



Referenz-Nr.: ARE 21-1309

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 27. September 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. September 2021
- Bericht zu den Einwendungen vom 7. Mai 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 Der Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 27. September 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 11. November 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November er sucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 bestätigt die Stadt Uster, 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. 55 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 55 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 55 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 56 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. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 15. Dezember 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:

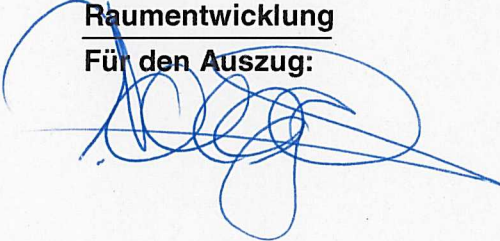
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 27. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - 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

- Stadt Uster (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, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 16. DEZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





uster

Wohnstadt am Wasser

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Uster, im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Ratssekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

.....

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

.....

Vom Stadtrat am in Kraft gesetzt.

D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

...

Art. 55

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 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 56

Erträge

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

E. INKRAFTTRETEN

Art. 57

Grundsatz

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der ~~regierungsrätlichen~~ Genehmigung durch die Baudirektion auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, ~~den Regierungsrat~~ die Baudirektion um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 1. April 1999 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

*Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.



uster

Wohnstadt am Wasser

Mehrwertausgleich

REGLEMENT ZUM KOMMUNALEN MEHRWERTAUS- GLEICHSFONDS

Der Gemeinderat erlässt,

gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019,

folgendes Reglement:

Zweck	Art. 1 Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.
Zuweisung von Mitteln	Art. 2 Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
Verwendungszweck	Art. 3 ¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen: <ol style="list-style-type: none">die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,die Verbesserung des Lokalklimas durch allgemeine Grünflächen, klimarelevante Baumpflanzungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser, sowie durch klimarelevante öffentlich zugängliche Brunnenanlagen und Wasserspiele,die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, insbesondere für die hochwertige Weiterentwicklung von stimmigen Wohnquartieren und für Beteiligungsprozesse. ² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe, wie beispielsweise der Erwerb von Grundstücken, die einem Verwendungszweck gemäss Abs. 1 dienen. ³ Beitragsberechtigt sind nur Massnahmen, die das Gesetz nicht ohnehin als Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreibt und die

über eine gewisse Tragweite für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Siedlungsgebiets oder die Bedürfnisse der Bevölkerung verfügen.

⁴ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

⁵ Aus den Mitteln des Mehrwertausgleichsfonds werden ausserdem die folgenden Kosten gedeckt:

- a. Die Kosten für individuelle Schätzungen gemäss § 15 Abs. 4 lit. b MAV,
- b. die Gebühren für die Eintragung des Grundpfandrechtes gemäss § 19 Abs. 2 lit. b MAV.

Art. 4

Beiträge

¹ Die Stadt richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus. An jedes Vorhaben wird nur ein Beitrag gewährt.

² Für Massnahmen, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden, können keine Beiträge gesprochen werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge. Die Stadt kann auch nur einen Teilbeitrag zusprechen.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

⁵ Es werden keine Beiträge oder Teilbeiträge von weniger als Fr. 6000 gewährt.

Art. 5

Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden.

² Ein Beitragsgesuch darf nur in dem Umfang bewilligt werden, als die Auszahlung den Fondsbestand nicht überschreitet.

³ Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

Art. 6

Fondsverwaltung

¹ Der Stadtrat bestimmt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle.

² Die für die Verwaltung zuständige Stelle sorgt für die Einhaltung dieses Reglements und prüft nach Anhörung mitbetroffener Abteilungen gemeinsam mit dem Bauvorstand/der Bauvorsteherin und dem Stadtplaner/der Stadtplanerin die Beitragsgesuche. Die für die Verwaltung zuständige Stelle unterbreitet dem Stadtrat einen begründeten Antrag (vgl. Art. 9 Abs. 4).

Art. 7

Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Gesuch

Art. 8

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Stadtrat eingereicht werden.

² Das Gesuch für Beiträge hat folgende Angaben und Unterlagen zu umfassen:

- a. Angaben zur Projektträgerschaft und Kontaktperson
- b. Beschrieb der Planungsziele
- c. Nutzungskonzept
- d. Gestaltungskonzept
- e. Vorgehenskonzept mit Kostenübersicht und Terminprogramm für die Umsetzung
- f. Pflege- und Unterhaltskonzept
- g. Littering- und Lärmkonzept
- h. Antrag an den Stadtrat mit Höhe des beantragten Beitrags und Auflistung der einzelnen zu finanzierenden Elemente
- i. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden

³ Bei Bedarf kann der Stadtrat oder eine von ihm bezeichnete Stelle weitere spezifische Unterlagen verlangen. Nach Absprache mit dem Stadtrat oder der von ihm bezeichneten Stelle kann in begründeten Fällen projektspezifisch auf die Einreichung der Unterlagen gemäss Abs. 2 lit. c, lit. d, lit. f oder lit. g verzichtet werden.

⁴ Der Stadtrat erlässt Richtlinien zu Form und Inhalt der Gesuche und veröffentlicht diese im Internet.

⁵ Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 30. September, eingereicht werden.

Art. 9

Prüfung des Gesuchs

¹ Die Fondsverwaltung prüft, ob das Gesuch eine Massnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 1 betrifft und die formellen Kriterien gemäss Richtlinien erfüllt sind.

² Alle Gesuche für Massnahmen nach Art. 3 Abs. 1 werden von der Fondsverwaltung nach den folgenden Kriterien bewertet und priorisiert:

- a. Zweckmässigkeit
- b. die Bedeutung der Massnahme im Kontext der Stadtentwicklung
- c. die Folgekosten für die Stadt

³ Der Stadtrat erlässt die Richtlinien zur Gesuchprüfung und ein entsprechendes Bewertungsraster und veröffentlicht diese im Internet.

⁴ Die Fondsverwaltung stellt dem Stadtrat einen begründeten Antrag.

Art. 10

Entscheid und Beitragshöhe

¹ Über Beiträge entscheidet der Stadtrat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Bei der Bemessung der Beitragshöhe durch den Stadtrat werden insbesondere berücksichtigt:

- die Bedeutung und die Qualität des Vorhabens
- die verfügbaren Mittel des Fonds unter Berücksichtigung der anderen Gesuche

³ Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

⁴ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

⁵ Der Entscheid wird in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet.

Art. 11

Auszahlung von Beiträgen

¹ Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts bei der Umsetzung der Massnahme bis zu 90 Prozent des bewilligten Beitrags. Zehn Prozent des bewilligten Beitrags werden bis zur erfolgreichen Schlussabnahme zurückbehalten.

² Die Auszahlung erfolgt erst nach Vorlage einer Zwischen- bzw. der Schlussabrechnung bei der für die Fondsverwaltung zuständigen Stelle. Für die Auszahlung des letzten Beitrags muss zudem die Schlussabnahme akzeptiert werden.

Art. 12

Umsetzungspflicht

¹ Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet

- a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge, sowie
- b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

³ Zeichnet sich ab, dass mit der Umsetzung innert Frist nicht begonnen werden kann, kann bei der Fondsverwaltung schriftlich eine begründete Fristverlängerung beantragt werden.

⁴ Wird mit der Umsetzung nicht rechtzeitig begonnen, setzt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle den Beitragsempfangenden eine kurze Nachfrist.

Art. 13

Rückerstattung von Beiträgen

¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

² Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und

- b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 14

Berichterstattung

Der Stadtrat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

Art. 15

Festsetzung

Der Stadtrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Reglements.

Festsetzung und Inkraftsetzung:

Festsetzung durch den Gemeinderat: 27. September 2021

Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022



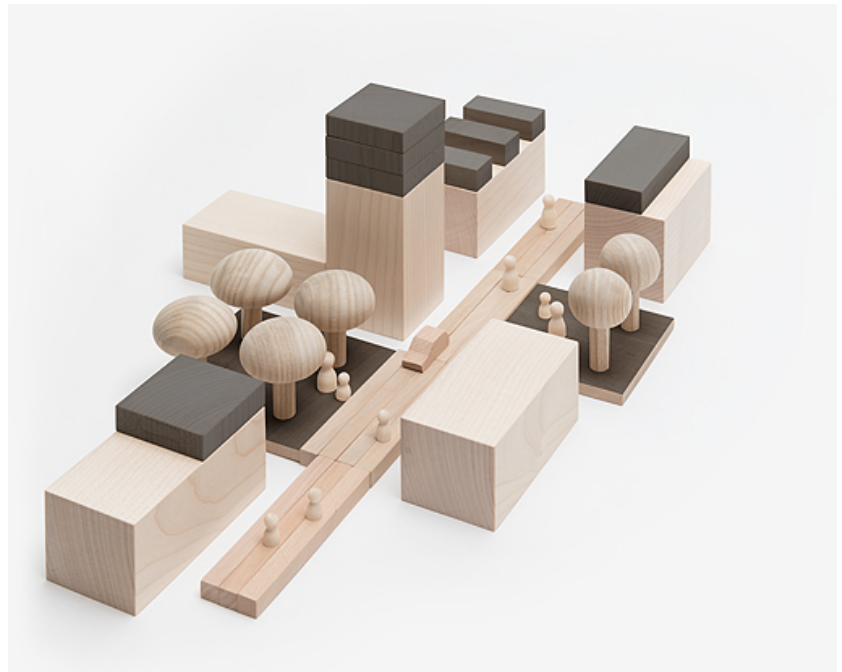
uster
Wohnstadt am Wasser

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 27. September 2021 zu-
stimmend zur Kenntnis genommen



Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.3	Situation in Uster	7
	1.4	Ziele der Teilrevision	8
	2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
	2.1	Musterbestimmungen	9
	2.2	Freifläche	10
	2.3	Höhe des Abgabebesatzes	13
	2.4	Städtebauliche Verträge	13
	2.5	Fondsreglement	14
	3.	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	15
	3.1	Auswirkungen für die Stadt	15
	3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	15
	4.	VERFAHREN	16
	4.1	Öffentliche Auflage	16
	4.2	Anhörung	16
	4.3	Kantonale Vorprüfung	16
	4.4	Überarbeitung	16
	4.5	Festsetzung Gemeinderat	17
	4.6	Genehmigung	17

Hinweis

Der erläuternde Bericht entspricht dem Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat. Da der Gemeinderat den Abgabebesatz von 40 % auf 30 % geändert hat, wurden die Kapitel 2.3 und 4.5 nach der Festsetzung mit wenigen Ergänzungen versehen.

Auftraggeber

Stadt Uster, Stadtraum und Natur

Bearbeitung

SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG

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

Olaf Wolter, Projektleiter
Tobias Thaler, Projektleiter Stv.

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 - 1sexies 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 Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung treten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

1.2 Worum geht es?

Regelungskompetenzen und Handlungsbedarf in den Gemeinden

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist im MAG abschliessend geregelt. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Kanton erhebt zudem eine Mehrwertabgabe auf die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone.

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen 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 unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

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. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt seit März 2021 vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt 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.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

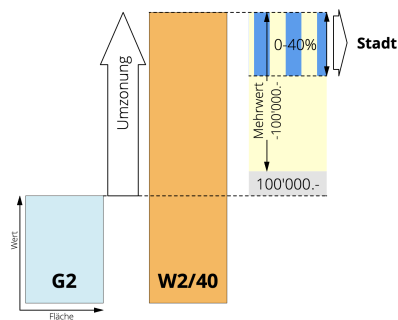
Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe in Höhe von 20% des Mehrwerts. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Was wird unter dem Begriff «Ein-zonung» verstanden?

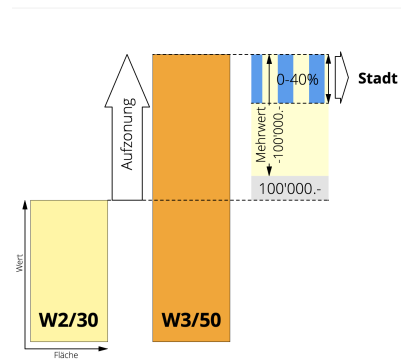
Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Was wird unter dem Begriff Um-zonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.



Was wird unter dem Begriff Aufzonzung verstanden?



Als Aufzonzung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonzungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplänen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. a MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. So auch in Uster, wo solche Verträge regelmässig im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren zwischen dem Stadtrat und den Eigentümern abgeschlossen wurden. Dazu zählen unter anderem die städtebaulichen Verträge Zellwegerareal, Zeughaus oder Am Stadtpark, wo sich die Stadt wesentliche Mehrwerte vertraglich sichern konnte. Die Verträge wurden bis anhin nicht öffentlich aufgelegt, dem Gemeinderat aber mittels Aktenaufgabe zur Kenntnis gebracht.

Im Zeitalter der Innenentwicklung steigt der Anspruch an hochwertige Entwicklungen. Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Mit der Rechtsgültigkeit des MAG wird der Gemeinderat neuer Vertragspartner bei städtebaulichen Verträgen. Diese werden ihm gemeinsam mit der Planungsmassnahme, beispielsweise einem Gestaltungsplan, vom Stadtrat zur Festsetzung resp. Unterzeichnung überwiesen.

Sinngemäss zu Art. 19 Abs. 1 lit c GO sind städtebauliche Verträge in Uster durch den Gemeinderat zu unterzeichnen.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

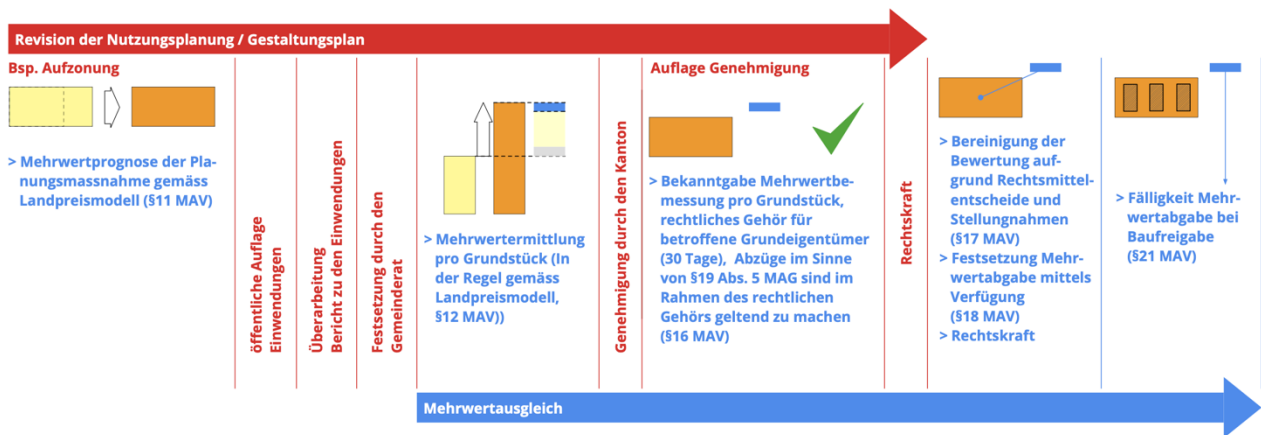
Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Die kommunale «Verordnung zur Verwendung der kommunalen Mehrwertabgabe» (MAG-Fonds) wird in Uster zeitgleich mit der BZO-Teilrevision dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Über die Verwendung der Einnahmen ist jährlich Bericht zu erstatten.

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.



Das Planungsverfahren und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

1.3 Situation in Uster

Stadtraum Uster 2035

Im Rahmen des Projekts «Stadtraum Uster 2035» unterzieht der Stadtrat die Ortsplanung von Uster einer Gesamtrevision. Mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) am 20. August 2019 hat der Stadtrat die erste Projektphase abgeschlossen und die zweite Phase zur Revision der kommunalen Richtplanung eingeleitet (Beschluss Nr. 314/2019). Die Revision der behördenverbindlichen Richtpläne bildet die Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung in einer dritten Projektphase. Beide Phasen dauern voraussichtlich zwei bis drei Jahre. Kommt es zu Rekursverfahren, kann ihr Abschluss mehr oder weniger stark verzögert werden. Bis die eigentümerverschreibende Nutzungsplanung beschlossen und rechtskräftig ist, werden somit noch einige Jahre vergehen. Ein Projektabschluss vor Ende 2025 ist nicht realistisch.

Anfallende Mehrwerte bis zum Abschluss der Gesamtrevision

Vor dem Abschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung («Stadtraum Uster 2035») ist, abgesehen von Anpassungen im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren, nicht damit zu rechnen, dass abgeltungspflichtige Mehrwerte infolge von Um- oder Aufzonungen entstehen.

Städtebauliche Verträge neu nur noch mit MAG zulässig

Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1.1.2021 darf die Stadt indes erst wieder einen städtebaulichen Vertrag abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen, welche in Uster eine lange planerische Tradition aufweisen, zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision zur Umsetzung des MAG auf kommunaler Stufe der BZO erforderlich.

1.4 Ziele der Teilrevision

Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale 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. Bei der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich eine verlässliche Basis zur Feststellung der im Rahmen der Gesamtrevision entstehenden Mehrwertabgaben.

Die Inhalte der Teilrevision halten sich an die vom Kanton zur Verfügung gestellten Musterbestimmungen. Dies hat den Vorteil, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden, so dass die Teilrevision möglichst bald nach Inkrafttreten des MAG in Rechtskraft treten kann.

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 Mehrwertes 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.

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 $x m^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y\%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

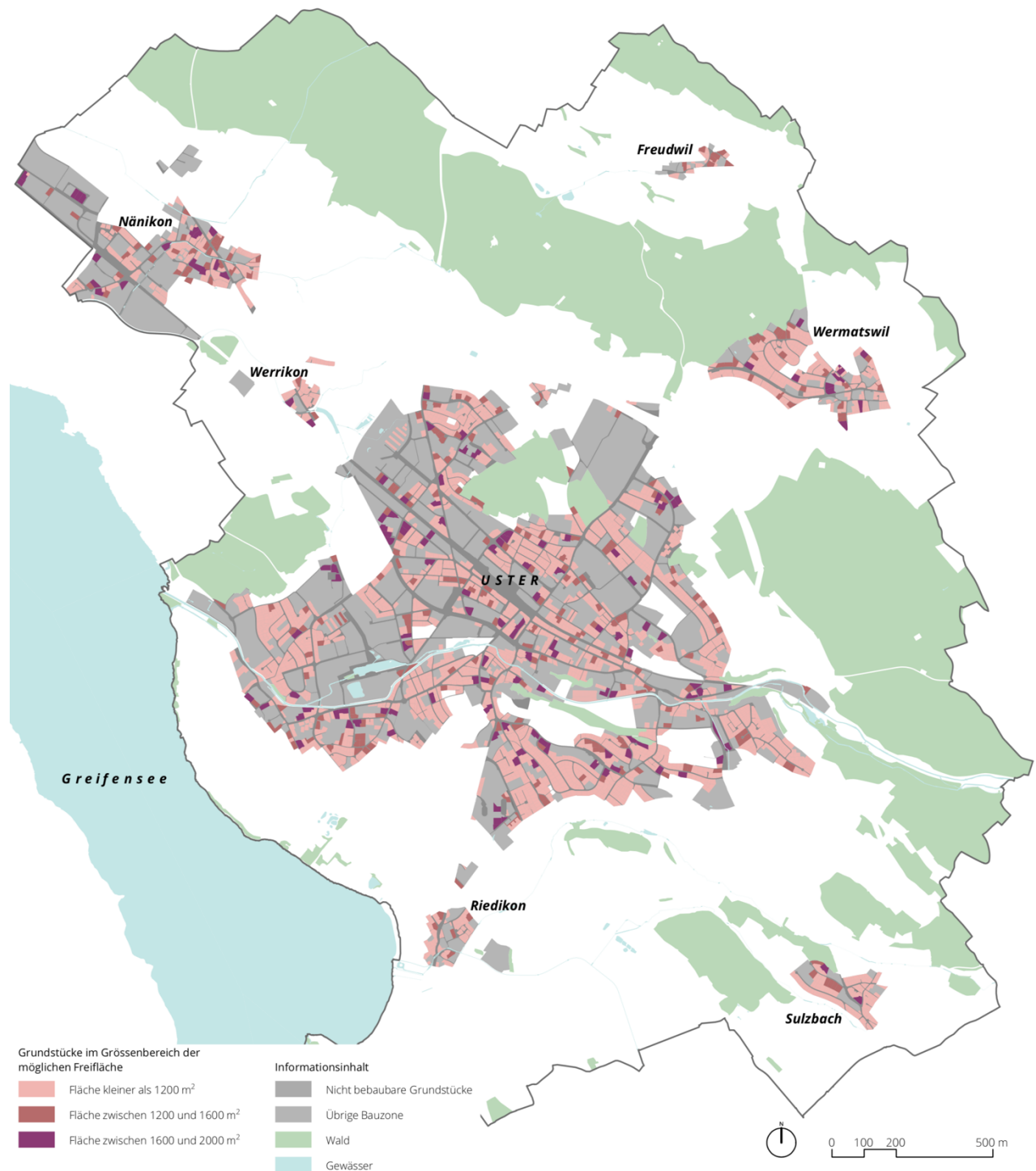
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

2.2 Freifläche

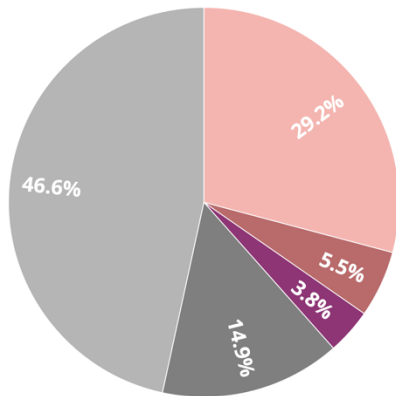
Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. In diesem Zusammenhang interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in der Stadt Uster

Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in der Stadt Uster.



Verteilung von Baulandgrundstücken nach Grösse, bezogen auf die Gesamtfläche der Bauzone



- Fläche kleiner als 1200 m²
- Fläche zwischen 1200 und 1600 m²
- Fläche zwischen 1600 und 2000 m²
- Nicht bebaubare Grundstücke
- Übriges Siedlungsgebiet

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m² muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m² betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Lesebeispiel:

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m² sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m² abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

Bezogen auf die Gesamtfläche der Bauzone umfassen Grundstücke, welche kleiner sind als 1'200 m², rund 29.2% der Fläche des Siedlungsgebietes. Grundstücke über 2'000 m² Fläche bestehen auf rund 46.6 % der Bauzone. Davon ausgenommen sind nicht bebaubare Grundstücke (Strassen etc.).

Es zeigt sich, dass kleinere Grundstücke insbesondere in Bauzonen mit einem hohen Anteil Einfamilienhäuser anzutreffen sind. So liegt die Parzellengrösse in der Landhauszone L2/30 und der Wohnzone W2/30 in der Regel unter 1'000 m².

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 gleichwohl eine Mehrwertabgabe bemessen.

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse, wann eine solcher Fall eintreten könnte.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2000.00	250'000
156.25	1600.00	250'000
208.33	1200.00	250'000

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ² (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Konkrete Beispiele

Untenstehend sind einige konkrete Beispiele anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

	Fall 1: Parzelle > Freifläche		Fall 2 + 3: Parzelle < Freifläche			
	W3/50	W4/70	W2/30	W3/50	G2	W3/50
Fläche / Landpreis (Total) heute	4000 m ² / Fr. 5'200'000.-		800 m ² / Fr. 8'000'000.-		1000 m ² / Fr. 6'000'000.-	
Mehrwert pro m ² (2/3 der Mehrausnützung) Mehrwert Total	Fr. 350.- Fr. 1'400'000.-		Fr. 440.- Fr. 352'000.-		Fr. 700.- Fr. 700'000.-	
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 1'300'000.-		Fr. 252'000.-		Fr. 600'000.-	
Abgabe (40% des abgabepflichtigen Mehrwerts)	Fr. 520'000.-		Fr. 100'800.- (obwohl < Freifläche)		Fr. 240'000.- (obwohl < Freifläche)	

Feststellung der Abgabepflicht

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von der Planungsmassnahme und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton hat ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte erarbeitet. Dieses Landpreismodell liegt seit März 2021 in Form der Online-Plattform «eMWA – elektronischer Mehrwertausgleich» vor. Das Tool kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Allgemeine Prognoseberechnungen sind über die Online-Plattform nicht möglich. Eine Abschätzung möglicher Mehrwerte ist im Moment nicht möglich und auch kaum zielführend.

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag von Fr. 100'000 abgezogen wird.

Zudem ist zu beachten, dass wie oben dargelegt die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Abgabesatz von 40 %

Mit dem STEK bekennt sich der Stadtrat 2019 zur Innenentwicklung. 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 Stadtentwicklung. 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 vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Stadtbevölkerung, indem die Stadt 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 ist der gesetzliche Maximalwert von 40 Prozent vorzusehen, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

Hinweis

Der Gemeinderat änderte den Abgabesatz bei der Festsetzung von 40 % auf 30 % (siehe Kapitel 4.5).

2.4 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, mit dem bisher im Rahmen von Gestaltungsplanungen bereits gute Erfahrungen gemacht wurde, soll bei diesem Planungsinstrument auch in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

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

2.5 Fondsreglement

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 Gemeindegesetz (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, dem Gemeinderat (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtsätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

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.

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.

Laut Art. 37 Abs. 1 lit. j Gemeindeordnung (GO) verfügt der Stadtrat über die finanziellen Befugnisse des Ausgleichsfonds gemäss Vorgaben des Fondsreglements. Derzeit befindet sich diese Ordnung in einer Gesamtrevision. Die Inkraftsetzung ist per 1. Januar 2022 geplant. Gemäss dem aktuellsten Entwurf der Gemeindeordnung 2022 (behördenbereinigte Vorlage des Stadtrates für die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit) bleibt dieses stadträtliche Befugnis gewahrt.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft. Der Stadtrat plant jedoch die gemeinsame Überweisung von BZO-Teilrevision und Fondsreglement an den Gemeinderat.

3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Stadt

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Stadt Uster 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 Stadt ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

Städtebauliche Verträge

Die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen mit Investoren und Grundeigentümern im Rahmen von Gestaltungsplänen hat in Uster Tradition.

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit. Es ist davon auszugehen, dass für die derzeit laufenden Planungswerke bis Ende Jahr die Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen noch nicht abgeschlossen werden können. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige in Uster grosse Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Stadt wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

3.2 Auswirkungen für 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.

4. VERFAHREN

4.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Uster wurde gemäss § 7 PBG ab dem 4. Dezember 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

Einwendungen

Zur Teilrevision MAG sind im Zuge der öffentlichen Auflage 6 Schreiben mit insgesamt 17 Anträgen eingegangen.

Eingehende Prüfung

Der Stadtrat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft und keinen der Anträge berücksichtigt.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Die Einwendungen wurden in einem separaten Bericht dokumentiert. Im Interesse der Transparenz wurden im Bericht alle Einwendungen behandelt. Über den Bericht zu den Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von dem Gemeinderat zu entscheiden.

4.2 Anhörung

Anhörung

Die Nachbargemeinden Greifensee, Volketswil, Fehraltorf, Pfäffikon, Seegräben, Gossau und Mönchaltorf sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden sowie die Region machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage Stellung genommen. Der Vorlage kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4.4 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung, der Anhörung und der internen Vernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

4.5 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision wurde am 27. September 2021 durch den Gemeinderat mit einem geänderten Abgabesatz von 30 % und einer Freifläche von 1'200 m² festgesetzt. Die Begründung für die Änderung des Abgabesatzes findet sich im Protokoll des Gemeinderates.

4.6 Genehmigung

Die BZO-Teilrevision wird mit der öffentlichen Publikation der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung grundeigentümerverbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



7. Mai 2021

TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO) ZUM KOMMUNALEN
MEHRWERTAUSGLEICH
BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Beschluss des Gemeinderates Uster vom _____

Namens des Gemeinderates:

Präsidentin/Präsident:

Sekretärin/Sekretär:

Einleitung

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss PBG § 7, Abs. 3, befasst sich mit den Einwendungen gegen die ab dem 4. Dezember 2020 während 60 Tagen aufgelegte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich.

Während der Auflagezeit konnte sich jedermann zur geplanten Teilrevision äussern und Einwendungen erheben.

Innert Frist gingen 6 Stellungnahmen mit total 17 Anträgen samt umfangreichen Begründungen ein. Es wurden keine Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Begehren handelt es sich um eine Zusammenfassung. Die Originaleinwendungen stehen dem Gemeinderat im Rahmen der Aktenauf-
lage zur Verfügung.

Einwendung Nr.	Antrag	Antwort
1	<p>Keine Maximalausnützung des Umsetzungsspielraums</p> <p>Wir fordern, dass der Umsetzungsspielraum auf kommunaler Stufe von der Stadt Uster nicht voll zulasten der Grundeigentümer ausgenutzt wird.</p> <p>Begründungen:</p> <p>Die betroffenen Grundeigentümer haben keinen Einfluss auf die von der Stadt Uster gemäss STEK geplante Verdichtung und der damit verbundenen Änderungen der Zonen. Die Grundeigentümer haben auch keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgabe, die sie finanziell zusätzlich belastet.</p> <p>Solange das Fondsreglement für die Verwendung der Mehrwertabgaben nicht vorhanden ist und nicht klar ist, wieviel Geld für was verwendet werden soll, müssen die Abgaben entsprechend tief gehalten werden.</p> <p>Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass die Mehrwertabgabe durch das Fondsreglement an Auflagen gebunden ist. Hingegen kann die Stadt frei über die Grundstückgewinnsteuer verfügen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Stadtrat hält an Abgabesatz und Freifläche fest.</p> <p>Die vorgesehene Verdichtung im Rahmen der Ortsplanungsrevision entspricht den übergeordneten Vorgaben, welche im kantonalen und regionalen Richtplan festgehalten sind. Damit soll die Zersiedelung im Kanton Zürich eingedämmt und die bestehende Infrastruktur bestmöglich genutzt werden. Es handelt sich somit um ein öffentliches Interesse, welches auch die Basis für die kommunale Nutzungsplanung bildet. Die Ortsplanungsrevision erfolgt nach § 7 PBG. Im Rahmen dieses Verfahrens kann sich jedermann zum Planungsvorhaben äussern.</p> <p>Die Bemessung der Mehrwertabgabe erfolgt gemäss § 3 Abs. 4 MAG und insbesondere § 6 bis § 17 MAV mit einem objektiven Verfahren. Das zweistufige Verfahren bietet den von einer Mehrwertabgabe betroffenen Eigentümern bei der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme, welche diese Abgabepflicht begründet, die Möglichkeit zur Stellungnahme zum prognostizierten Mehrwert (§ 11 Abs. 4 ff MAV). Dabei kann eine individuelle Schätzung verlangt werden. Die Einflussmöglichkeiten der betroffenen Grundeigentümer sind somit gewahrt.</p> <p>Um eine finanzielle Belastung zu vermeiden, wird der durch Auf- und Umzonung entstehende Mehrwert erst bei wertvermehrenden Vorhaben auf dem betroffenen Grundstück fällig. Hierzu zählen gemäss § 10 Abs. 1 und 2 MAG und § 21 Abs. 1 MAV die Überbauung und grössere bauliche Massnahmen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus (§ 21 Abs. 2 MAV).</p> <p>Für den Grundsatzentscheid für oder gegen einen Ausgleich von Planungsmehrwerten bei Um- oder Aufzonungen ist die schlussendliche</p>

		<p>Mittelverwendung nicht von Bedeutung. Die Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds dürfen nur für Vorhaben gemäss Art. 3 RPG verwendet werden (§ 23 MAG). Diese lassen sich, unabhängig davon ob ein Entwurf zum Fondsreglement vorliegt, nicht abschliessend bestimmen, da sich die Ausgangslage durch die stetige bauliche Entwicklung stets verändern wird.</p> <p>Mit der Einlage der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in einen zweckgebundenen Fonds wird sichergestellt, dass die durch die Verdichtung entstehenden Kosten für die Allgemeinheit bezüglich kommunaler Infrastrukturen, welche nicht durch andere gesetzliche Grundlagen finanziert werden, abgedeckt werden können.</p>
<p>2</p>	<p>Abgabesatz 20 % Art. 55 Abs. 3, Die Höhe des Abgabesatzes ist auf 20 % festzulegen. Begründungen: Wenn die Höchstsätze in der BZO verlangt werden, können diese kaum wieder gesenkt werden. Es ist deshalb vorläufig auf eine zusätzliche Einnahme zu verzichten. Ein hoher Abgabesatz kann Grundeigentümer davon abhalten, im Sinne des STEK ihre Grundstücke zu entwickeln. Alle zusätzlichen Verteuerungen und Abgaben werden zudem zu Mieterhöhungen führen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt. Der Stadtrat hält an einem Abgabesatz von 40 % fest. Der Mehrwertausgleich ist ein Novum ohne Vergleichsmöglichkeiten. Dass aufgrund des Mehrwertausgleichs die bauliche Entwicklung in Uster nachlässt, ist nicht wahrscheinlich, da die Grundeigentümer*innen trotz Leistung einer Abgabe von Um- und Aufzonungen profitieren. Andere Faktoren, insbesondere die Nachfrage nach Bauland, dürften von weit grösserer Bedeutung sein als der Mehrwertausgleich. Zudem werden aufgrund des Freibetrags von 100 000 Franken Grundstücke mit lediglich kleinen Veränderungen nicht betroffen (§ 19 Abs. 3 MAG), ihre Entwicklung wird nicht geschmälert. Der Mehrwertausgleich ist nicht als Fixbetrag, sondern als prozentualer Abgabesatz festgelegt. Er greift nur, wenn tatsächlich ein Mehrwert entsteht. Die Preisbildung für Bauland richtet sich nach wie vor nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage.</p>
<p>3</p>	<p>Freifläche 2000 m² Art. 55 Abs. 2. Die Freifläche ist auf 2000 m² festzulegen. Begründungen: Mit der Erhöhung der Freifläche sollen weniger Grundstücke von der</p>	<p>Nicht berücksichtigt. Der Stadtrat hält an der Freifläche von 1200 m² fest. Eine höhere Freifläche führt nicht zu einer Reduzierung der Bürokratie: Aufgrund § 19 Abs. 4 MAG sind sämtliche Grundstücke, welche von einer Auf-</p>

