

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-288  
SEITE 1 von 4

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleichsgesetz  
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung 6.0.4

---

## 1. Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon wird derzeit in verschiedenen Teilschritten revidiert. Diese Teilschritte bauen wie folgt aufeinander auf:

Teilrevisionen 2019:

1. Prostitutionszulässigkeit, Neunummerierung BZO und Neudarstellung Zonenplan

Teilrevisionen 2020:

2. Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
3. Glattpark West
4. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Teilrevision Regelung Prostitutionszulässigkeit, Neunummerierung BZO und Neudarstellung Zonenplan wurde vom Stadtrat am 3. September 2019 zuhanden der Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet. Die drei Teilrevisionen Mehrwertausgleich, Umzonung Glattpark West und IVHB sollen nun darauf aufbauend zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und als separate Geschäfte durch den Stadtrat verabschiedet werden. Gleichzeitig sollen die Teilrevisionen Mehrwertausgleich und Umzonung Glattpark West zur öffentlichen Auflage freigegeben werden.

## 2. Teilrevision Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 treten 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 m<sup>2</sup> 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. Allerdings muss der Mehrwertausgleich in der BZO der Gemeinde geregelt sein, bevor sie ihn vollziehen kann.

Städtebauliche Verträge sind mit der neuen Rechtsgrundlage weiterhin möglich. Sie stellen quasi die "Einigungslösung" mit dem Investor dar und können anstelle der Verfügung der Mehrwertabgabe abgeschlossen werden. Umfang der Leistungen oder Zahlungen im städtebaulichen Vertrag haben in der Höhe derjenigen einer Verfügung zu entsprechen. Jedoch sind ab dem Inkrafttreten des

**PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-288  
SEITE 2 von 4

MAG bis zum Erlass einer kommunalen Rechtsgrundlage in der BZO städtebauliche Verträge nicht mehr abschliessbar. Der Erlass der notwendigen Regelungen auf kommunaler Ebene ist daher dringlich, um eine Regelungslücke zu vermeiden. Ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich (Prozentsatz 0%) würde unter anderem bedeuten, dass keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden könnten. Auch ein Verzicht auf eine Mehrwertabgabe muss jedoch in der BZO geregelt werden.

Die Mehrnutzungen, die im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften) 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. Gemäss § 37 des Entwurfes der Mehrwertausgleichsverordnung (E-MAV) sind unter anderem folgende Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt:

- die Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen;
- die Verbesserung des Lokalklimas;
- die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu den öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen;
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen;
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Im Prozess zur Regelung des kommunalen Mehrwertausgleiches muss die Stadt Opfikon entscheiden, ob ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt werden soll oder nicht. Entscheidet sich die Stadt für einen Mehrwertausgleich, muss sie sich anschliessend über die Höhe des Abgabesatzes, die Grösse der Freifläche und die Verwendung der Erträge einigen.

**3. Festlegungen Stadtrat**

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 29. September 2020 hatte der Stadtrat die Möglichkeit, das Planungsbüro Suter von Känel Wild (SKW) zum Thema kommunaler Mehrwertausgleich zu befragen sowie offene Fragen und Unklarheiten zu diskutieren. Dabei wurden die nachfolgenden Grundsätze festgehalten, welche nun in der vorliegenden Teilrevision der BZO berücksichtigt werden:

- Es soll möglichst zeitnah ein kommunaler Mehrwertausgleich in Opfikon eingeführt werden.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-288  
SEITE 3 von 4

- Es soll gestützt auf § 19ff MAG bei zukünftigen Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts erhoben werden.
- Die Freifläche wird auf 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern der Mehrwert der betreffenden Grundstücke kleiner als CHF 250'000 ist (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz nun kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements können gleichzeitig mit der BZO-Anpassung erfolgen. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings kein Genehmigungserfordernis. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird schliesslich ab Januar 2021 sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um den einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und in den Gemeinden zu fördern.

Die vorliegende Teilrevision soll mit diesem Beschluss zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden. Die städtische Planungskommission (PLAKO) wird parallel zur kantonalen Vorprüfung über den Planungsprozess informiert.

Auf Antrag des Bauvorstandes

### BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleichsgesetz, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht, datiert vom 27. November 2020, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Teilrevision BZO Mehrwertausgleichsgesetz vom 27. November 2020 wird zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage durchzuführen.
4. 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.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 15. Dezember 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-288  
SEITE 4 von 4

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Finanzen und Liegenschaften
- Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:  
17.12.2020