

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-148
SEITE 1 von 3

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Regelung Mehrwertausgleich
Verabschiedung zur Festsetzung durch den Gemeinderat

6.0.4

1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2021 trat das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Auf kommunaler Ebene kann eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu Gunsten eines kommunalen (zweckgebundenen) Fonds erhoben werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) verlangen als rechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich des Mehrwertes bei Auf- und Umzonungen eine entsprechende Regelung des Abgabesatzes zwischen 0 bis 40%, die Festlegung einer Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² sowie den Erlass eines Reglements für einen entsprechenden kommunalen Fonds. Für die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe haben die Gemeinden bis am 1. März 2025 Zeit. Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1. Januar 2021 darf die Stadt in diesem Zusammenhang erst wieder Mehrwerte ausgleichen, wenn ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Regelungslücke zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision der BZO erforderlich.

2. Inhalte

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Abgabe bildet Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der Kanton Zürich hat in der Zwischenzeit mit dem vom Kantonsrat am 28. Oktober 2019 beschlossenen MAG eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen. Der Kanton erhebt dabei eine Abgabe von 20% auf Einzonungen.

Gemäss RPG ist aber auch eine Abgabe auf Um- und Aufzonungen zulässig. Der Kanton hat im MAG die Erhebung einer solchen Abgabe ermöglicht und die Kompetenz zur Regelung den Gemeinden übertragen. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer BZO.

Die Mehrnutzungen, die im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften) oder aus Auf- oder Umzonungen resultieren, gehören in der Regel zu den aus Investorensicht klar lohnenden Planungsmassnahmen. Dem Mehrwert für den Investor beziehungsweise Landbesitzer stehen Kosten der öffentlichen Hand gegenüber, um entsprechende Leistungen für das aus der höheren Nutzung resultierende Mehr an Einwohnern und Beschäftigten erbringen zu können. Mit der Mehrwertabgabe beteiligt sich der Private mit einem Anteil seines - ihm durch eine Planungsmassnahme ohne sein Zutun zufallenden - Gewinns beispielsweise an den Infrastrukturleistungen wie die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie von Parks, Plätzen oder Grünanlagen.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-148
SEITE 2 von 3

Die Gemeinden müssen über die Höhe des Abgabesatzes entscheiden und diesen in ihrer BZO festlegen. Der Abgabesatz darf zwischen 0% und 40% betragen. Da gemäss kantonaler Richtplanung der Grossteil des Bevölkerungswachstums in städtischen Gebieten stattfinden muss und diese deshalb betreffend Innenentwicklung besonders gefordert sind, ist in städtischen Gebieten ein hoher Abgabesatz sinnvoll. Andererseits sind Investoren in der Stadt Opfikon aufgrund der anforderungsreichen Rahmenbedingungen (Strassenlärm, Fluglärm, hohe energetische Anforderungen, teilweise hohe Grundstückspreise, wenig Landreserven) bereits stark gefordert, so dass mit dem Abschöpfen von planerisch geschaffenen Mehrwerten umsichtig umgegangen werden muss.

Weiter haben die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festzulegen. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, mehr als CHF 250'000, wird aber trotzdem eine Abgabe erhoben. Grundstücke, die einen grösseren Mehrwert als CHF 250'000 aufweisen, müssen somit unabhängig von der Grundstücksgrösse eine Mehrwertabgabe leisten. Mit der Freifläche soll verhindert werden, dass ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss, wenn nur ein kleiner Mehrwertabgabebetrag geleistet werden müsste.

Für die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleiches müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der BZO ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, obliegt dem Gemeinderat (Legislative). Der Kanton hat ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Das Vorliegen des Reglements ist für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Fondsreglement zum Mehrwertausgleich wird dem Gemeinderat als separates Geschäft unterbreitet.

3. Festlegungen Stadtrat

Gemäss vorgenannten Ausführungen hat der Stadtrat entschieden, eine Freifläche von 1'200 m² festzulegen und einen Abgabesatz von 30% zu wählen.

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Stadt Opfikon 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 Stadt ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

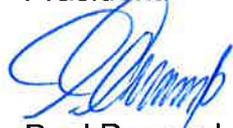
SITZUNG VOM 15. Juni 2021
BESCHLUSS NR. 2021-148
SEITE 3 von 3

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung Regelung Mehrwertausgleich vom 27. April 2021 und der dazugehörige erläuternde Planungsbericht vom 3. Juni 2021 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Zif. 2 der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Regelung Mehrwertausgleich vom 27. April 2021 festzusetzen.
3. Die Vorlagen bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Die Verfügungen sind amtlich zu publizieren.
4. Das Fondsreglement zum Mehrwertausgleich wird dem Gemeinderat als separates Geschäft unterbreitet.
5. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat zu ermächtigen, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen
6. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Gemeinderat
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:
17.06.2021