	<p>Abgabe betroffen werden. Mit dieser Massnahme soll ebenfalls die Bürokratie reduziert werden.</p>	<p>oder Umzonung betroffen werden, auf die entstehenden Mehrwerte zu prüfen, da auch Grundstücke, welche kleiner als die Freifläche sind, von der Mehrwertabgabe betroffen sein können, sofern der Mehrwert grösser als 250 000 Franken ist. Im Weiteren möchte der Stadtrat eine möglichst grosse Gleichbehandlung aller Grundstückigentümer*innen in Uster erreichen.</p>
<p>4</p>	<p>Sistieren/Wiederholen der öffentlichen Auflage</p> <p>Die Vernehmlassung ist per sofort zu sistieren oder zumindest gesamthaft zu wiederholen, allerdings nach bzw. mit dem Vorliegen des konkreten Vorschlags des Reglements zum Mehrwertausgleichsfonds.</p> <p>Begründungen: Die Mittelverwendung neu einzuführender zweckgebundener Steuern ist ein integraler Bestandteil des Beschlusses und muss transparent und für jedermann klar umschrieben sein. Das Fondsreglement sollte darüber Aufschluss geben. Es liegt indes lediglich ein Musterfondsreglement des Kantons vor, dessen Ausgestaltung noch völlig offen ist. Diese wesentliche Grundlage ist vor einer (erneuten) Vernehmlassung zu schaffen. Gerade der in Uster dringendst benötigte Schulraum kann nämlich nicht daraus gestemmt werden. Die Bevölkerung hat ein Recht darauf klar zu erfahren, was die Stadt mit den Mitteln plant und was nicht.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung des Reglements für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen. Das Fondsreglement untersteht nicht dem Verfahren gemäss PBG. Seine Festsetzung erfolgt jedoch, wie die BZO, durch den Gemeinderat.</p> <p>Die kantonale Mustervorlage umschreibt die möglichen Verwendungszwecke gemäss Art. 3 RPG. Die Gemeinden können den Zweck in diesem Rahmen näher definieren, aber nicht davon abweichen. Zudem muss das Fondsreglement gemäss § 4 Abs. 2 des Musterfondsreglements Beiträge an Projekte, welche aus anderen Rechtsgrundlagen finanziert werden, ausschliessen. Darüber hinaus ist die schlussendliche Mittelverwendung nicht von Bedeutung für den Grundsatzentscheid, ob Planungsmehrwerte aus Um- oder Aufzonungen ausgeglichen werden sollen.</p>
<p>5</p>	<p>Abgabesatz 20 %</p> <p>Die Höhe des Abgabesatzes ist auf das vom Kanton vorgesehene Minimum von 20 % festzulegen.</p> <p>Begründungen: Die vom Stadtrat getroffene Behauptung, dass lediglich durch eine Verdichtung (in der Art wie sie in Uster allenfalls vorgesehen ist) auch eine aufwendigere Infrastruktur erforderlich ist, wird im Weiteren nicht nachgewiesen. Interessant wäre hier zu erfahren, wie hoch</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Stadtrat hält an einem Abgabesatz von 40 % fest. Das Ziel der Verdichtung ist in der Tat, die Kapazitäten von Infrastrukturen besser zu nutzen. Da die dazu notwendigen Zonenplanänderungen erst ab 2023 bearbeitet werden, kann derzeit weder gesagt werden, welche Parzellen von einer Auf- oder Umzonung betroffen sind, noch in welchem Masse. Folglich kann auch keine Abschätzung von Infrastrukturkosten je Fläche vorgenommen werden.</p>

die unmittelbaren Infrastrukturkosten je genutzte (Wohn- oder Geschäfts-)Fläche tatsächlich sind. Logischerweise müsste in dichter besiedelten Gebieten die Infrastruktur auch effizienter genutzt werden, ansonsten würde eine Verdichtung ja überhaupt keinen ökonomischen Sinn machen. Qualitativ höhere Anforderungen (wie Raum für Kulturangebote, Ausbildung und Infrastruktur etc.) müssen durch die allgemeine Kasse (und damit auch von den potenziellen Nutzern) gedeckt werden können und nicht durch die unmittelbaren Anwohner.

Der Verweis (in den weiteren Ausführungen des Stadtrates) auf die Zweckeingrenzung im Musterfondsreglement ist unzulässig, da das Fondsreglement in der vom Stadtrat vorgesehenen Fassung noch überhaupt nicht vorliegt.

Mit dieser zusätzlichen zweckgebundenen Steuer muss andernorts auf andere Steuern verzichtet werden, da ansonsten zumindest der Anreiz zum effizienten Einsatz der öffentlichen Gelder abnimmt. Dies ist im Beschluss nicht erkennbar. Sofern der Stadtrat nicht genauer erklären kann, wie er diese Kompensationen plant, darf in diesem Zusammenhang höchstens die gesetzlich vorgesehene Mindesthöhe definiert werden.

Im abschliessenden Vergleich der Stadt Uster, dass auch andere Städte im Kanton Zürich den Höchstsatz festlegen wollen, sieht der Schreibende keinen sachlichen Zusammenhang. In einer erneuten Vorlage ist ein derartiger Vergleich sodann zu ganz zu unterlassen oder so zu formulieren, dass wenigstens eine relevante Aussage getroffen wird.

6**Freifläche 2000 m²**

Die Freifläche ist auf 2000 m² festzulegen.

Begründungen:

Wenn die Behauptung des Stadtrates zuträfe, dass aufgrund der Wertschöpfung ohnehin in allen Fällen eine Mehrwertabgabe fällig

Mit dem Mehrwertausgleichsfonds werden Kosten für die Erweiterung von Infrastrukturen gedeckt, deren Finanzierung nicht rechtlich gesichert ist. § 42 MAV umschreibt solche berechtigten Massnahmen. Durch die Einlage des Mehrwertausgleichs in einen Fonds können die Mittel dort eingesetzt werden, wo eine hohe Wirkung erzielt werden kann. Es spielt dabei keine Rolle, von welchen Grundstücken welche Mittel stammen.

Dadurch, dass der Mehrwert erst bei grösseren baulichen Massnahmen auf besagtem Grundstück fällig wird (§ 10 Abs. 1 MAG und § 21 MAV), ist nicht abschätzbar, wie sich der kommunale Mehrwertausgleichsfonds entwickelt. Dessen Mittel werden, wie im oberen Abschnitt erwähnt, zweckgebunden eingesetzt. Der effiziente Einsatz öffentlicher Gelder wird somit nicht in Frage gestellt.

Nicht berücksichtigt.

Siehe Antwort zu Antrag 3.

würde, ist eine Festlegung der Freifläche tatsächlich irrelevant. Würde also der Stadtrat seiner Behauptung Glauben schenken, muss die Freifläche konsequenterweise höchstmöglich sein.

Es gibt sodann für Uster (auch sonst) keine schlüssigen Gründe für das Festlegen der Freifläche auf 1200 m², daher muss der höchstmögliche Wert gewählt werden.

7 Festhalten des Mehrwertabgabensatzes in Gebührenverordnung

Auf das Definieren des Mehrwertabgabensatzes in der BZO ist zu verzichten. Der Satz ist in der Gebührenverordnung festzuhalten. Diese ist zusammen mit dem Rechenschaftsbericht zum Fonds mit einem referendumsfähigen – idealerweise jährlichen – Beschluss zu bestätigen.

Begründungen:

Steuern und Gebühren haben in der BZO nichts zu suchen! Daran soll sich auch mit der Umsetzung des MAG nichts ändern. Die belasteten Grundeigentümer und die Bevölkerung von Uster haben ein Anrecht zu erfahren, was mit den zusätzlichen Abgaben gemacht wird und an welchen Stellen die Allgemeinheit um diese Beträge entlastet wird. Zusammen mit dem Rechenschaftsbericht muss sich der Stadtrat der Frage nach der Abgabehöhe stellen. Diese muss – unabhängig von einer (in der Regel grosszyklischen) Revision der BZO – kritisch hinterfragt und auch in kurzen Intervallen korrigiert werden dürfen.

8 Verzicht auf kommunale Mehrwertabgabe mit Höchstansätzen, Abgabesatz maximal 25 %, Freifläche 2000 m²

Somit wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe mit den Höchstansätzen zu verzichten und diese auf maximal 25 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² zu erheben.

Nicht berücksichtigt.

Das MAG schreibt in § 19 Abs. 1 die Regelung des Mehrwertausgleichs von Planungsvorteilen bei Auf- und Umzonungen in der Bau- und Zonenordnung vor. Dabei muss zwingend ein Abgabesatz festgelegt werden. Es besteht somit kein Spielraum für eine Festlegung in der Gebührenverordnung.

Die Verwendung der Fondsmittel wird im Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geregelt sein. Dieses wird öffentlich zugänglich sein. Durch die jährliche Berichterstattung gemäss Fondsreglement ist die Information der Öffentlichkeit gegeben.

Eine Anpassung des Abgabensatzes in kurzen Zeitabständen führt zu Rechtsungleichheiten und Rechtsunsicherheit bei den betroffenen Grundeigentümer*innen.

Nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Die Einwanderin begründet diesen nicht eindeutig formulierten Antrag mit einer 3-seitigen Begründung vor dem Antrag sowie der hier abgebildeten Zusammenfassung. Da einzelne Anträge weiter unten

Begründungen:

Weder ist der Bedarf an einer kommunalen Mehrwertabgabe ausgewiesen, noch deren Verwendung genügend bestimmt (mangels Fondsreglement), noch ein Grund für den Höchstsatz ersichtlich. Insgesamt fehlt eine begründete und überzeugende ökonomische Sichtweise. Es fehlt grundsätzlich eine übergeordnete Sichtweise, in welcher die zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe in einen Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen massiven Abgaben gesetzt wird. Es handelt sich um eine fiskalische Steuer, die nur von den Grundeigentümern erhoben wird für einen Fonds, aus dem allgemeine öffentliche Massnahmen finanziert werden sollen, und dies, obwohl die betroffenen Grundeigentümer keinen massgeblichen Einfluss haben auf Zonenänderungen, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgen. Entsprechend kommen Auf- und Umzonungen – auf Kostenrisiko der Grundeigentümer – ohnehin auch der Allgemeinheit zugute. Diese kommunale Mehrwertabgabe fällt jeweils nur einmalig an und wirkt sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben aus. Da ausserdem diese zusätzliche kommunale Steuer nicht zwingend sein muss, wird sie vom HEV Uster in der vorliegenden Form mit den Höchstansätzen abgelehnt.

nochmals gestellt werden, erfolgt deren Beantwortung in folgenden Anträgen:

- Verzicht auf die Höchstansätze: Anträge 12 und 14
- Freifläche 2000 m²: Antrag 14

Es wird hier lediglich auf den Antrag auf den Maximalabgabesatz von 25 % eingegangen, da die Einwanderin in Antrag Nr. 8 einen Maximalwert für den Abgabesatz von 25 %, im Antrag 12 einen von 20 % begehrt:

Der Stadtrat hält an einem Abgabesatz von 40 % fest. Das Fondsreglement, dessen Zweckverwendung durch § 23 MAG und § 42 MAV bereits stark eingeschränkt ist, ist für den Grundsatzentscheid für einen Mehrwertausgleich nicht relevant.

Wie im Antrag erwähnt, haben Grundstückbesitzende in der Tat wenig Einfluss darauf, welche Gebiete auf- oder umgezont werden. Der im MAG genannte Freibetrag sowie die in der BZO festzulegende Freifläche sorgen aber dafür, dass nur jene Eigentümer*innen einer Abgabepflicht unterworfen werden, die von einer Um- und Aufzoning überdurchschnittlich profitieren. Dies erscheint angemessen, zumal die erhöhten Nutzungsansprüche an Infrastrukturen beispielsweise zur Erholung, für ein angenehmes Stadtklima und den öffentlichen Raum, welche mit einer Verdichtung einhergehen, von hohem öffentlichen Interesse sind und sich positiv auf den Wohn- und Arbeitsplatzstandort Uster als Ganzes auswirken.

Da mit der Einführung des MAG Neuland betreten wird, lässt sich nicht abschätzen, welche Auswirkungen der Mehrwertausgleich auf das Verhalten von Bauwilligen hat. Negative Auswirkungen sind aber eher unwahrscheinlich, da die Grundeigentümer*innen trotz Leistung einer Abgabe durch Um- und Aufzonungen einen Mehrwert erhalten. Andere Faktoren, insbesondere die Nachfrage nach Bauland, dürften von weit grösserer Bedeutung sein. Siehe auch Antwort zu Antrag 2.

9	Zusätzlicher Absatz 4 zu Art. 55 (neu) BZO Einfügung eines neuen Absatzes 4 mit dem Inhalt: «Erfolgt der Mehrwertausgleich durch eine Sach- und/oder Dienstleistung hat der Stadtrat die vom abgabepflichtigen Grundeigentümer zu erbringenden Leistungen zu bewerten und diese Bewertung öffentlich bekannt zu machen.» Begründungen: Der Mehrwertausgleich wird mit einem Geldbetrag berechnet und wird vermutungsgemäss bei kleineren Grundstücken wohl in erster Linie in bar abzugelten sein. Der Ausgleich kann aber auch mit Sach- und/oder Dienstleistungen in den Vereinbarungen von städtebaulichen Verträgen erfolgen – davon werden in der Regel Investoren mit grösseren Grundstücken Gebrauch machen. Wenn der abgabepflichtige Grundeigentümer Sach- oder Dienstleistungen erbringt, ist aus Transparenzgründen und im Interesse einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümer der Gegenwert der Leistungen zu beziffern und es ist im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses zum städtebaulichen Vertrag über die Bewertung zu informieren.	Nicht berücksichtigt. Gemäss § 29 lit. a MAV regelt der städtebauliche Vertrag insbesondere Art und Wert der Ausgleichsleistung, wobei der Vertragsinhalt den Zielsetzungen des MAG entsprechen muss. Es wird erwartet, dass zur Klärung der Ausgangslage beide Parteien individuelle Schätzungen beauftragen werden. Die Verträge sind gemäss § 22 Abs. 1 MAG zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich aufzulegen. Der Mehrwertausgleich ist für jede Planungsmasse im Erläuterungsbericht darzustellen (§ 8 MAV). Die Transparenz ist somit gegeben. Allerdings kann der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge laut § 19 Abs. 6 MAG von der Abgabe aufgrund des Mehrwerts abweichen.
10	Zusätzlicher Absatz 5 zu Art. 55 (neu) BZO Einfügung eines neuen Absatzes 5 mit dem Inhalt: «Die von einem abgabepflichtigen Grundeigentümer geleisteten Mehrwertausgleichsbeträge sollen für planerische Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG möglichst bei seinem Grundstück oder im nahen Umfeld seines Grundstückes verwendet werden.» Begründungen: Grössere Immobilieninvestoren werden auch in Zukunft ein Interesse am Abschluss von städtebaulichen Verträgen haben. Damit werden in der Regel Anlagen und Einrichtungen im öffentlichen Interesse, die bei grösseren Bauvorhaben liegen und diesen direkt oder	Nicht berücksichtigt. Die Forderung nach möglichst ortsnahem Einsatz der geleisteten Ausgleichsbeiträge ist nicht umsetzbar, da der Spielraum für den Mitteleinsatz damit übermässig beschränkt würde. Die Koordination der eingegangenen Mittel nach Gebieten bedeutet einen hohen Verwaltungsaufwand und eine aufwendige Dokumentation. Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis. Unabhängig von der Ausgestaltung des Fondsreglements werden auch Private für Bauvorhaben mit Teilen im öffentlichen Interesse Beiträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds beantragen können (§ 6 Musterreglement). Damit können sie unmittelbar von ihrem geleisteten Mehrwertausgleich partizipieren.

indirekt dienen realisiert. Bei Grundeigentümern mit kleineren Einzelgrundstücken fehlen oft die Möglichkeiten für einen städtebaulichen Vertrag. Mit diesem Absatz soll ansatzweise sichergestellt werden, dass die bezahlten Geldmittel sinngemäss den Regelungen in städtebaulichen Verträgen im Umfeld des Grundstückes eingesetzt werden.

11 Ergänzung des Erläuterungsberichtes

Der Bericht ist zu ergänzen mit Aussagen zu den Auswirkungen der Ergänzung der BZO auf die Grundeigentümer, die Stadt Uster, die Grundstückgewinnsteuer und die Stadtfinanzen.

Begründungen:

Der Planungsbericht ist sehr rudimentär gehalten. Als Grundlage für eine Beurteilung, ob die beantragte Teilrevision der BZO gerechtfertigt und verhältnismässig ist, taugt er nur wenig.

Der Bericht nach Art. 47 RPV sollte auch eine Darstellung der betroffenen Interessen und Gewichtung derselben enthalten (ARE, Umweltmaterialien Nr. 179, S. 8 und 38 f). Dazu gehört auch eine Auseinandersetzung mit Alternativlösungen.

Keinerlei Aussagen finden sich über die Kosten bzw. Ertragsvermindierungen bei der Grundstückgewinnsteuer bei einer Einführung der Mehrwertausgleichsabgaben. Für eine Beurteilung des Geschäftes sollten aber auch diese geschätzt und aufgezeigt werden.

Als Folge der Mehrwertausgleichsabgabe vermindern sich die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer. Aussagen über Schätzung der Mindereinnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern gehören auch in den Bericht. Mit der Umsetzung werden sich aber auch kommunale Folgekosten ergeben (wie z.B. Personalkosten), die geschätzt und aufgezeigt werden sollten. Die Zweckbindung der MAG sieht vor, dass daraus nur Belange finanziert werden dürfen, die nicht zwingend zu finanzieren sind.

Nicht berücksichtigt.

Bei der vorliegenden BZO-Teilrevision geht es um die Grundsatzfrage, ob die Gemeinde an den durch Auf- und Umzonungen entstehenden Planungsmehrwerten partizipieren will. Da ein Grossteil der Grundstücke im Baugebiet in privater Hand ist, profitieren vor allem Private von Mehrausnützungen. Wo und wie hoch diese ausfallen werden, kann nicht vorausgesagt werden. Im Rahmen der geplanten Zonenplanrevision ab 2023 gilt es zu klären, welche Gebiete in Uster auf- oder umgezont werden sollen. Auch wird erst dann über die Ausnützungsziffer, und damit die Mehrausnutzung, entschieden. Jegliche Berechnung eines möglichen Abgabewerts für Einzelne ist zum heutigen Zeitpunkt mit derart vielen Unsicherheiten behaftet, dass die Berechnung spekulativen Charakter aufweisen würde. Die betroffenen Interessen der über 4000 Grundstücke in Uster lässt sich zudem nicht mit tragbarem Aufwand ermitteln und würde den Rahmen des Erläuterungsberichtes sprengen.

Wie sich die Statistik zur Grundstückgewinnsteuer verändert, lässt sich nicht vorhersagen. Zwar ist denkbar, dass eine festgesetzte einmalige Mehrwertabgabe gemäss § 7 MAG und § 18 MAV, welche im Falle von Um- und Aufzonungen aber nicht bei der Veräusserung fällig wird (§ 21 Abs. 2 MAV), Einfluss auf den Verkaufspreis haben könnte, wodurch sich auch der Grundstücksgewinn tendenziell verringern könnte. Durch die höhere Ausnutzung infolge der Auf- oder Umzonung steigt jedoch auch der Landpreis, was ebenfalls einen

Die Verordnung des Regierungsrats listet etwa:

- Massnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- Erstellung von sozialen Infrastrukturen, z.B. soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen wie Kindertagesstätten
- Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen
- Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.
- keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft (ausserhalb Siedlungsgebiet)
- keine Verwendung für zwingende Bauten, etwa Schulhäuser

Somit bedeutet dies, dass die Stadt Uster mit einer Abgabe zwar insgesamt mehr Geld zur Verfügung stehen wird. Aber der Schulhausbau explizit nicht aus dem MAG-Fonds finanziert werden kann. Uster hat Geld für «Aufwertungen und Verschönerungen» zu Verfügung, aber insgesamt weniger Geld für die wirklich wichtigen Dinge.

Einfluss auf den Grundstücksgewinn und die in diesem Zusammenhang anfallenden Steuererträge haben wird. Wie der Markt letztlich darauf reagiert, lässt sich somit nicht mit Sicherheit vorhersagen.

Grundsätzlich ist der Mehrwertausgleich als ergänzende Abgabe zu verstehen, die gezielt auf den Mehrwert abstellt, welcher infolge von Planungsmassnahmen entsteht. Die Grundstücksgewinnsteuer wird zwar tendenziell in wenigen Fällen konkurrenziert, die Auswirkungen dürften sich gesamthaft aber im Rahmen halten.

Besagte kommunale Folgekosten sind projektabhängig und entstehen bei konkreten Planungsvorhaben. In diesen Fällen werden die zusätzlichen Kosten in den Planungskosten budgetiert werden müssen. Da zurzeit keine Erfahrungswerte vorliegen, weil noch keine Planungen mit Mehrwertausgleich durchgeführt wurden, kann der Mehraufwand auch nicht abgeschätzt werden.

12

Reduktion der Höhe des Abgabesatzes auf den Finanzbedarf und Ergänzung des Erläuterungsberichtes

1. Ergänzung des Berichtes mit der Aufzählung der konkreten Projekte nach Art. 3 Abs. 3 RPG in Uster und deren Kostenfolgen, die aus dem kommunalen Fonds finanziert werden sollen.
2. Reduktion der Höhe des Abgabesatzes auf den Finanzbedarf der vorgesehenen Massnahmen in Uster.
3. Sollte der Stadtrat nicht bereit sein, Transparenz im Sinne von Ziff. 1 zu schaffen, wird ein Abgabesatz von 20 % beantragt.

Begründungen:

Die Ustermer Grundeigentümer werden mit dem höchstmöglichen Satz von 40 % belastet. Ist der Höchstsatz in der BZO verankert, wird er wohl kaum wieder gesenkt. Es ist abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstsätze festzusetzen, wenn weder die Einnahmen aus

Nicht berücksichtigt.

Solange der kommunale Mehrwertausgleich nicht festgesetzt ist und keine Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich zur Folge haben, festgesetzt sind, macht es keinen Sinn, konkrete Projekte, welche von den zugehörigen Fondsmitteln profitieren, zu lancieren. Im Weiteren lassen sich diese, unabhängig davon ob ein Entwurf zum Fondsreglement vorliegt, nicht abschliessend bestimmen, da sich die Ausgangslage durch die stetige bauliche Entwicklung stets verändern wird. Der Stadtrat ist indes gesetzlich verpflichtet, über die Verwendung der Mittel im Mehrwertausgleichsfonds jährlich Bericht zu erstatten.

Der Stadtrat hält an einem Abgabesatz von 40 % fest. Dieser stellt keine Belastung der Grundeigentümer*innen dar, da nur ein bislang nicht vorhandener Mehrwert teilweise abgeschöpft wird. Ein tieferer

der Mehrwertabgabe noch die Ausgaben, die diesen Einnahmen belastet werden dürfen, geschätzt und verständlich aufgezeigt werden. Insgesamt fehlt eine begründete und überzeugende Sichtweise für den Höchstsatz.

Gemeinden, welche eine qualitative bauliche Entwicklung aktiv beeinflussen wollen, werden nach Möglichkeit einen tieferen Abgabesatz festlegen und schaffen damit Anreize und gewinnen dadurch an Attraktivität. Ein Grundeigentümer wird auch eher bereit sein, nicht den maximalen Nutzen aus seinem Grundeigentum zu ziehen und zu qualitativem Bauen beizutragen, wenn er nicht mit der grösstmöglichen Abgabe belastet wird. Ein hoher Abgabesatz wird die Bereitschaft der Grundeigentümer zu verdichteten baulichen Erneuerungen hemmen. Auch ist zu befürchten, dass der Höchstsatz preistreibend (z.B. auf die Mieten) wirkt.

Andere Städte mit ähnlichen Herausforderungen wie Uster beantragen tiefere Abgabesätze, wie z.B.:

- Kloten: 25 %
- Illnau-Effretikon: 25 %
- Volketswil: 25 %
- Wädenswil: 30 %

Im Stadtratsbeschluss vom 17. November 2020 zur öffentlichen Auflage wird der hohe Abgabesatz mit steigenden Kosten für die öffentliche Hand begründet, die jedoch in keiner Weise näher spezifiziert werden.

Abgaben sollten ähnlich wie beim Steuerhaushalt verhältnismässig und darauf ausgerichtet sein, die geplanten Massnahmen, wie sie sich aus dem kommunalen Richtplan ergeben und von Art. 23 Abs. 3 RPG bzw. der noch nicht bekannten Verordnung zum Mehrwertausgleichsgesetz bzw. dem noch unbekanntem kommunalen Fondsreglement gedeckt sind, zu finanzieren. Abgaben auf Vorrat einzufordern, kann wohl nicht der Sinn der Mehrwertausgleichsabgaben sein.

Abgabesatz und damit der Verzicht auf einen Teil des ausgleichbaren Mehrwertes garantiert weder hochwertigere Bauten seitens Entwickler noch deren Verzicht auf die Maximalausnützung. Dass ein Abgabesatz von 40 % die bauliche Entwicklung hemmen wird respektive Auswirkungen auf die Mietpreise hat, ist unwahrscheinlich. Andere Faktoren, insbesondere die Nachfrage nach Bauland, dürften von weit grösserer Bedeutung sein. Siehe auch Antwort zu Antrag 2.

	<p>Die Höhe des Abgabesatzes ist daher am Finanzbedarf für die Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG auszurichten. Dieser ergibt sich einerseits aus den geschätzten Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich und andererseits aus den mutmasslichen Kosten der Investitionen nach Art. 3 Abs. 3 RPG.</p>	
<p>13</p>	<p>Ergänzung des Erläuterungsberichtes um Auswirkungen des maximalen Abgabesatzes auf die Attraktivität für Investoren</p> <p>Der Bericht hat aufzuzeigen, welche Auswirkungen es für die Stadt Uster haben kann, wenn Uster den maximalen Abgabeansatz festsetzt und gleichzeitig andere umliegende Gemeinden tiefere Sätze verlangen wollen oder gänzlich auf Abgabe verzichten.</p> <p>Auch soll aufgezeigt werden, ob die MAG den Verkauf von Privateigentum von Privateigentümern an Grossfirmen, PK's und Investoren usw. beschleunigt.</p> <p>Begründungen: Gemäss Bericht Fahrländer Partner FPRE vom 23. Juni 2020 unter Punkt 4.3 wird dieser Effekt als «kritisch» eingeschätzt.</p> <p>Wie will Uster dieser Einschätzung begegnen? Senkt die MAG die Attraktivität der Stadt Uster für Investitionen?</p> <p>Je höher die Mehrwertabgabe festgesetzt wird, desto eher werden Privateigentümer von einer Aufstockung ihrer Hypothek (für die Zahlung der MAG) absehen oder ihr Eigentum zur Aufstockung eher veräussern, und dies eher an Firmen usw. als an Private.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Wie sich die Mehrwertabgabe bei grösseren Massnahmen im Einzelfall auf Hypotheken und Baukredite auswirkt, lässt sich, wie in Antwort zu Antrag 11 erläutert, nicht mit sinnvollem Aufwand ermitteln, ebenso das Verkaufsverhalten von Eigentümer*innen.</p> <p>Geringfügige bauliche Massnahmen oder Erweiterungen unter 100 m² Geschossfläche lösen auf von Auf- und Umzonungen betroffenen Parzellen keine Fälligkeit der Mehrwertabgabe aus, gleiches gilt für die Veräusserung solcher Grundstücke (§ 10 Abs. 1 MAG, § 21 MAV).</p>
<p>14</p>	<p>Freifläche 2000 m²</p> <p>Die Freifläche ist auf 2000 m² festzusetzen.</p> <p>Begründungen: Auch bei Grundstücken und der beantragten Freifläche von 2000 m² ist eine Abgabe geschuldet, wenn der Mehrwert des Grundstückes</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Antwort zu Antrag 3.</p>

durch die planerische Aufwertung mehr als 250 000 Franken beträgt.

Es gelten sinngemäss die Ausführungen gemäss Ziff. 3 vorn.

Es gilt, hier die mit der Umsetzung bei weniger Grundstücken verbundene «Bürokratie» zu reduzieren.

Andere Städte mit ähnlichen Herausforderungen wie Uster beantragen höhere Freiflächen, wie

- Illnau-Effretikon: 2000 m²
- Volketswil: 2000 m²
- Wädenswil: 2000 m²

15

Ergänzung des Erläuterungsberichtes zum städtebaulichen Vertrag

Der erläuternde Bericht soll explizit zum Ausdruck bringen, dass als Inhalt eines städtebaulichen Vertrags nicht nur materielle Leistungen gelten (also z.B. die Verpflichtung, bestimmte öffentliche Infrastrukturen zu erstellen), sondern auch immaterielle Leistungen wie z.B. der dauerhafte Verzicht auf Marktmieten und auf das Realisieren/Ab-schöpfen von Landwertsteigerungen, das Einhalten der Kostenmiete und von Vermietungsvorschriften – also letztlich die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (Art. 4) und der zugehörigen Verordnung (Art. 37).

Begründungen:

Die explizite Erwähnung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus im Bericht zur Teilrevision ist umso mehr angezeigt, als dieser bereits in den Bestimmungen der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung MAV vorkommt. § 13 c der MAV nennt als «besondere Gründe für eine individuelle Schätzung» der Mehrwertabgabe auch «Grundstücke in Zonen nach § 49 b PBG (Mindesanteil an preisgünstigem Wohnraum) oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherte Grundstücke».

Nicht berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht erwähnt die möglichen Vertragsinhalte allgemein und verweist auf § 21 MAG und § 29 MAV. Da auch die materiellen Leistungen nicht explizit genannt werden, wird auch auf die Nennung immaterieller Leistung verzichtet, zumal § 21 Abs. 2 lit. e MAG die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum explizit als möglichen Bestandteil von städtebaulichen Verträgen festschreibt. Damit ist dem Anliegen Rechnung bereits getragen.

16**Ausnützung des Spielraums**

Die SP-Gemeinderatsfraktion begrüsst ausdrücklich, wie in der Stadt Uster der vom kantonalen Gesetzgeber vorgegebene Spielraum genutzt wird.

Begründungen:

Planungsmehrwerte fallen dort an, wo die Allgemeinheit mittels Nutzungsplanrevision einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer eine erhöhte Ausnützung zubilligt. Eine erhöhte Ausnützung ist grundsätzlich begrüssenswert, fördert sie doch den Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und schont Landschaft und Landwirtschaftsland. Eine erhöhte Ausnützung geht immer mit einer erheblichen Veränderung der städtebaulichen Situation einher. Um die Lebensqualität in Uster zu erhalten, müssen solche Veränderungen mit grösster Sorgfalt vorgenommen und stets auch mit entsprechender Aussenraumgestaltung begleitet werden. Die Aussenraumgestaltung betrifft meist nicht nur die Parzellen der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch der öffentlichen Hand, also der Allgemeinheit, die eben diese Veränderung zugelassen hat. Eine qualitätsvolle Gestaltung und namentlich auch eine Begrünung des Aussenraums ist für die Aufenthaltsqualität aber auch zur Vermeidung von Hitzeinseln in der Stadt unabdingbar. Für die Gestaltung des öffentlichen Raums insbesondere, aber auch zur erforderlichen mit dem Wachstum der Stadt einhergehenden nötigen Anpassungen der Infrastrukturen, muss die Stadt erhebliche Mittel investieren können. Beispiele in Uster zeigen schmerzlich, was passieren kann, wenn der Aussenraumgestaltung zu wenig Beachtung geschenkt und zu wenig investiert wird. Stichworte dazu sind Kern Süd oder Illuster. Es ist daher richtig, dass der Anteil des Mehrwerts von 40 % abgeschöpft wird. Wohlverstanden, damit wird niemandem etwas weggenommen. Vielmehr wird erreicht, dass Massnahmen der öffentlichen Hand, die durch die Bautätigkeit von Privaten nötig werden, wie die

-

Die Stellungnahme unterstützt die Position des Stadtrates bezüglich Abgabesatz und Freifläche. Dem Anliegen ist somit bereits Rechnung getragen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes oder Anpassungen anderer Infrastrukturen, gerechter finanziert werden.

Ebenso richtig ist auch, dass der Grenzwert der minimalen Grundstückgrösse bei 1200 m² angesetzt wird. Je kleiner der Wert, desto mehr Grundstücke werden nach denselben Regeln behandelt. Oder umgekehrt, je grösser der Wert, desto grösser wäre die Ungleichbehandlung. Eine solche ist jedenfalls zu minimieren.

Mit der Vorlage des Stadtrats wird eine gute Grundlage für die städtebauliche Qualität, namentlich der Aussenraumqualität und für Massnahmen zur Verminderung der Auswirkungen der Klimaerwärmung geschaffen. Sie fördert zudem die Gleichbehandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

17**Minimale Umsetzung und Festhalten in den Ausführungsbestimmungen/dem Budget**

Der Gewerbeverband fordert, die Mehrwertangabe bei 20 % anzusetzen, die Freifläche bei 2000 m² festzulegen und die Zweckverwendung des Mehrwertausgleichs genauer zu umschreiben. Im Weiteren ist es aus unserer Sicht sinnvoll, die Zahlen nicht in der BZO, sondern in den Ausführungsbestimmungen oder im Budget der Stadt festzuhalten, um allfällige Änderungen mittels Genehmigung durch den Gemeinderat ohne Volksabstimmung durchzuführen zu können.

Begründungen:

Der Gewerbeverband Uster setzt sich für tiefe Gebühren und transparente Kosten ein. In diesem Zusammenhang ist er erstaunt, dass der Stadtrat entschlossen hat, die Bandbreiten des Kantons Zürich zu grösstmöglichen Lasten allfällig betroffener Grundeigentümer auszunutzen. Dies steht im Widerspruch zum gemeinsamen Interesse eines qualitativen Bevölkerungs- und Stadtwachstums.

Nicht berücksichtigt.

Zum geforderten Abgabesatz: Siehe Antwort zu Antrag 12, Absatz 2.

Zur geforderten Freifläche: Siehe Antwort zu Antrag 3.

Zum Begehren, die Zweckverwendung genauer zu umschreiben: Siehe Antwort zu Antrag 4, Absatz 2.

Zum Begehren, den Mehrwertausgleich in den Ausführungsbestimmungen oder dem Budget festzuhalten und nicht in der BZO, siehe Antwort zu Antrag 7 Absatz 1.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 25.03.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 25.03.2023
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001284

Publizierende Stelle
Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) zum kommunalen Mehrwertausgleich, Fondsreglement, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8610 Uster

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend kommunalem Mehrwertausgleich wurde vom Gemeinderat Uster am 27. September 2021 mit Weisung 93/2021 festgesetzt. Mit gleichem Beschluss wurde das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds festgesetzt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), hat mit Verfügung Nr. 1309/21 vom 16. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates Uster vom 27. September 2021 sowie gegen den Genehmigungsentscheid der kantonalen Baudirektion ist gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 24. Februar 2022 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) treten gemäss Beschluss des Stadtrates Nr. 123 vom 15. März 2022 am Tag dieser Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 1309/21

Beschluss-/Verfügungsdatum: 16.12.2021

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich

Kontaktstelle:

Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster