

BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 4. November 2021
SEITE 1 von 2

Teilrevision Bau und Zonenordnung Regelung Mehrwertausgleich 6.0.4

1. Ausgangslage

2014 hat das schweizerische Stimmvolk der Revision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Mit der Revision wird insbesondere die so genannte Siedlungsentwicklung nach innen („qualitative Innenentwicklung“) gefördert. Das Wachstum der Bevölkerung soll dabei in den bestehenden Siedlungsgebieten erfolgen und nicht weiter auf Kosten von Kulturland. Da Entwickeln und Bauen in bestehenden, bebauten Gebieten komplexer ist und die Städte und Gemeinden gefordert sind, die notwendigen Infrastrukturen für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, hat das Gesetz die so genannte Mehrwertabgabe eingeführt. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- oder Aufzonungen.

2. Grundlagen

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

3. Bearbeitung / Prüfung

Das vom Stadtrat zugewiesene Geschäft wurde eingehend von der PLAKO diskutiert und begutachtet. An zwei Sitzungen wurden zusätzlich Nicola Witt, Projektleiterin Planung, und Stadtrat Bruno Maurer eingeladen, die ausführlich die Möglichkeiten des Mehrwerts erläuterten und zusätzlich alle Fragen beantworteten.

Die Geschäftsprüfungskommission verzichtete auf eine zusätzliche Beurteilung dieses Geschäfts.

4. Erwägungen der Spezialkommission Planung

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 30% auf den um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000 ist. Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. Entsprechend hat die vorliegende Teilrevision für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine direkten



BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 4. November 2021
SEITE 2 von 2

Auswirkungen. Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit einem Gestaltungsplan erfolgen.

Die Planungskommission erachtet insbesondere die gewählten Parameter der Freifläche und des Abgabesatzes als ausgewogen und für betroffene Grundeigentümer vertretbar.

5. Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 6:0 Stimmen (bei einer Abwesenheit) den Antrag des Stadtrates vom 15. Juni 2021 zu genehmigen.

Referent: Werner Brunner

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Der Präsident: Ein Mitglied:


Thomas Wepf


Werner Brunner

