



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0259

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Stallikon**

- Massgebende Unterlagen
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) «Mehrwertausgleich» Art. 9.8 BZO vom 12. August 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. August 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Mehrwertausgleich» der Gemeinde Stallikon wurde mit Verfügung vom 5. Juni 2023 nicht genehmigt. Nicht genehmigt wurde Art. 9.8 «Ausgleich von Planungsvorteilen» BZO. Dieser enthielt einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen. Art. 9.8 konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht genehmigt werden.

Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021), hat sich mit dem Auftrag des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Darin ist man zum Schluss gekommen, dass auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht verzichtet werden kann. Infolge dieser Bundesgerichtsentscheidung war ein Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht mehr rechtmässig und die Baudirektion konnte keine Vorlagen mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat in der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf diese Rechtsprechung reagiert. Art. 5 Abs. 1 RPG wurde dahingehend konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, die ermöglicht, dass Gemeinden auf die Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO verzichten.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stallikon setzte mit Beschluss vom 6. April 2022 die Teilrevision «Mehrwertausgleich» fest. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 31. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt.

Die Gemeinde Stallikon hat mit Schreiben vom 29. August 2024 die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens für Art. 9.8 BZO, d.h. den Verzicht auf einen kommunale Mehrwertausgleich, beantragt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- oder Umzonungen gemäss Art. 9.8 BZO wird fachlich begründet. Die Gemeinde liegt gemäss kantonalem Raumkonzept (ROK) im Handlungsraum Kulturlandschaft. Im regionalen Richtplan sind die Hanglagen der Gemeinde Stallikon einer «niedrigen baulichen Dichte» zugeteilt. Nur noch wenige Bauparzellen sind unüberbaut. Auf- oder Umzonungen sind keine geplant. Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich für die Gemeinde kaum zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die einen Mehrwertausgleich rechtfertigen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Mit Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen, nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde die Rechtsgrundlage geändert und ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verstösst nicht mehr gegen Bundesrecht.

Als Überschrift zum Art. 9.8 wird der Titel «Ausgleich von Planungsvorteilen» verwendet. Dies wird als redaktioneller Fehler angesehen, da es «Verzicht auf Mehrwertausgleich» heissen müsste. Die Gemeinde wird eingeladen, den Titel entsprechend anzupassen, eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

C. Ergebnis

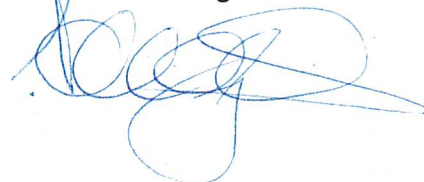
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Stallikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zum Verzicht auf Mehrwertabgabe, d.h. Art. 9.8 BZO, welchen die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 6. April 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stallikon wird eingeladen, den Titel «Ausgleich von Planungsvorteilen» zu Art. 9.8 BZO durch «Verzicht auf Mehrwertausgleich» zu ersetzen. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
- III. Die Gemeinde Stallikon 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;
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Stallikon (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)
 - Wälter Wila (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. NOV. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Referenz-Nr.: ARE-22-1013

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» – Nichtgenehmigung

Gemeinde **Stallikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. April 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 6. April 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit dieser Anpassung ihrer BZO haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis die geänderte BZO in Kraft getreten ist, können kein kommunaler Mehrwertausgleich und keine städtebaulichen Verträge vollzogen werden. Die Gemeindeversammlung Stallikon hat entschieden, keine Mehrwertabgabe zu erheben. Im ergänzten Art. 9.8 BZO ist dies entsprechend festgelegt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stallikon setzte mit Beschluss vom 6. April 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 31. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Juni 2022 beantragt die Gemeinde Stallikon die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 17. August 2022 wurde die Gemeinde Stallikon angehört. Der Gemeinderat Stallikon teilte mit Schreiben vom 13. September 2022 mit, dass er auf eine formelle Stellungnahme verzichtet.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Bauordnung von Stallikon wird mit einem neuen Art. 9.8 BZO «Ausgleich von Planungsvorteilen» ergänzt. Dieser sieht vor, für Planungsvorteile, die bei Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des RPG zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Das Gericht entschied, dass die Gemeinde Meikirch (BE) nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfe und hob die entsprechende Reglementsbestimmung der Gemeinde auf. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen. Somit ist seit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht mehr rechtmässig. Eine solche Regelung verstösst gegen Bundesrecht (Art. 5 RPG). Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» hat Auswirkungen auf den Kanton Zürich.

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» kann die Baudirektion keine Vorlagen mehr genehmigen, welche auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten (Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022). Die Vorprüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung vom 29. November 2021 stellte zwar eine Genehmigung in Aussicht, dies erfolgte jedoch vor dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch».

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als nicht rechtmässig (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 9.8 BZO «Ausgleich von Planungsvorteilen»

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechts-

mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

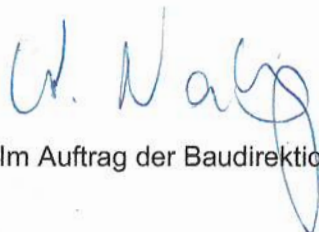
Bezüglich der nichtgenehmigten Bestimmung der Vorlage (Dispositiv I) ist die Gemeinde Stallikon zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 9.8 BZO «Ausgleich von Planungsvorteilen» ist einer Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv I). Wenn die Gemeinde eine Nachfolgeregelung vornimmt, ist diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich», Bestimmung Art. 9.8 BZO «Ausgleich von Planungsvorteilen», welche die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 6. April 2022 festgesetzt hat, wird nicht genehmigt. Die Bestimmung Art. 9.8 «Ausgleich von Planungsvorteilen» ist einer Nachfolgeregelung zugänglich.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- III. Die Gemeinde Stallikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Stallikon (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)


Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM - 6. JUNI 2023



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Teilrevision Nutzungsplanung Stallikon

Mehrwertausgleich

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage von: 29. Oktober 2021 bis 28. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 6. April 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

28. Nov. 2024

ARE Nr.

23-0259/24

Für die Baudirektion

Die Bauordnung Stallikon wird im Anschluss an Art. 9.7.2 mit einem neuen Artikel 9.8 wie folgt ergänzt (Ergänzung in rot):

9.8

Verzicht auf Mehrwertausgleich

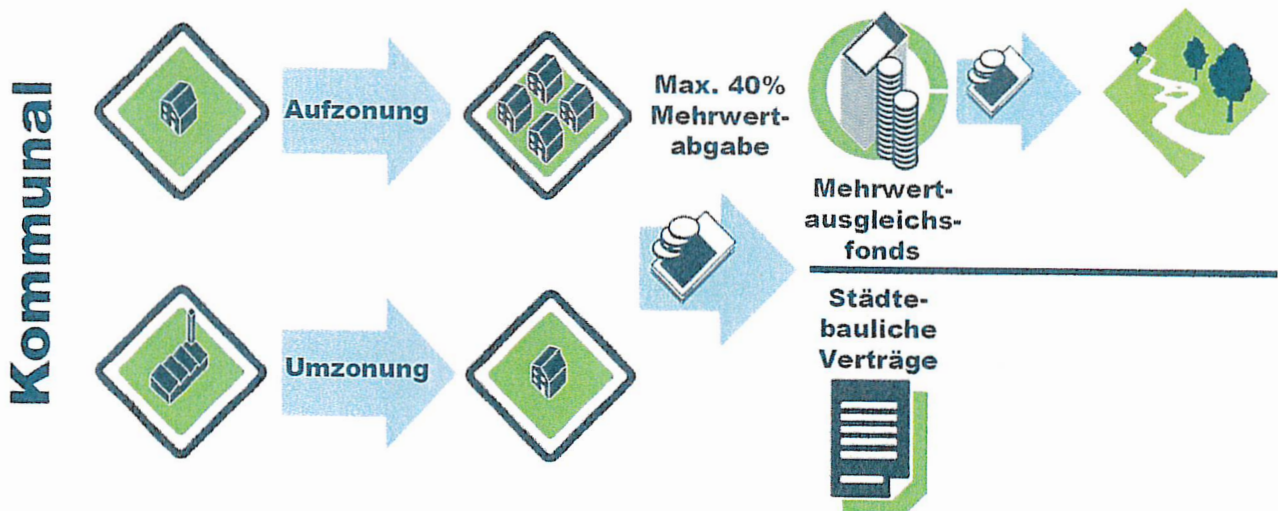
Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunaler Mehrwertausgleich

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Marsilio Passaglia

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage		4
1.1	Anlass		4
1.2	Planungsgegenstand	Fehler! Textmarke nicht definiert.	
1.3	Veränderte Ausgangslage		4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen		5
3	Situationsanalyse Stallikon		6
4	Verzicht auf Einführung kommunaler Ausgleich		7
5	Auswirkungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.	
6	Ablauf		8

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Gegenstand der Teilrevision

Ausgleich erheblicher planungsbedingter Vor- und Nachteile

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um.

kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich

Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird.

Umsetzung in der BZO bis 1. März 2025

Mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Allerdings kann kein kommunaler Mehrwertausgleich, städtebauliche Verträge eingeschlossen, vollzogen werden, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung in Kraft getreten ist.

Planungsgegenstand

Die Gemeindeversammlung Stallikon hat am 6. April 2022 einen Verzicht auf die kommunalen Mehrwertabgabe festgesetzt.

Nicht Gegenstand der BZO Teilrevision

Weiterführende Anpassungen an der BZO, welche nicht die Mehrwertabgabe betreffen, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

1.2 Veränderte Ausgangslage

Bundesgerichtsentscheid: Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich nicht möglich

Mit Schreiben vom 23. Juni 2022 hatte die kantonale Baudirektion die Zürcher Gemeinden darüber informiert, dass gestützt auf dem Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bis auf weiteres nicht möglich war. Das Bundesgericht hatte in seinem Entscheid einen Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen als bundesrechtswidrig beurteilt. Es seien alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen.

Zwischenzeitlich keine Genehmigung für Revisionsvorlagen mit Verzicht

Aufgrund des Entscheids des Bundesgerichts hatte die Baudirektion des Kantons Zürich zwischenzeitlich keine Vorlagen genehmigt, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichteten. Mit Verfügung vom 5. Juni 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung des Festsetzungsbeschlusses der Gemeindeversammlung verweigert. Die Baudirektion stützte sich auf den Bundesgerichtsentscheid "Meikirch" vom 5. April 2022 (1C_233/2021) gemäss welchem der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich nicht rechtmässig ist.

Diskussion Änderung Gesetzestext RPG

Der Ständerat hat auf das Urteil reagiert und eine textliche Änderung des Raumplanungsgesetzes zum Mehrwertausgleich beantragt. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Die Gesetzesänderung ist inzwischen in Kraft getreten.

Kreisschreiben Baudirektion vom 11. März 2024

Mit Kreisschreiben vom 11. März 2024 informierte die Baudirektion Kanton Zürich die Gemeinden, dass das Bundesparlament in der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes

(RPG2) in Art. 5 Abs. 1 konkretisiert hat. Demnach sind Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen. Somit ist es im Kanton Zürich gemäss § 19 Abs. 3 MAG wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Gemeinderat ersucht
Baudirektion erneut um
Genehmigung

Der Gemeinderat wurde mit dem Vollzug des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 beauftragt. Aufgrund der veränderten Rechtslage ersucht der Gemeinderat die Baudirektion erneut den bereits von der Gemeindeversammlung festgesetzten Text Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 6. April 2022 und den zur Kenntnis genommenen Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu genehmigen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Eidgenössisches
Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Art. 5 Abs. 1 ff. des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Kantone erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, regeln. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Diese betreffen u. a. den Ausgleichssatz, die Verwendung sowie die Bemessung der erhobenen Mittel.

Kantonales
Mehrwertausgleichsgesetz

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) hält die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Es trat am 1. Januar 2021 in Kraft und bildet die Grundlage für die kommunalen Regelungen des Mehrwertausgleichs. Das MAG enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich und zum kommunalen Mehrwertausgleich.

Kantonale Mehrwertaus-
gleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Sie enthält die Ausführungsbestimmungen zum MAG.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei der Einzonung von Landwirtschaftsland oder bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes (Art. 2 Abs. 1 MAG). Dieses Geld fliesst vollumfänglich zum Kanton (kantonaler Mehrwertausgleichsfonds). Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000 wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen hat keinen direkten Einfluss auf die kommunale Abgabe.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich kommt bei Planungsvorteilen aus Auf- und Umzonungen sowie aus Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen zum Tragen (Art. 19 Abs. 1 MAG). Der Mehrwert bildet sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).



Abbildung 1: Zonenänderungen, welche zu einem Mehrwert führen (Broschüre Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, ARE)

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, anstelle eines monetären Ausgleichs konkrete Leistungen zu vereinbaren, welche direkt dem jeweiligen Entwicklungsgebiet zugutekommen. Dieses Vorgehen empfiehlt sich vor allem bei grösseren Entwicklungsvorhaben. Städtebauliche Verträge sind erst nach der Umsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung möglich.

3 Analyse und Auswirkungen

3.1 Situationsanalyse Stallikon

Die strukturellen und räumlichen Differenzen zwischen den Gemeinden führen zu unterschiedlichen Bedürfnissen, die es zu berücksichtigen gilt. Der Entscheid über die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe liegt demnach auch in der Verantwortung der Gemeinde.

Zur Einführung des Ausgleichs gilt es, die kommunale Freifläche zu definieren. Diese liegt zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Eine durch PLANAR durchgeführte Analyse zeigt, dass

- 44 % der Grundstücke in Stallikon kleiner sind als 1'200 m²,
- 16 % der Grundstücke eine Fläche zwischen 1'200 und 2'000 m² aufweisen und
- 39 % der Grundstücke grösser sind als 2'000 m².

Für Grundstücke mit einer Fläche unterhalb dieser Freifläche ist kein Mehrwertausgleich zu leisten. Ausnahme bilden hier Grundstücke bei denen der planerische Mehrwert mutmasslich mehr als 250'000 Fr. beträgt. Für diese Grundstücke ist der Mehrwert zu bemessen und allenfalls zu erheben.

Je niedriger die Freifläche, desto mehr Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Der Gemeinde stehen dann jedoch mehr Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle soll zum besseren Verständnis illustrieren, wann eine Mehrwertabgabe fällig ist. So müsste bei einer Grundstücksfläche von 1'000 m² der planerische Mehrwert einer Massnahme mehr als 350 Fr./m² betragen, damit die Fläche abgabepflichtig wäre. Bei einer Grundstücksfläche von 2'000 m² müsste der Mehrwert mehr als 175 Fr./m² betragen.

Analyse zur Grösse der Freifläche

Schematisches Berechnungsbeispiel, mit welcher Massnahme eine Mehrwertabgabe fällig ist

Tabelle 1: Berechnungsbeispiele für unterschiedliche Grundstücksgrössen

Mehrwert zuzügl. Fr. 100'000	Grundstücksfläche m ²	Mehrwert in Fr./m ²
350'000	1'000	350
350'000	1'200	290
350'000	1'500	230
350'000	2'000	175

Keine Auf- oder Umzonungen geplant

Stallikon hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und viele grössere Flächen sind bereits bebaut oder in Planung. Gemäss einer ersten Abschätzung sind nur noch wenige Flächen vorhanden, die sich für eine grössere, zusammenhängende Entwicklung eignen. Insbesondere Neubaugebiete weisen einen hohen Ausbaugrad auf, d.h. die baulichen Reserven gemäss BZO werden gut ausgenutzt. Auf- oder Umzonungen sind aufgrund der übergeordneten Richtplanung sowie den örtlichen Verhältnissen nicht naheliegend.

Zentrumsentwicklung Stallikon

Der Perimeter der Zentrumsentwicklung erstreckt sich über die Kernzone KB Stallikon mit Gestaltungsplanpflicht sowie einen Teilbereich der nördlich angrenzenden OeB. Gestaltungspläne werden einer Aufzonung gleichgestellt. D.h. wird mit dem Gestaltungsplan eine höhere Ausnutzung konsumiert, als in der Kernzone B für Neubauten vorgesehen ist, entsteht allenfalls ein planungsbedingter Mehrwert.

4 Verzicht auf Einführung kommunaler Ausgleich

Verzicht auf Einführung kommunaler Ausgleich

Die Gemeinde Stallikon verzichtet auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs.

Begründung

In Stallikon gibt es nur noch wenige nicht überbaute Bauparzellen. Umzonungen bzw. Aufzonungen sind nicht geplant. Damit ist das Potenzial zur Abschöpfung von Mehrwerten gering.

Die Einführung eines Mehrwertausgleiches (MWA) erlaubt eine Steuerung der baulichen Entwicklung im Siedlungsgebiet. Wird ein Mehrwertausgleich erhoben, so fliesst dieser bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer ein. Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich sind zweckgebunden, während die Gelder aus der Grundstücksgewinnsteuer frei einsetzbar sind.

Damit überwiegen die Aufwendungen zur Einführung eines Mehrwertausgleichs und werden nicht durch die Erträge ausgeglichen.

5 Ablauf

Tabelle 3:
 Ablauf des Verfahrens

Arbeitsschritte	Termin
Entwurf	
Erarbeitung BZO-Änderung	September 2021
GR-Beschluss öffentliche Auflage	25. Oktober 2021
Vorprüfung / öffentliche Auflage	
Öffentliche Auflage, 60 Tage (§ 7 Abs. 2 PBG)	29. Oktober bis 28. Dezember 2021
GR-Beschluss Festsetzung	24. Januar 2022
Festsetzung / Genehmigung	
Festsetzung durch die GV (§ 88 Abs. 1 PBG)	6. April 2023
Publikation Festsetzung und Genehmigung	ausstehend
Publikation / Rechtsmittelverfahren / Inkraftsetzung	
Rekursfrist 30 Tage	ausstehend
Publikation Inkraftsetzung	ausstehend

6 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind bei der Änderung der Nutzungsplanung nach- und nebengeordnete Planungsträger anzuhören sowie die Unterlagen während 60 Tagen öffentlich aufzulegen.

Öffentliche Auflage: keine Einwendungen

Die Unterlagen wurden zwischen 29. Oktober und 28. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum gingen zur Vorlage keine Einwendungen aus der Bevölkerung ein.

Anhörung: keine Anträge

In der Anhörung äusserten sich die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt sowie die Nachbargemeinden zustimmend bzw. sehen ihre Interessen durch die Vorlage nicht berührt.

Auf eine Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

GEMEINDERAT

Auszug aus dem Protokoll
der 9. Sitzung vom 6. Mai 2024

Raumplanung, Bau und Verkehr	6
Raumordnung	6.0
Kommunale Planung	6.0.4
Zonenplanung	6.0.4.2
Gemeinde Stallikon	6.0.4.2.0

G-Nr. 2023-246
84/2024

8 **BZO Teilrevision - Mehrwertausgleich** **Erneute Einreichung zur Genehmigung**

Protokollvorgänge: GRB Nr. 241 vom 25. Oktober 2021, GRB Nr. 37 vom 24. Januar 2022 und GVB vom 6. April 2022

Anlass und Gegenstand der Teilrevision

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Allerdings können kein kommunaler Mehrwertausgleich oder städtebauliche Verträge vollzogen werden, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung (BZO) in Kraft getreten ist. Weiterführende Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche nicht die Mehrwertabgabe betreffen, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat nach sorgfältiger Prüfung mit Beschluss Nr. 37 vom 24. Januar 2022 entschieden keine Mehrwertabgabe zu erheben und hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend angepasst. Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 6. April 2022 auf Antrag des Gemeinderates und der Rechnungsprüfungskommission den Text "Anpassung Bau- und Zonenordnung" vom 6. April 2022 festgesetzt und den "Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang" vom 6. April 2022 zur Kenntnis genommen. Gegen den Festsetzungsbeschluss ist kein Stimmrechtsrekurs eingegangen.

Mit Verfügung vom 5. Juni 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung des Festsetzungsbeschlusses der Gemeindeversammlung verweigert. Die Baudirektion stützte sich auf den Bundesgerichtsentscheid "Meikirch" vom 5. April 2022 (1C_233/2021) gemäss welchem der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich nicht rechtmässig ist.

Aktuelle Rechtslage

Mit Kreisschreiben vom 11. März 2024 informiert die Baudirektion Kanton Zürich die Gemeinden, dass das Bundesparlament in der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) in Art. 5 Abs. 1 konkretisiert, Mehrwerte bei auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Somit ist es im Kanton Zürich gemäss § 19 Abs. 3 MAG wieder zulässig auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Der Gemeinderat wurde mit dem Vollzug des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 beauftragt. Aufgrund der veränderten Rechtslage unterbreitet der Gemeinderat der Baudirektion den bereits von der Gemeindeversammlung festgesetzten Text Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 6. April 2022 und den zur Kenntnis genommenen Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang vom 6. April 2022 erneut zur Prüfung und Genehmigung.

Der Gemeinderat
- auf Antrag der Baukommission -
beschliesst:

1. Im Sinne des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 sowie des Kreisschreibens der Baudirektion Kanton Zürich vom 11. März 2024 reicht der Gemeinderat der Baudirektion Kanton Zürich die Revisionsunterlagen Teilrevision BZO, kommunaler Mehrwertausgleich, zur Genehmigung ein:
 - Text Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 6. April 2022, aktualisiert
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang vom 6. April 2022, aktualisiert
2. Der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.

Hinweis: Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung an:
 - 4.1 PLANAR AG für Raumentwicklung (m.peer@planar.ch)
 - 4.2 Gemeindeingenieur Wälter Willa GPW (waelter@gpw.ch)
 - 4.3 Katasterbearbeiter-Organisation Wälter Willa GPW (wolf@gpw.ch)
 - 4.4 Huber Rechtsanwälte (niklaus.schwendener@hra.ch)
 - 4.5 Baukommission und Bauamt (CMI)

GEMEINDERAT

Auszug aus dem Protokoll
der 9. Sitzung vom 6. Mai 2024



GEMEINDERAT STALLIKON

Für richtigen Protokollauszug

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Brunelli', written in a cursive style.

Roberto Brunelli
Gemeindeschreiber

Versand: 7. Mai 2024

**1. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung)
Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich (MWA) - Festsetzung** **18**

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 14 Ziffer 2 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO), zu beschliessen:

1. Der kommunale Mehrwertausgleich, als Bestandteil der Nutzungsplanung, umfassend:
 - Text Anpassung Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang wird zur Kenntnis genommen
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert fünf Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern erhoben werden.

Hinweis: Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht liegt bei den Akten.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft materiell und finanziell geprüft und in Ordnung befunden.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

<u>Erläuterung der Vorlage durch:</u>	Hochbauvorsteher Remo Hablützel (Folien 4 bis 13)
<u>Diskussion:</u>	keine
<u>Abstimmung</u>	In offener Abstimmung wird der Antrag des Gemeinderates ohne Gegenstimmen <u>angenommen</u> .

Die Gemeindeversammlung

auf Antrag des Gemeinderates und der Rechnungsprüfungskommission
beschliesst:

1. Der kommunale Mehrwertausgleich, als Bestandteil der Nutzungsplanung, umfassend:
 - Text Anpassung Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang wird zur Kenntnis genommen
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert fünf Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern erhoben werden.

Hinweis: Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. April 2022

6. Mitteilung an:
- 6.1 PLANAR AG (E-Mail: f.pietzner@planar.ch)
 - 6.2 Bauamt (E-Mail: bauamt@stallikon.ch)
 - 6.3 Gemeindekanzlei (5)

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Werner Michel
Gemeindepräsident



Roberto Brunelli
Gemeindeschreiber

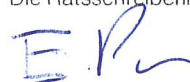
Versand: 8. April 2022

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Bezirksrat kein Rechtsmittel ein-
gelegt worden.

Affoltern a.A., den **3.1. MAI 2022**

Für den Bezirksrat
Die Ratsschreiberin:



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.01.2025
Öffentlich einsehbar bis: 24.01.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002708

Publizierende Stelle



Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (BZO) "kommunaler Mehrwertausgleich" - Bekanntmachung des Inkrafttretens , Bekanntmachung des Inkrafttretens, Stallikon

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Stallikon an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0259/24 vom 28. November 2024 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 15. Januar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0259/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 28.11.2024

Frist: 30 Tage

Kontaktstelle:

Gemeinderat Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon