



Referenz-Nr.: KS-ARE 24-0091

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Geroldswil**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Dezember 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. März 2022
- Bericht zu den Einwendungen vom 12. August 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. Zudem stellen sie sicher, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Geroldswil setzte mit Beschluss vom 5. Dezember 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 21. Dezember 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. März 2024 beantragt die Gemeinde Geroldswil die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 32c Ziff. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 32c Ziff. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 32c Ziff. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 32d 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 26. Juni 2023 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 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:

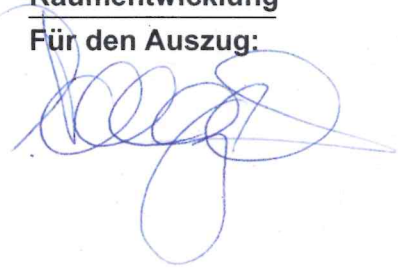
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welches die Gemeindeversammlung Geroldswil mit Beschluss vom 5. Dezember 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Geroldswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung 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 Geroldswil (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)
- geometrie plus ag, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 29. APR. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kommunaler Mehrwertausgleich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderungen (Stand vom 7. März 2022)

4. Weitere Bestimmungen

Art. 32c
Erhebung einer
Mehrwertab-
gabe

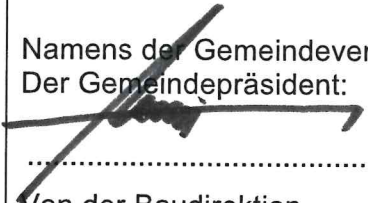

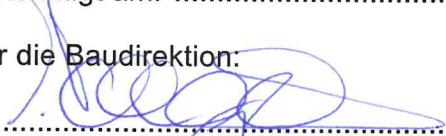
¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

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. 32d
Verwendung der
Mehrwertab-
gabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:	05. Dez. 2022
Namens der Gemeindeversammlung Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindevorsteher:
	
Von der Baudirektion	
genehmigt am: 29. April 2024	BDV Nr. KS-0091/24
Für die Baudirektion:	
	

Erstellungs- und Druckdatum:

8. März 2022

27260_05A_220225_kommMWA_BZO.docx

Gemeinde Geroldswil

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

7. März 2022

Verabschiedung Gemeinderat:

Geroldswil, den 13. September 2022

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den 5. Dezember 2022

Gemeindepräsident:



Michael Deplazes

Gemeindeschreiber:



Karl Suter



INHALT

ART. 1 ZWECK	3
ART. 2 ZUWEISUNG VON MITTELN	3
ART. 3 VERWENDUNGSZWECK	3
ART. 4 BEITRÄGE	4
ART. 5 AUSSCHLUSS DER VERSCHULDUNG SOWIE UNTERBESTAND ...	4
ART. 6 BEITRAGSBERECHTIGTE	4
ART. 7 GESUCH	4
ART. 8 PRÜFUNG DES GESUCHS	5
ART. 9 ENTSCHEID	5
ART. 10 AUSZAHLUNG VON BEITRÄGEN	6
ART. 11 UMSETZUNGSPFLICHT	6
ART. 12 RÜCKERSTATTUNG VON BEITRÄGEN	6
ART. 13 BERICHTERSTATTUNG	6

VERORDNUNG ÜBER DEN KOMMUNALEN MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019, erlässt folgende Verordnung:

Art. 1 Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) verwendet. Beitragsberechtigten sind insbesondere Massnahmen für:

- a) die Gestaltung des öffentlichen Raums, wie zum Beispiel die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen sowie anderer öffentlich zugänglicher Freiräume wie etwa Wege oder Uferbereiche von Gewässern, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern;
- b) Erholungseinrichtungen wie zum Beispiel Sport- und Spielplätze, Rastplätze, sanitäre Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten;
- c) die Verbesserung des Lokalklimas wie zum Beispiel durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;
- d) die Verbesserung der ökologischen Qualität (auch im Sinne der Biodiversität) und Durchlässigkeit des Siedlungsraums;
- e) die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;
- f) die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie soziale Treffpunkte und auserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen;
- g) Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen;
- h) die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe;

- i) Planungskosten für Um- und Aufzonungen, Bauzonenabtauschs und weiterer Massnahmen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung;
 - j) die Deckung der Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe;
- ² Beitragsberechtigigt sind auch Rechtserwerbe.
- ³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4 Beiträge

- ¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.
- ² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.
- ³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.
- ⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.
- ⁵ Die Zuständigkeit für die Gewährung der Beiträge richtet sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung.

Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

- ¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.
- ² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind.

Art. 6 Beitragsberechtigigte

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

Art. 7 Einreichen des Gesuchs

- ¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts bei der vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle eingereicht werden.
- ² Beitragsgesuche können zweimal pro Jahr, jeweils auf den 31. Januar und den 31. Juli, eingereicht werden.
- ³ Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:
- a) Erläuterung zur Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde sowie des daraus resultierenden Mehrwertes für die Öffentlichkeit / Allgemeinheit;

- b) geforderte Beitragshöhe;
 - c) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.
- ⁴ Die vom Gemeinderat bezeichneten Prüfstelle kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind, beispielsweise:
- d) Nutzungskonzept;
 - e) Gestaltungskonzept;
 - f) Vorgehenskonzept;
 - g) Chancen- und Risiken des Projektes;
 - h) Pflege- und Unterhaltskonzept;
 - i) Littering- und Lärmkonzept;

Art. 8 Prüfung des Gesuchs

- ⁵ Das Gesuch wird von der vom Gemeinderat bezeichneten Stelle geprüft auf:
- a) Inhalte wie
 - die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde,
 - die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen,
 - das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten;
 - b) Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3);
 - c) Wirtschaftlichkeit;
 - d) Folgekosten.

Art. 9 Entscheid

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

² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt im Auftrag des Gemeinderates nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

Art. 11 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 in der Regel

- a) die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge;
- b) die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

Art. 12 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. 13 Berichterstattung

Der Gemeinderat 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.



Kanton Zürich
Gemeinde Geroldswil

Kommunaler Mehrwertausgleich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den Einwendungen

Erstellungs- und Druckdatum:

12. August 2022

27260_05A_220812_EWB.docx



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM



Auftraggeberin

Gemeinderat Geroldswil,
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
vertreten durch:
- Gregor Jurt, Gemeindeschreiber und
- Marco Kühne, Abteilungsleiter Bau- und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA 
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL 



INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Kantonale Vorprüfung	4
1.3	Öffentliche Auflage	4
2	Zusammenstellung der Einwendungen	6
2.1	Einwendung 1.1	6
2.2	Einwendung 1.2 (Eventualantrag zu 1.1)	7
2.3	Einwendung 1.3 (Eventualantrag zu 1.1)	7

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen. Dabei wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

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

1.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Die Teilrevision der BZO wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 7. März 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Verordnung musste durch den Kanton nicht vorgeprüft werden.

Mit Schreiben vom 14. April 2022 hat das ARE mitgeteilt, dass die Vorlage zur Teilrevision der BZO sachgerecht und genehmigungsfähig ist.

1.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage und Anhörung Die öffentliche Auflage und Anhörung betreffend BZO-Revision gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 14. März 2022 bis 12. Mai 2022. Während dieser Frist wurde auch die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf oder konnten im Internet (<https://www.geroldswil.ch/aktuellesgeroldswil/aktuelles/publikationen>) eingesehen werden.

- Publikation Die Publikationen erfolgte am 14. März 2022 im Amtsblatt des Kantons Zürich und bereits am 11. März 2022 in der Limmattaler Zeitung.
- Einwendungen Innerhalb der Auflagefrist ging insgesamt 1 Einwendungsschreiben ein.
- Rückmeldung Innerhalb der Anhörung ging insgesamt eine Rückmeldung seitens der Gemeinde Weiningen ein.
- Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 hat die Gemeinde Weiningen mitgeteilt, dass die Vorlage zur Teilrevision der BZO die Gemeinde in keiner Weise tangiert und aus diesem Grunde keine Einwendungen anzubringen sind.

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER EINWENDUNGEN

Anmerkung zur Behandlung In diesem Kapitel werden die Einwendungen zu der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» aufgeführt und aufgezeigt, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Die Anträge sind nachfolgend im Wortlaut abgedruckt.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst.

2.1 Einwendung 1.1

Antrag: Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, soll keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: Auf- und Umzonungen durch BZO-Revisionen oder Sondernutzungsplanungen vermehren den Wert von Grundeigentum, ohne dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eigene Leistungen für diesen Sondervorteil erbracht hätten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass in solchen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgen soll. Dies wurde auch durch das Bundesgericht mittels Entscheids vom 5. April 2022 (MWAR Gemeinde Meikirch) so bestätigt.

Das durch planerische Massnahmen bedingte Wachstum führt zu einem Mehrbedarf an öffentlichen Infrastrukturen.

Ziel des Gemeinderats ist auch künftig eine moderate Entwicklung nach innen zu ermöglichen – und zwar auf qualitätsvolle Weise. Dafür braucht es ausreichend und gute Infrastrukturen und auch die Förderung des Ortsbilds. Die Umsetzung dieser Anliegen verursachen Kosten, welche in der Regel von der Allgemeinheit zu tragen sind.

Ein fairer Mehrwertausgleich erlaubt der Gemeinde, einen Teil dieser Kosten zu finanzieren: Dort, wo durch planerische Massnahmen der Verdichtung (Auf- und Umzonungen) das Land einen Mehrwert verzeichnet, soll die Gemeinde einen angemessenen Anteil für die Finanzierung der Verdichtung für sich beanspruchen können.

2.2 Einwendung 1.2 (Eventualantrag zu 1.1)

Antrag: Die Freigrenze gemäss § 19 Abs. 2 MAG soll auf 2 000 m2 festgelegt werden.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

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

Die Festlegung der Freifläche auf 1'200 m2 basiert auf einer Analyse der Parzellengrösse innerhalb der Gemeinde. Ein Grossteil (84%, Stand 2022) der Parzellen weist eine Grundstücksgrösse auf, welche kleiner ist als 1'200 m2. Die Anzahl Grundstücke die zwischen 1'200 m2 und 2'000 m2 liegen ist relativ gering (86 Parzellen was 10% entspricht, Stand 2022), weshalb die tiefere Freifläche faktisch zu kaum einem bürokratischen Mehraufwand führt; dies auch, da heute bereits der Grossteil dieser Parzellen bereits bebaut ist.

Im Übrigen orientiert sich die Festlegung der Freifläche auch an den Entwicklungen und Festlegungen weiterer Limmattalgemeinden.

2.3 Einwendung 1.3 (Eventualantrag zu 1.1)

Antrag: Die Mehrwertabschöpfung soll nicht mehr als 20 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwertes betragen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: Der Abgabesatz wurde vom Gemeinderat bewusst mit 30% festgelegt und wird für die Gemeinde Geroldswil als zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Festlegung des Abgabesatzes basiert auf einer Abwägung, welche auch den Vergleich mit weiteren Gemeinden einbezog. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Öffentlichkeit mit dem definierten Abgabesatz angemessen von Planungsmehrwerten profitieren kann, ohne dabei Bauvorhaben mit einem zu hohen Abgabesatz zu erschweren. Auf eine Festsetzung des höchst zulässigen Ansatzes von 40% wurde bewusst verzichtet, da Geroldswil auch langfristig für die eigenen Bürger und Investoren attraktiv bleiben soll.

Der Gemeinderat ist zudem der Auffassung, dass mit einer Mehrwertabgabe von 30 % die Anreize für eine Ausschöpfung

der Mehrnutzung und eine siedlungsverträgliche und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung weiterhin vorhanden sind.

Wenn der Abgabesatz zu tief angesetzt wird, steht der erzielte Mehrwert im Vergleich zu den verursachten Kosten nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis. Zumal der Eigentümer den planerischen Mehrwert nicht aus eigenen Mitteln erschaffen hat, sondern den Mehrwert sozusagen «gratis» von der Gemeinde zugesprochen bekommt.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 16.08.2024
Öffentlich einsehbar bis: 16.08.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002486

Publizierende Stelle
Gemeinde Geroldswil, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil

Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil "kommunaler Mehrwertausgleich", Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8954 Geroldswil

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", welche die Gemeindeversammlung Geroldswil mit Beschluss vom 5. Dezember 2022 festgesetzt hat, wurde von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung KS-0091/24 vom 29. April 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 18. Juli 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Änderung der Bauordnung "kommunaler Mehrwertausgleich" wird auf den 1. September 2024 in Kraft gesetzt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0091/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 29.04.2024

Kontaktstelle:

Gemeinde Geroldswil
Huebweisenstrasse 34
8954 Geroldswil