ausgleichsleistungen müssen mindestens 100 % der nach Art. 48a geschuldeten Abgabe entsprechen.

Begründung:

Der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regelnde Ausgleich der Mehrwertabgabe sollte mindestens gleichwertig sein, wie die Erfüllung mittels Barabgeltung. Grundeigentümer mit einer geringen Fläche werden praktisch keine Möglichkeit haben, einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen. Diese werden die Abgabe in der Regel bezahlen müssen. Bei grösseren Grundstücken und Arealüberbauungen können Grundeigentümer hingegen einen städtebaulichen Vertrag anstreben. Klar dürfte sein, dass Investoren letztlich die eigenen Interessen verfolgen und darum in einem städtebaulichen Vertrag Massnahmen vorschlagen, welche neben einem öffentlichen Nutzen auch der eigenen Überbauung von Nutzen sind und da gar wieder zu einem Mehrwert führen. Ein städtebaulicher Vertrag mag in einzelnen Fällen ein gutes Instrument sein. Die Abgeltung der Mehrwertabgabe mittels städtebaulichem Vertrag sollte jedoch nicht zum Regelfall werden.

Aus Sicht der Einwenderin darf die Erfüllung der Mehrwertabgabe mittels städtebaulichem Vertrag nicht attraktiver sein als die Erfüllung mittels Zahlung. Die Einwenderin sieht hier eine Ungleichbehandlung unter den Abgabepflichtigen (kleine Grundflächen versus grosse Flächen und Arealüberbauungen). Lösungen mit einem städtebaulichen Vertrag sind aus Sicht der Stimmberechtigten weniger transparent. Schliesslich können die Stimmberechtigten bei einem städtebaulichen Vertrag keinen Einfluss auf die Verwendung der Mittel bzw. auf die umzusetzenden Massnahmen nehmen. Bei Mitteln welche in den Mehrwertausgleichsfonds fließen, entscheiden jedoch immer die Stimmberechtigten via Budget über die Verwendung der Mittel und die zu realisierenden Massnahmen.

Entscheid: Nicht berücksichtigt

Da die vorgeprüften Artikel 48c Abs. 1 und Abs. 2 BZO nicht den vom Amt für Raumentwicklung ARE formulierten Mustervorschriften entsprachen, wurden diese beiden Absätze aus der definitiven Version der Teilrevision gestrichen.

Im MAG und in der MAV wurde die Vertragsfreiheit der städtebaulichen Verträge abschliessend geregelt. Eine Regelung auf Gemeindeebene ist nicht zulässig.

4 Nicht eingetretener Antrag

Antrag:

Die Einwenderin beantragt, dass im Zusammenhang mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» eine Aufzoning der Parzellen Nrn. 2957, 2958, 2959, 2960, 3251, 3252, 3274, 4978, 5112, 5448 und 5449 von der Zone W3 in die Zone W4 zu prüfen und der Gemeindeversammlung vorzuschlagen sei.

Begründung:

Die Einwenderin begründet dies damit, dass mit dieser Aufzoning eine optimalere Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude auf den Parzellen möglichen sein soll. Im Weiteren sei diese Aufzoning in Anbetracht der kommenden Bauwerke der SBB im Zuge des Ausbaus für den Brüttner-tunnel ohnehin angezeigt.

Entscheid: Nichteintreten

Gegenstand der aktuellen Teilrevision ist einzig die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Ebene. Weil die von der Einwenderin gewünschte Aufzoning nicht Bestandteil der Revisionsvorlage ist, kann auf diesen Antrag nicht eingetreten werden.

5 Anmerkungen

Zudem sind folgende Anmerkungen ohne konkrete Anträge oder Fragen eingegangen:

Gemäss einer Einwenderin dürfte die Ermittlung des Mehrwerts im Vollzug eine Herausforderung sein. Aus Gleichbehandlungsgründen muss aus Sicht der Einwenderin der gesamte erzielte Mehrwert miteinbezogen werden. Das heisst nicht nur die Mehrwerte, welcher durch Auf- und Umzonungen entstehen, sondern auch Mehrwerte, welche durch besondere Instrumente wie Gestaltungspläne, Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften generiert werden. Die Einwenderin geht davon aus, dass diese Anforderung in Art. 48a Abs. 1 abgebildet ist. Andernfalls empfiehlt die Einwenderin, diese Bestimmung zu präzisieren.

Stellungnahme:

Gemäss § 1 Bst. c. MAG gelten alle Massnahmen, welche eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone zu Folge haben, als Aufzonungen.

Als Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dabei wird sich in der Regel die Ausnützung (§ 251 PBG) erhöhen und damit verbessern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn in einer Wohnzone mit bisher drei zulässigen Geschossen nunmehr fünfgeschossige Bauten erlaubt sind. Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit kann somit Folge einer Änderung der Grundordnung, einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan kommunaler [öffentlicher oder privater Natur] oder kantonaler Stufe) oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften sein. Die verbesserte Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss jedoch Folge einer Planungsmassnahme (Auf- oder Umzonung) sein; bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung werden von dieser Regelung nicht erfasst. Wird in der Grundordnung für ein Gebiet lediglich eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG verankert, bewirkt dies noch keine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit und damit auch noch keinen Mehrwert.

Eine Präzisierung in der BZO ist nicht nötig.

ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 Stellung zur Teilrevision der BZO genommen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat aus regionaler Sicht keine Bemerkungen anzubringen. Die geplante Teilrevision der BZO wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Kloten

Die Stadt Kloten hat mit Stellungnahme vom 22. Oktober 2020 mitgeteilt, dass sie keine Anträge stellen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 25.11.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 25.12.2021
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001182

Publizierende Stelle
Gemeinde Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8305 Dietlikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich" wurde von der Gemeindeversammlung Dietlikon am 28. Juni 2021 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 24. September 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. November 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 08.11.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Dietlikon
Raum, Umwelt + Verkehr
Hofwiesenstrasse 32
8305 Dietlikon