



Sitzung vom 30. Juni 2020

BESCHLUSS NR. 282 / B1.01.20

Mehrwertausgleichsgesetz Umsetzung Stadt Uster Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Mit der Revision 2014 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) erhielten die Kantone den gesetzlichen Auftrag, Mehr- und Minderwerte von Planungsmassnahmen auszugleichen. Solche entstehen bei der Einzonung oder Auszonung, wie auch bei der Um- oder Aufzonung von Bauland. In der Folge erarbeitete der Kanton Zürich das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches gemeinsam mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) per 1. Januar 2021 in Kraft treten soll. Mit dessen Rechtskraft werden städtebauliche Verträge neu als Alternative zu einem Mehrwertausgleich gemäss MAV definiert. Städtebauliche Verträge werden bereits heute in vielen Gemeinden bei Verhandlungen zu Arealentwicklungen eingesetzt, sie sind in der Regel an Gestaltungsplanverfahren geknüpft. Mit Gültigkeit des MAG können Gemeinden solche Verträge nur noch abschliessen, wenn in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) ein Mehrwertausgleich geregelt ist. Laufende und künftige Entwicklungen werden damit von der Umsetzung des MAG auf kommunaler Stufe abhängig.

Sobald MAG und MAV in Kraft sind, können Gemeinden ihre kommunalen Bauvorschriften (BZO) auf die übergeordnete Gesetzgebung anpassen. Dies hat zwingend – durch Aufnahme entsprechender Vorschriften oder durch den expliziten Verzicht auf einen Mehrwertausgleich – bis am 1. März 2025 im Rahmen einer (Teil-)Revision der BZO zu erfolgen. Eine BZO-Revision, dritte Phase des Projekts «Stadtraum Uster 2035», ist in Uster für den Zeitraum 2023 bis 2026 vorgesehen.

Die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen mit Investoren und Grundeigentümern geniesst in Uster lange Tradition. Zurzeit stehen verschiedene private Gestaltungsplanverfahren in Vorbereitung, welche durch den skizzierten Umsetzungshorizont eine hohe Planungsunsicherheit erfahren würden. Die Weiterentwicklung von Uster wäre über Jahre gehemmt. Eine zeitnahe Umsetzung des MAG hat aus Sicht des Stadtrates daher eine hohe Dringlichkeit.

Der Kanton Zürich ist sich der schmerzhaften Regelungslücke, welche durch die sportliche Einführung des MAG und die verzögerte Umsetzung auf kommunaler Stufe entsteht, bewusst. Er bietet den Gemeinden deshalb ein beschleunigtes Verfahren für eine auf den Mehrwertausgleich beschränkte BZO-Teilrevision an. Hierfür sind die vom Kanton definierten Musterbestimmungen zu verwenden. Mit vorliegendem Beschluss leitet der Stadtrat besagte Teilrevision nun ein.

Mehrwertausgleich nach MAG

Das Mehrwertausgleichsgesetz regelt den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, welche durch Planungsmassnahmen entstehen: Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Mehrwertes erhebt (Art. 2 und 4 MAG), können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 und höchstens 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen (Art. 19 Abs. 3 MAG).

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Deren Wert kann zwischen 1200 und 2000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der gewählte Wert ist, sind unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von \geq 250 000 Franken) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.



Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Für die Bemessung des Mehrwerts und die Einforderung desselben ist der Zeitpunkt massgeblich, an welchem die Planungsmassnahme in Kraft tritt (Art. 3 MAG).

Der Mehrwertausgleich ist durch die Gemeinden in einen zweckgebundenen Fonds einzubezahlen und die Verwendung der Mittel in einem Reglement zu definieren. Die Fondseinnahmen stellen eine Spezialfinanzierung dar und werden dem Eigenkapital zugeordnet. Sie fliessen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt, sondern stehen exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung. Zu solchen kommunalen Planungsmassnahmen gehören laut Art. 3 Abs. 3 RPG beispielsweise: die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen, die Erstellung von sozialen Infrastrukturen (Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen). Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Reglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, dem Gemeinderat.

Musterbestimmungen

Der Kanton unterbreitete mit seinem Schreiben vom 12. Februar 2020 den Gemeinden nachfolgende Musterbestimmungen, mit welchen die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in einem beschleunigten Verfahren ermöglicht wird. Durch die Gemeinden sind lediglich die Höhe des Abgabesatzes und die Freifläche festzulegen.

Erhebung einer Mehrwertabgabe [Ziffer/Artikel]:

- 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 ... m² (durch die Stadt Uster zwischen 1200 und 2000 m² festzulegen).
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt ... Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwerts (durch die Stadt Uster zwischen 0 und 40 Prozent festzulegen).

Erträge [Ziffer/Artikel]:

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

Verfahren

Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe bedarf der Änderung der BZO. Diese wird in Uster vom Gemeinderat festgesetzt. Der Stadtrat ist für die Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage und das Planungsverfahren gemäss PBG verantwortlich. Diese umfasst neben der Änderungsvorlage einen erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, ein Bericht zu den bei der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen wie auch das Fondsreglement.

Abgrenzung Ortsplanungsrevision «Stadtraum Uster 2035»

Mit «Stadtraum Uster 2035» wird eine Gesamtrevision der kommunalen Planungsinstrumente erarbeitet, welche sämtliche raumrelevante Themen aufeinander abgestimmt überarbeitet. Entsprechend werden die Revisionsinhalte der vorliegenden Teilrevision auf das thematische Minimum beschränkt. Städtebauliche Fragen, die Harmonisierung der Baubegriffe oder etwa Verkehrsthemen werden im Kontext der Gesamtrevision interdisziplinär betrachtet. Die 2016 gestartete Gesamtrevision und das vorliegende Projekt zur Teilrevision beeinflussen sich nicht.

Projektorganisation

Die operative Projektleitung liegt bei der LG Stadtplanung, Abteilung Bau. Der Steuerungsausschuss des Projektes «Stadtraum Uster 2035» begleitet das Projekt auf strategischer Ebene. Zur Erarbeitung der Umsetzungsvorlage werden ein renommiertes Raumplanungsbüro und juristische Beratung beigezogen. Um den kommunalen Anforderungen, insbesondere betreffend Fondsreglement, zu



entsprechen, werden zu gegebener Zeit die Abteilung Finanzen und der stellvertretende Stadtschreiber (Rechtsdienste) einbezogen.

Umsetzungshorizont

Obwohl der Kanton das Verfahren stark verkürzt hat, ergibt sich aus den Fristen der öffentlichen Auflage und allfälligen Rechtsmittelverfahren dennoch ein mehrmonatiges Verfahren. Da eine starke politische Diskussion zu Abgabesatz und Freifläche erwartet wird, ist eine Einführung per 1. Januar 2021 nicht realistisch. Um Planungsunsicherheiten zu minimieren, wird die Teilrevision umgehend gestartet.

Kosten

Die Kosten für die Teilrevision der BZO belaufen sich auf 45 000.00 Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeiten	Fr. gebunden	Fr. ungebunden	Fr. total
Raumplanungsbüro	0.00	30 000.00	30 000.00
Juristische Beratungen	0.00	10 000.00	10 000.00
ÖREB-Kataster Nachführung	5000.00	0.00	5000.00
Total	5000.00	40 000.00	45 000.00

Kreditbewilligung

Vorhaben	Umsetzung MAG: Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	31000
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 45000.00
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr.
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 37 lit. c GO
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Nein
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	-

Aufwendungen für die Nutzungsplanung sind im Rahmenkredit des Projektes «Stadtraum Uster 2035» nicht enthalten. Die Finanzierung erfolgt über die laufende Rechnung des GF Stadtraum und Natur, Abteilung Bau. Die Kosten sind im Globalbudget 2020 enthalten.

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



Arbeitsvergabe

Unter Berücksichtigung der kantonalen Submissionsrichtlinien und der Submissionsrichtlinien der Stadt Uster vom 9. Juni 2015 wurde die Ausschreibung der Planerleistungen im freihändigen Verfahren durchgeführt. Die Abteilung Bau empfiehlt, für die Erarbeitung der Umsetzungsvorlage das Büro SKW AG, Zürich zu beauftragen. Dieses ermöglicht eine effiziente Umsetzung.

Vorhaben	Umsetzung MAG: Teilrevision Bau- und Zonenordnung – Arbeiten Raumplanungsbüro
Arbeitsgattung	Dienstleistung
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000.00
Begründung Ausnahme Freihändige Vergabe	-
Vergabesumme ⁵	Fr. 29 500.00
Firma und Ort	SKW AG, Zürich
Datum Offerte	16. Juni 2020

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die neuen gesetzlichen Vorschriften von MAG und MAV sind möglichst rasch nach ihrer Inkraftsetzung umzusetzen.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, das notwendige Verfahren durchzuführen und dem Stadtrat die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen zu unterbreiten.
3. Für die Erarbeitung der Teilrevision wird ein einmaliger Kredit von Fr. 45 000.00 bewilligt.
4. Die notwendigen Arbeiten werden an das Raumplanungsbüro SKW AG, Zürich im freihändigen Verfahren für Fr. 29 500.00 vergeben.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilung Bau, im Doppel
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Die berücksichtigte Firma durch Abteilung Bau

öffentlich

⁵ Inklusiv Mehrwertsteuer