



Protokollauszug
12. Sitzung vom 17. Juni 2020

118/2020 04.05.10 Gesamtüberprüfung Bau- und Zonenordnung 2020
Kommunaler Mehrwertausgleich, öffentliche Auflage
Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Antrag RV Bau und Planung

1. Ausgangslage

Das revidierte Raumplanungsgesetz vom 15. Juni 2012 und die Änderung der dazugehörigen Verordnung vom 2. April 2014 traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Teil der Revision bildeten die Erneuerung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte sowie die Ergänzung mit Mindestvorgaben.

Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Regierungsrat verabschiedet wurde und der entsprechenden Verordnung (MAV), hat der Kanton für Gemeinden die Grundlage geschaffen, bei Auf- oder Umzonungen einen Teil des entstandenen Mehrwerts der Grundstücke ausgleichen zu können. Dies geschieht derzeit jeweils mit städtebaulichen Verträgen. Mit selbiger Grundlage erhebt der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe. MAG und MAV treten voraussichtlich per 1. Januar 2021 in Kraft.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Gemeinden aufgefordert, ihre Bauordnungen (BO) entsprechend MAG anzupassen und empfiehlt die Übernahme der zur Verfügung gestellten Musterbestimmungen. Werden die Musterartikel ohne zusätzliche Änderungen oder Ergänzungen der Artikel übernommen und als eigene Teilrevision geführt, können die Gemeinden von einem beschleunigten Bewilligungsverfahren profitieren. Sofern keine Rechtsmittel ergriffen werden, können bei diesem Vorgehen die Änderungen gegebenenfalls zu Jahresbeginn 2021 in Kraft treten. Ist die Anpassung der BO am 1. Januar 2021 noch nicht rechtskräftig, können die Gemeinden keine Mehrwerte ausgleichen. Den Ausgleich wie bis anhin mit städtebaulichen Verträgen zu erreichen, ist neu nicht mehr zulässig. Aufgrund der Dringlichkeit erscheint es als angezeigt, diesen Teil der Gesamtüberprüfung der BZO als separate Vorlage zu führen und schnellstmöglich fürs Einwendungsverfahren öffentlich aufzulegen und zur kantonalen Vorprüfung einzureichen.

2. Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich

Durch Planungsmassnahmen des Gemeinwesens entstehen für die betroffenen Grundeigentümer-schaften als Nebenfolge zwangsläufig Vor- oder Nachteile. Bei positiver Wirkung spricht man von Planungsvorteilen, bei negativer Wirkung von planungsbedingten Nachteilen. Bei Planungsvorteilen handelt es sich in der Regel um Mehrwerte, also um eine Zunahme der Grundstückswerte.

Die Stadt hat das Instrument der städtebaulichen Verträge bereits mehrfach mit Erfolg angewandt: Erfolgt jetzt keine Anpassung, kommen entstandene Mehrwerte ausschliesslich den Grundeigentümern zu Gute. Mit Anpassung kommt der entstandene Mehrwert den Grundeigentümern und der

Öffentlichkeit zu Gute. Ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich würde dem Ziel einer qualitätsvollen Innenverdichtung des Siedlungsgebiets widersprechen.

Die Gemeinde kann die Freifläche zwischen 1'200 m² und maximal 2'000 m² und den Abgabesatz zwischen >0 und 40 % festlegen. Die Festlegung der Freifläche auf 1'200 m² und des Abgabesatzes auf 40 % ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

Von total 1'621 Parzellen in der Stadt sind 1'172 Parzellen kleiner als 1'200 m² und 1'322 kleiner als 2'000 m². Würde man die Mindestfläche anstatt von 1'200 auf 2'000 m² festlegen, wären lediglich 150 Parzellen weniger von der Abgabe betroffen. Ist bei kleineren Grundstücken, die der Freifläche entsprechen, die Wertsteigerung grösser als Fr. 250'000.00, ist die Mehrwertabgabe ebenfalls zu leisten. 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 ist der Mehrwert 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. 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.

Die Bestimmungen der Stadt Schlieren zum kommunalen Mehrwertausgleich, welche nun öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden sollen, 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.

3. Erläuterungsbericht gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung

Im Erläuterungsbericht erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Teilrevision unter anderem die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Bei Übernahme der Musterartikel kann sich der Bericht auf Ausführungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche beschränken.

4. Mehrwertausgleichsfonds und Fondsreglement

Die Mehrwertabgaben fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds. § 37 MAV regelt im Detail, welche Massnahmen aus dem 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 sozialen

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

Mit einem zu erarbeitenden Fondsreglement wird der Verwendungszweck für die Stadt konkretisiert. Voraussichtlich im Spätsommer 2020 wird durch das ARE das entsprechende Musterreglement zur Verfügung gestellt. Soweit sinnvoll, können die Formulierungen unverändert übernommen werden. Das Fondsreglement braucht keine kantonale Genehmigung und muss mit Inkrafttreten der teilrevidierten BO noch nicht durch das Parlament erlassen sein. 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.

5. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision ist für das Einwendungsverfahren im Amtsblatt zu publizieren und 60 Tage öffentlich aufzulegen. Gleichzeitig wird die Teilrevision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Anschluss sind allenfalls Anpassungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vorzunehmen, die allfälligen Einwendungen zu bearbeiten und der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zu erstellen. Danach kann der Stadtrat die Teilrevision dem Parlament zur Festsetzung überweisen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Zur Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe wird eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durchgeführt.
2. Die Freifläche wird auf 1'200 m² und der Abgabesatz auf 40 % festgelegt.
3. Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, die Planvorlage für das Einwendungsverfahren zu publizieren und zur Vorprüfung beim Kanton einzureichen.
4. Mitteilung an
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Projektleiterin Stadtentwicklung
 - Stadtplanerin
 - Bausekretär
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin