



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0820

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

Gemeinde Rümlang
Eingang

22. Aug. 2022

G.-Nr. 2022 - 3921

Nr. 0820 / 22

vom 19. August 2022

1/3

Registatur ..04.03.22..

KN - Prot. ..6.9.2022

Original ..Bauamt....

Kopie ..1-.....

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Rümlang**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 1. März 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 1. März 2022
- Bericht zu den Einwendungen vom 1. März 2022

Sachverhalt

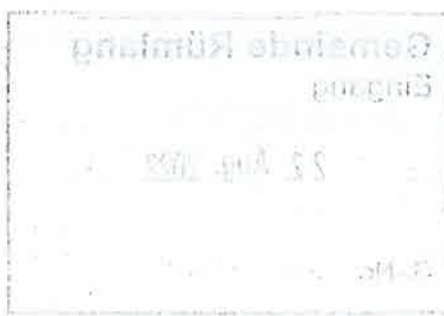
Anlass und Zielsetzung der Planung Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) 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 Rümlang setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 4. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Juli 2022 beantragt die Gemeinde Rümlang die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 1.5 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 1.5 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2000 m².

Art. 1.5 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 1.5 Abs. 4 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. Der Antrag aus der Vorprüfung des ARE vom 15. September 2021 wurde berücksichtigt.

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 Rümlang mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Rümlang 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 Rümlang (unter Beilage von zwei 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)

VERSENDET AM 19. AUG. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

ERGÄNZUNG BZO UM NEUE ZIFFER 1.5: MEHRWERTAUSGLEICH

Antrag Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Peter Meier-Neves

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

Giorgio Cirotti

19. Aug. 2022

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

1

1.5

ERLASS

Mehrwertausgleich

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 2'000 m².

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

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

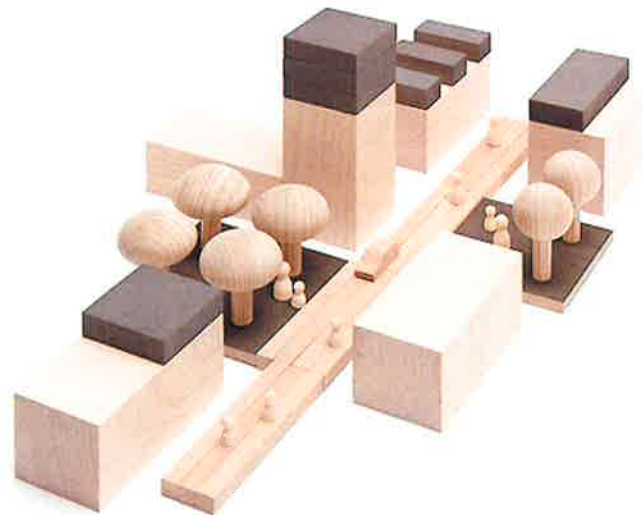


Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung:
Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Antrag Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.3	Ziele der Teilrevision	9
2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
2.1	Musterbestimmungen	9
2.2	Freifläche	10
2.3	Höhe des Abgabesatzes	12
2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	13
2.5	Städtebauliche Verträge	14
2.6	Fondsreglement	14
3	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	15
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	15
3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	16
3.3	Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer	17
4	VERFAHREN	17
4.1	Beschleunigtes Verfahren	17
4.2	Öffentliche Auflage	17
4.3	Anhörung	17
4.4	Kantonale Vorprüfung	18
4.5	Festsetzung Gemeindeversammlung	18
4.6	Genehmigung - Inkrafttreten	18

Auftraggeberin

Gemeinde Rümlang

Bearbeitung

Suter · von Känel · Wild · AG
Michael Camenzind / Gabriela Brack

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}-1^{sexies} 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.

Das Gesetz und die Verordnung sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

1.2 Worum geht es?

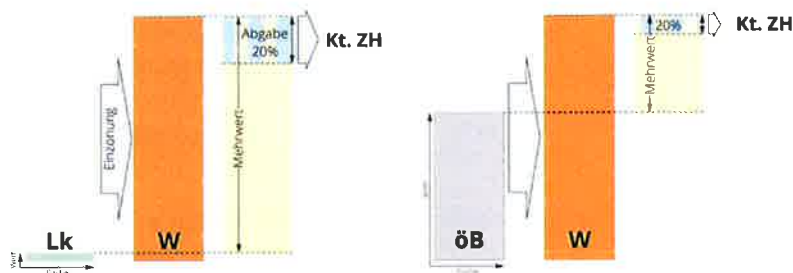
Mehrwerte durch Planungsmassnahmen

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist im MAG durch den Kanton 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.



Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden hingegen können nun gestützt auf § 19ff MAG bei Aufzonungen und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Die vorliegende Teilrevision regelt daher die kommunale Abgabe von Mehrwerten, welche sich aufgrund von planerischen Vorteilen infolge von Auf- und Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen ergeben

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 befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.-, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, eine Mehrwertabgabe entrichten.

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.

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 grundeigentümergebunden 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 kommunalen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff "Aufzonungen". Gemäss Weisung zum MAG wird als "Aufzoning" jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

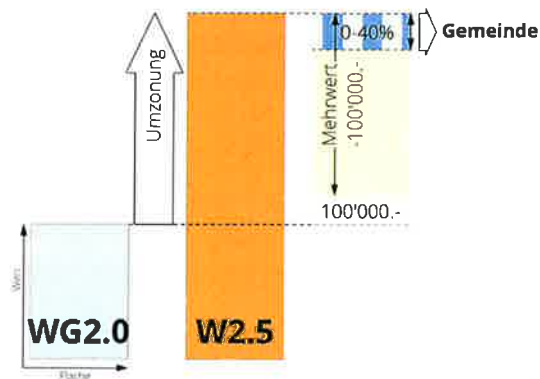
Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

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 Wohn- und Gewerbezone WG2.0 zu einer reinen Wohnzone W2.5 eine Umzonung dar.

Grundeigentümer/-innen profitieren von neuen Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken, die einen höheren Ertrag abwerfen und damit einen höheren Landwert zur Folge haben.

Illustration des Mehrwerts bei einer Umzonung



Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Sie kommen meistens bei Gestaltungsplänen zum Einsatz.

In den städtebaulichen Verträgen werden die Sonderleistungen geregelt, welche die Grundeigentümerschaft als Gegenzug zum erzielten Mehrwert auf dem Areal erbringt. Sonderleistungen können beispielsweise sein: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen (z.B. Kindergarten), die Schaffung einer öffentlichen Quartierfreifläche etc..

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt (Vorvertrag). Städtebauliche Verträge sind durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) verbindlich. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Kommt der städtebauliche Vertrag zum Beispiel aufgrund der Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien nicht zustande, erfolgt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Mehrwertschätzung mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

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. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

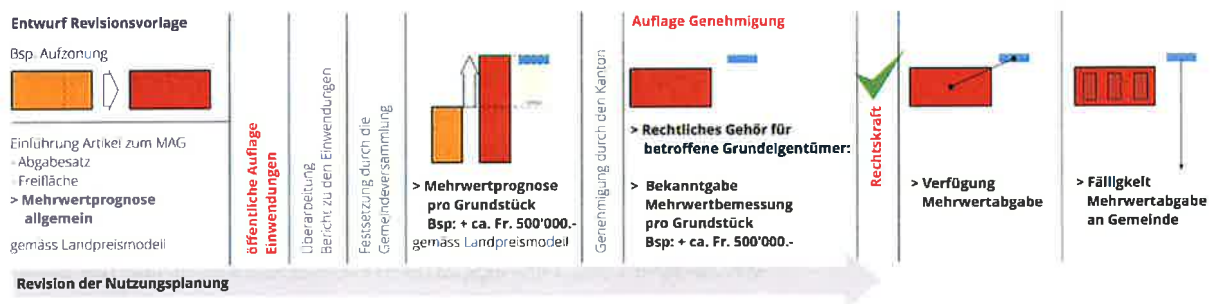
Verwendung der Einnahmen

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). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

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.



Zusammenfassung des Ablaufs

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/ Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzoning/Umzoning (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert ist zu bezahlen, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird. Untergeordnete Bauvorhaben (z.B. Wintergarten) lösen die Mehrwertabgabe noch nicht aus. Die Mehrwertabgabe ist bei der Baufreigabe zu entrichten.
- Das Geld fliesst in den kommunalen Mehrwertabgabefonds. Die Gemeinde realisiert daraus Projekte zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

1.3 Ziele der Teilrevision

Städtebauliche Verträge neu nur noch mit MAG zulässig

Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1. Januar 2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision der BZO erforderlich.

Teilrevision

Mit der Teilrevision wird das 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.

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.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt x m².

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

Erträge

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

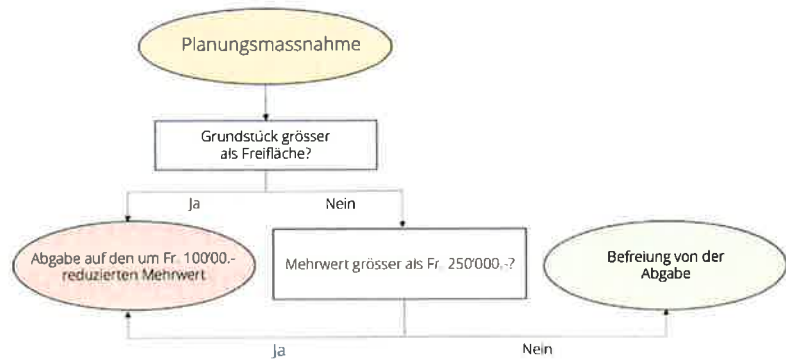
2.2 Freifläche

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

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 dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Funktionsweise Freifläche und Mehrwertgrenze



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

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.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2'000.00	250'000
156.25	1'600.00	250'000
208.33	1'200.00	250'000

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.

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

Feststellung der Abgabepflicht / Mehrwertprognose

Um festzustellen, ob ein Grundstück abgabepflichtig ist oder nicht, muss die Mehrwertprognose im Rahmen der öffentlichen Auflage einer BZO-Revision bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken durchgeführt werden. Dies geschieht mittels web-basiertem Landwertmodell.

Feststellung der Abgabehöhe

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig vom Mass der Aufzoning oder Umzoning, die beschlossen werden soll, sowie von der Mikrolage und dem jeweiligen Landwert des Grundstücks. Eine pauschalisierte Aussage zu den künftig entstehenden Mehrwerten auf den Grundstücken ist daher nicht möglich.

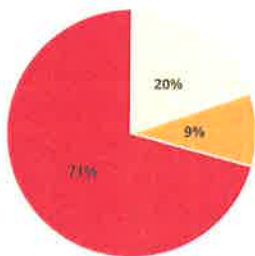
Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Rümlang

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Rümlang:

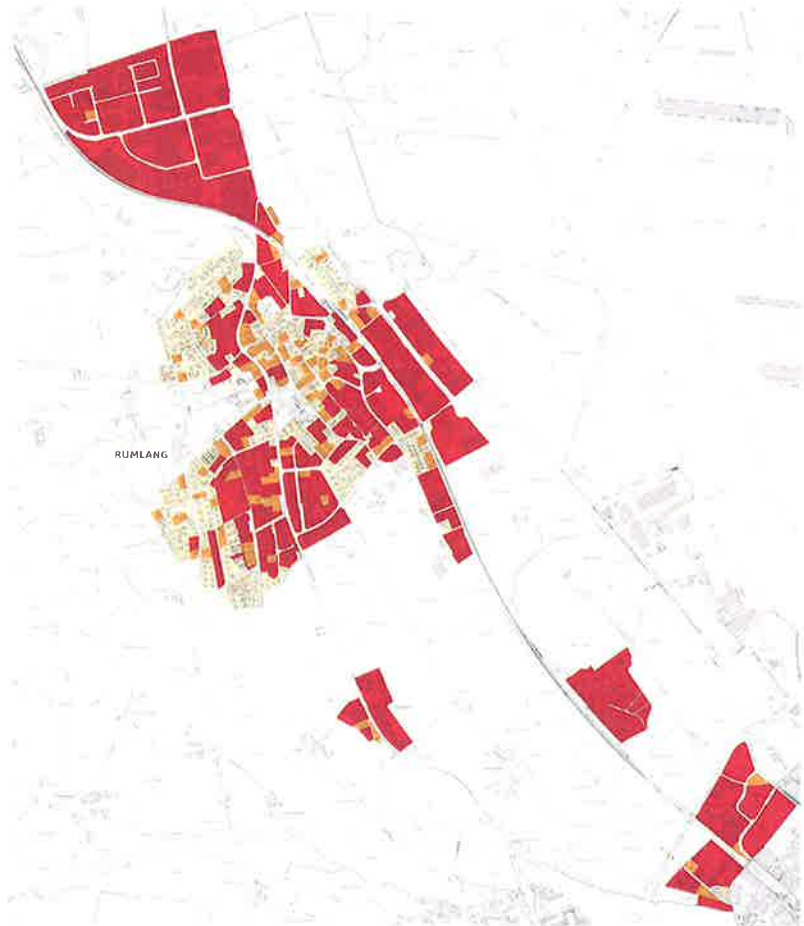
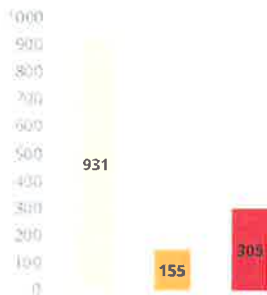
Grundstücksgrösse

- bis 1'200 m²
- von 1'200 bis 2'000 m²
- ab 2'000 m²

Flächenanteil an Gesamtfläche



Anzahl Parzellen



Festlegung der Freifläche auf 2'000 m²

Die Mehrwertabgabe soll vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen, da grössere Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung mit sich bringen, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Freifläche wird daher auf den Maximalwert von 2'000 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag vom Fr. 100'000 abgezogen wird.

Zudem ist jedoch 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.

Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete kommunale Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet (§ 221 lit. f Steuergesetz).

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Abgabesatz von 40 %

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 Gemeindeentwicklung. 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 von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde 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 hat der Gemeinderat entschieden, einen Abgabesatz von 40 % festzulegen, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Rümliang wird folgender Artikel eingefügt:

1. Erlass

1.5. Mehrwertausgleich

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 **2'000 m²**. *

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

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

* Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Ziffer 1.5 Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Ziffer 1.5 Abs. 3 erhoben.




Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m² und 40% Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO

Abgabesatz: 40%

Freifläche: 2000 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
			
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche!)

2.5 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden bei grösseren Arealplanungen bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Planungsgebieten zum Einsatz kommen (beispielsweise beim Projekt Meet der Coop Genossenschaft sowie bei der Realisierung des Masterplan Schmidbreiten). Die Gemeinde Rümliang hat diesbezüglich bei diversen Planungen bereits gute Erfahrungen gesammelt.

Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

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

2.6 Fondsreglement

Zuständigkeit

Nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung müssen die Gemeinden auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (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, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Verwendung der Mittel

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.

Rechenschaftsbericht

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Reglement

Das Fondsreglement wurde in Anlehnung an das vom Kanton als Hilfestellung zur Verfügung gestellte Musterfondsreglement erstellt. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis.

Das Fondsreglement wird jedoch der Stimmbevölkerung gemeinsam mit der vorliegenden MAG-Vorlage an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde 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 Gemeinde ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne). Dies wird Thema einer künftigen Ortsplanungsrevision sein.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Die Gemeinde müsste ohne Umsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

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.

Zukünftige Auf- und Umzonungen

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 40 % auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 2000 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m²) lösen keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

3.3 Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

Vorerst keine Auswirkungen

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

4 VERFAHREN

4.1 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.

4.2 Öffentliche Auflage

30. Juli 2021 bis
28. September 2021

Die Teilrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung „Mehrwertausgleich“ wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 30. Juni 2021 bis 28. September 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen. Über die Behandlung der Einwendungen gibt der Bericht zu den Einwendungen Auskunft.

4.3 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Die Nachbargemeinden und die Planungsregion ZPG haben sich in zustimmendem Sinne geäussert oder auf eine Stellungnahme verzichtet.

Vorprüfungsbericht
15. September 2021

4.4 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 15. September 2021 Auskunft. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Gemeindeversammlung
13. Juni 2022

4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision wird am 13.6.2022 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt

4.6 Genehmigung - Inkrafttreten

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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung:
Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Antrag Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Peter Meier-Neves

Der Verwaltungsdirektor:

Giorgio Cirotti

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	4

Auftraggeber

Gemeinde Rümlang

Bearbeitung

SUTER · VON KANEL · WILD
Gabriela Brack, Projektleitung

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage Vorlage Mehrwertausgleich

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 30. Juli 2021 bis 28. September 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist sind ein Schreiben der SP sowie ein Schreiben einer Privatperson mit jeweils drei Einwendungen eingegangen.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen.

2 EINWENDUNGEN

SP

Einwendung 1: Städtebauliche Verträge

Antrag der SP:

"Städtebauliche Verträge sind als prioritär anzustrebende Mehrwertabgabe mit einem im Projekt realisierten Wert von grösser 40 % anzustreben sind. Art. 1.5 BZO ist entsprechend zu ergänzen."

Begründung der SP:

"Mittels städtebaulicher Verträge können "Mehrwertbeteiligungen" der öffentlichen Hand von deutlich über den gesetzlich limitierten 40 % erreicht werden. Erfahrungen in den Städten zeigen, dass das Interesse der Grundeigentümer/innen, ihre Renditeobjekte zu realisieren eine Bereitschaft schafft, Leistungen zu Gunsten der Allgemeinheit zu erbringen."

Mittels städtebaulicher Verträge werden die Realabgeltungen auch tatsächlich umgesetzt, gleichzeitig mit dem Bauvorhaben. Bei Einlagen in den Mehrwertausgleichsfonds sind sowohl verfahrensmässige Verzögerungen zu erwarten und Fragen der zeitlichen Realisierung sowie des zweckmässigen und des geldwerten Nutzens bleiben grosse Herausforderungen. Mit städtebaulichen Verträgen können bei grösseren Arealen auch Grünräume, Kindergartenräume, Treffpunkte, mobilitätsarme Siedlungen u.a. auf Kosten der Investor/innen sofort realisiert werden. Das Ziel ist nicht nur als Idee im Gemeinderat/ Bauamt zu hinterlegen, sondern soll in der BZO Niederschlag finden."

Erwägungen zur Einwendung 1

Die Haltung der SP zur Priorisierung von städtebaulichen Verträgen bei der Entwicklung von grösseren Arealen (insbesondere bei Gestaltungsplänen) wird vom Gemeinderat geteilt und von der zuständigen Behörde bereits heute so gelebt. Mit der Teilrevision "Mehrwertausgleich" wird nun die nötige Rechtsgrundlage in der Bau- und Zonenordnung geschaffen, damit diese Verträge gemäss § 19 Abs. 6 MAG i. V. m. § 21 MAG auch weiterhin im Sinne eines Mehrwertausgleichs angewendet werden können.

Wie die SP richtig begründet, sind städtebauliche Verträge ein wichtiges Planungsinstrument, da mit ihnen nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen wie z. B. Landabtausch, die Gewährung von Näherbaurechten oder die Berücksichtigung von sozialräumlichen Aspekten geregelt werden können. 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 auch aus Sicht des Gemeinderats mittels städtebaulicher Verträge 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.

Sie basieren jedoch auf Freiwilligkeit. Keiner der beiden Vertragspartner muss den Vertrag abschliessen, wenn er mit den Inhalten nicht einverstanden ist. Die Rückfallebene bleibt die gemäss Art. 1.5 geregelte Mehrwertabgabe. Daher ist eine Verpflichtung zu einem städtebaulichen Vertrag mittels Ergänzung der Bau- und Zonenordnung nicht zweckmässig.

Weiter entspricht die aktuelle BZO-Vorlage der Mustervorlage des Kantons und hat ermöglicht, dass die Revision auch im beschleunigten Verfahren geprüft wurde. Abweichungen von dieser Mustervorlage müssten nochmals zur Vorprüfung eingereicht werden.

An der Bestimmung gemäss der kantonalen Mustervorlage wird festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

SP

Einwendung 2:

Freifläche 1'200 m² statt 2'000 m²

Antrag der SP

"Die Freifläche hat 1'200 m² zu betragen. Art. 1.5 Abs. 2 ist entsprechend abzuändern."

Begründung der SP:

"Auch kleine Grundstücke können durch die Gunst ihrer Lage eine hohe Nutzung und damit durch Ein-, Auf- oder Umzonungen einen hohen Mehrwert erfahren. Es wäre ungerecht, wenn ein grösseres Areal in ungünstiger Lage durch die Abgabe belastet würde, ein kleines mit hohem Mehrwert jedoch befreit bliebe. Der Freibetrag von Fr. 100'000.- sichert bereits, dass Grundbesitzer/innen mit geringer Aufwertung nicht zur Kasse gebeten werden."

Erwägungen zur Einwendung 2

Die SP bemängelt entsprechend der Begründung das Mass der Freifläche, wobei insbesondere mit der Gleichbehandlung der Grundstücke argumentiert wird.

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG frei gewählt werden in der Spanne von 1'200 bis 2'000 m².

Die Festlegung der Freifläche auf 2'000 m² orientiert sich an der Tatsache, dass mit der baulichen Entwicklung insbesondere von grösseren Parzellen auch für die Gemeinde Kosten entstehen. Die bauliche Entwicklung kleiner Parzellen hingegen führt in der Regel kaum zu Kosten für die Gemeinde. Dementsprechend sollen nur grössere Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen sein.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Rümliang eine grosse Zahl an Grundstücken kleiner als 1'200 m² sind. Es gibt auch eine stattliche Anzahl von Grundstücken, die grösser als 2'000 m² sind. Die Anzahl Grundstücke mit einer Fläche zwischen 1'200 und 2'000 m² ist relativ gering, weshalb eine tiefere Freifläche faktisch zu

keinen bedeutenden Mehrwertabgaben führen würde. Diese Flächenbilanz ist im Bericht nach Art. 47 RPV auf der Seite 12 abgebildet.

Bei Einzonungen hingegen kommt unabhängig der Grösse des Grundstückes immer die kantonale Mehrwertabgabe zum Tragen. Die Gemeinde kann nur auf Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einfordern.

An der Freifläche von 2'000 m² wird daher festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

SP

Einwendung 3: Mehrwertausgleichsfonds

Antrag der SP:

"Das Fondsreglement ist der Gemeindeversammlung anlässlich der Beratung der Revision der BZO vorzulegen. Bei der Verwendung sind hauptsächlich die aktive Mobilität (Fuss- und Veloverkehr), die Aufenthaltsqualität für Zufussgehende, die ökologische Aufwertung im Siedlungsgebiet und die Stärkung der Identifizierung mit dem Quartier und der Gemeinde zu gewichten."

Begründung der SP:

"Immer dann, wenn kein städtebaulicher Vertrag zur Anwendung kommen kann und der/die Grundeigentümer/in eine Mehrwertabgabe leistet, werden Einlagen in den Mehrwertausgleichsfonds getätigt. Wie die Gelder mit welchen Prioritäten verwendet werden, muss die Bevölkerung kennen und in geeigneter Form mitentscheiden können."

Prioritär sind Leistungen aus dem Fonds zu finanzieren, die der Allgemeinheit – insbesondere der Bevölkerung, die sich tagsüber tatsächlich in Rümlang aufhält – zu Gute kommen."

Erwägungen zur Einwendung 3

Das Anliegen wurde beraten und der Gemeinderat hat beschlossen, das Fondsreglement parallel zur MAG-Vorlage auszuarbeiten und der Stimmbevölkerung nach Möglichkeit an derselben Gemeindeversammlung wie die vorliegende MAG-Vorlage zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, wobei die beitragsberechtigten Massnahmen gemäss § 42 MAV wie folgt abschliessend geregelt sind.

- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- die Verbesserung des Lokalklimas und 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 die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen,
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur,
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.
- Beitragsberechtigigt sind auch Rechtserwerbe. Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge ausgerichtet.

Die beitragsberechtigigten Massnahmen dienen alle dazu der Rümlianger Bevölkerung einen Mehrwert zu generieren. Der Entwurf des Fondsreglements orientiert sich an der kantonalen Mustervorlage.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendung 4:
Mehrwertausgleichsfonds**

Antrag:

"Die Freifläche ist mit 1'200 m² festzusetzen. "

Erwägungen zur Einwendung 4

Der Antrag ist identisch mit dem Antrag der Einwendung 2, daher wird auf die Erwägung der Einwendung 2 verwiesen.

An der Freifläche von 2'000 m² wird daher festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5:

Antrag:

"Die Mehrwertabgabe ist wie vorgesehen bei 40 % des um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwerts zu belassen."

Erwägungen zur Einwendung 5

Der Antrag entspricht der Vorlage. An den 40 % wird daher festgehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

**Einwendung 6:
Mehrwertausgleichsfonds**

Antrag:

"Das Fondsreglement ist der Gemeindeversammlung vor, mindestens aber bei der Beratung der BZO-Revision vorzulegen."

Erwägungen zur Einwendung 6

Der Antrag entspricht inhaltlich dem Antrag der Einwendung 3, daher wird auf die Erwägung der Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 09.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001651

Publizierende Stelle
Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung, Glattalstrasse 201, 8153 Rümlang

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

Betrifft: 8153 Rümlang

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Gemeinde Rümlang. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Rümlang an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung 0820 / 22 vom 19. August 2022 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Oktober 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich tritt gemäss Beschluss des Gemeindevorstands vom 29. November 2022 am 1. Januar 2023 in Kraft

Kontaktstelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung
Glattalstrasse 201
8153 Rümlang