

2. Verfahren

Mit SRB 118 vom 17. Juni 2020 verabschiedete der Stadtrat die Formulierungen als separate Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion.

2.1 Öffentliche Auflage, Anhörung und Einwendungen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich lag vom 19. August 2020 bis 13. Oktober 2020 öffentlich auf. In dieser Zeit sind zwölf Einwendungen und Hinweise eingegangen. Auf diese konnte nicht eingegangen werden. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert die Gründe dafür.

2.2 Vorprüfung und Planungsbericht

Im Erläuterungsbericht gestützt auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet eine Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie eine Teilrevision unter anderem die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung und den Richtplan berücksichtigt. Da vorwiegend Musterartikel übernommen wurden, beschränkt sich der Bericht im konkreten Fall auf Ausführungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche.

Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 31. August 2020 ergab, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich als genehmigungsfähig beurteilt wird. Die Teilrevision setzt dabei die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG somit rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Aufgrund des positiven Vorprüfungsberichts und gestützt auf die Analyse der eingegangenen Einwendungen ergibt sich, dass die den Musterbestimmungen des Amtes für Raumentwicklung entsprechenden Formulierungen nicht anzupassen sind.

2.3 Weitere Verfahrensschritte

Teilrevisionen der Nutzungsplanung unterstehen der Genehmigung durch die Baudirektion. Der zustimmende Entscheid des Gemeindeparlaments untersteht dem fakultativen Referendum. Ist der Parlamentsbeschluss rechtskräftig, wird die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert derer beide Akten gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich rechtskräftig erfolgt.

3. Inhalt der Vorlage

3.1 Möglicher Umfang des Mehrwertausgleichs

Gestützt auf die vorhandenen Grundlagen können Gemeinden im Kanton Zürich die Freifläche zwischen 1'200 m² und maximal 2'000 m² sowie den Abgabesatz bis maximal 40 % festlegen. Gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein vollständiger Verzicht auf eine Abgabe nicht möglich.

Ziel des Mehrwertausgleichs ist es, die Vor- und Nachteile einer Planungsmassnahme zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinwesen gleichmässiger als bisher zu verteilen. Die Gemeinden sind angehalten, einen ihren Gegebenheiten entsprechenden Satz festzulegen.

3.2 Freifläche 1'200 m² und Abgabesatz 40 %

Der Stadtrat sieht vor, die Freifläche auf 1'200 m² und den Abgabesatz auf 40 % festzulegen. Dies ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

Von total 1'621 Parzellen in der Stadt sind 1'172 Parzellen kleiner als 1'200 m² und insgesamt 1'322 kleiner als 2'000 m². Würde man die Mindestfläche anstatt von 1'200 m² auf das kantonal mögliche Maximum von 2'000 m² festlegen, wären lediglich 150 Parzellen weniger von der Abgabe betroffen. Bei dieser Ausgangslage macht eine Fläche von 1'200 m² somit Sinn. Es ist zweckmässig und angemessen, den Verhandlungsspielraum und die Möglichkeiten bezüglich Beträge oder Massnahmen nicht zum Vorherein zu reduzieren.

Unabhängig der kommunal festzulegenden Grenzwerte macht das Gesetz folgende Vorgaben: Bei kleineren Grundstücken, die zwar der Freifläche entsprechen, bei denen die Wertsteigerung aber dennoch grösser als Fr. 250'000.00 ist, muss die Mehrwertabgabe gleichwohl geleistet werden. Sind durch eine Planungsmassnahme mehrere Parzellen der gleichen Eigentümerschaft betroffen, wird der Mehrwert gemeinsam bemessen, auch wenn eine oder mehrere betroffene Parzellen der Freifläche entsprechen. Für alle betroffenen Liegenschaften ist der Mehrwert aufgrund der kantonalen Vorgaben immer um Fr. 100'000.00, im Sinne eines Freibetrags, zu kürzen.

Die Aufgaben aus dem STEK und der kommunalen Richtplanung, die den öffentlichen Raum betreffen und durch die öffentliche Hand in den nächsten Jahren geleistet werden müssen, sind umfassend und sehr kostspielig. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang insbesondere auch die anstehenden Massnahmen, die sich im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels und der Qualität des öffentlichen Raums ergeben. Zudem hat sich der Stadtrat in seinen Regierungsschwerpunkten explizit einer qualitativen Entwicklung verpflichtet. Diese umfangreichen Aufgaben und Massnahmen können durch einen Mehrwertausgleich direkt mitfinanziert werden. Deshalb ist es sinnvoll, den Satz der Abgabe auf 40 % festzulegen und es ist nicht begründbar, warum die Beträge oder Massnahmen, welche der gesamten Bevölkerung zugutekommen, reduziert werden sollten.

3.3 Anwendung der Musterbestimmungen

Die vorgesehenen Bestimmungen der Stadt zum kommunalen Mehrwertausgleich basieren auf den Musterbestimmungen des ARE gemäss Schreiben vom 12. Februar 2020, ergänzt durch die Werte für Freifläche und Abgabesatz. Sie lauten wie folgt:

Art. 30a 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 1'200 m².

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

Art. 30b Erträge

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

4. Mehrwertausgleichsfonds und Fondsreglement

Die Mehrwertabgaben fliessen, wenn kein städtebaulicher Vertrag sämtliche Fragen regelt, in den Mehrwertausgleichsfond. § 37 MAV regelt bereits auf kantonaler Stufe relativ detailliert, welche Massnahmen aus einem kommunalen Fonds beitragsberechtigt sind. Dies sind kommunale Massnahmen der Raumplanung, insbesondere Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, der Zugänglichkeiten von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs oder zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen, zur Erstellung von Infrastrukturen, Beiträge

an die Planungskosten für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Das ebenfalls zu verabschiedende Fondsreglement für den Verwendungszweck auf kommunaler Ebene wurde auf Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet. Soweit sinnvoll und angebracht wurden dabei die Formulierungen übernommen und gegebenenfalls präzisierend ergänzt, wobei der Spielraum für Anpassungen eingeschränkt ist.

Gemäss Gemeindegesetz § 4 Abs. 2 sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für den Erlass des Fondsreglements ist in Schlieren demzufolge das Gemeindeparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Das Fondsreglement braucht keine kantonale Genehmigung.

5. Erwägungen

Aufgrund der anstehenden Herausforderungen, denen sich die Stadt stellen muss, ist es sinnvoll, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen. Ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich würde aus Sicht des Stadtrats dem Ziel einer qualitätsvollen Innenverdichtung des Siedlungsgebiets widersprechen.

Mit dem Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe können anstehende kommunale Massnahmen der Raumplanung mitfinanziert werden. Aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen und des abzu- sehenden Umfangs der Massnahmen ist ein Abgabesatz von 40 % bei einer Freifläche von 1'200 m² angemessen und zielführend.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (SKR 10.10) zum Kommunalen Mehrwertausgleich mittels Einführung der Art. 30a und 30b wird genehmigt.
 - 1.2. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.
 - 1.3. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
 - 1.4. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.5. Der Stadtrat wird ermächtigt, hinsichtlich der Teilrevision zum Kommunalen Mehrwertausgleich Änderungen vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
 - 1.6. Ziffern 1.1, 1.2 und 1.3 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.
2. Die Stadtschreiberin wird beauftragt, das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, vorbehältlich der Genehmigung durch das Gemeindeparlament, in die kommunale Rechtssammlung aufzunehmen.

3. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Stadtplanerin
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident


Janine Bron
Stadtschreiberin