



BESCHLUSS NR. 123 / B1.01.20

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Umsetzung Stadt Uster

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Inkraftsetzung und Eröffnung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Ausgangslage

Am 27. September 2021 hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs festgesetzt (Weisung 93/2021). Damit sind in Uster künftig 30 Prozent der Planungsmehrwerte, welche bei Um- und Aufzonungen entstehen, in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu zahlen. Wo angebracht, kann der Mehrwertausgleich auch mittels städtebaulichen Verträgen erfolgen. Der Mehrwertausgleich fällt dann an, wenn das betroffene Grundstück grösser als 1200 m² ist oder der ermittelte Mehrwert mehr als 250 000 Franken beträgt. In jedem Fall wird der ermittelte Mehrwert um den Freibetrag von 100 000 Franken gekürzt.

Der Kanton genehmigte die Änderung der BZO mit Verfügung Nr. 1309/21 vom 16. Dezember 2021. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG wurde der Genehmigungsentscheid zusammen mit den festgesetzten Unterlagen publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gemäss Baurekursgericht des Kantons Zürich sind während dieser Zeit keine Rekurse eingegangen. Somit kann die Inkraftsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgen.

Inkraftsetzung kommunaler Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat beauftragte bei der Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs den Stadtrat, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der BZO und des Fondsreglements zu bestimmen. Dabei hat das Datum der Inkraftsetzung nicht zwingend mit der Publikation der Rechtskraft überein zu stimmen, sondern kann auch auf einen späteren Zeitpunkt hin festgelegt werden. Falls keine entsprechende Regelung getroffen wird, tritt die rechtskräftig genehmigte Planung am Tag nach der Publikation in Kraft.

Um laufende Gestaltungsplanverfahren nicht unnötig zu verzögern, soll die Rechtskraft baldmöglichst eintreten. Die Publikation im kommunalen Publikationsorgan und im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgt daher umgehend an diesen Beschluss. Die Inkraftsetzung erfolgt am Tag der Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Eröffnung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich haben gemäss § 23 MAG in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu fließen. Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung. Das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Version vom 1. Mai 2021, regelt die Einzelheiten zur Öffnung und Buchführung.

Den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gilt es für Uster nun zu eröffnen. Dafür sind gemäss Abteilung Finanzen Anpassungen in Bilanzierung und Erfolgsrechnung notwendig. Neben der Erstellung der vom Kanton vorgegebenen Kontostellen sind eine separate Kostenstelle und die notwendigen Formulare und Vorlagen im NEST erforderlich.



Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet, das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt den Verwendungszweck näher.

Fondsverwaltung

Gemäss Art. 6 Fondsreglement bestimmt der Stadtrat die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle. Diese sorgt für die Einhaltung des Fondsreglements und prüft nach Anhörung mitbetroffener Abteilungen gemeinsam mit dem Abteilungsvorsteher Bau und dem Stadtplaner die Beitragsgesuche. Danach unterbreitet sie dem Stadtrat einen begründeten Antrag.

Nebst der Bearbeitung der Beitragsgesuche obliegen der Fondsverwaltung folgende Aufgaben:

- Übersicht Fondsmittel
- Auszahlung von Beiträgen
- Überprüfung der Umsetzungspflicht
- Koordination Rückerstattung von Beiträgen
- Jährliche Berichterstattung gemäss Art. 14 Fondsreglement
- Koordination Jahresabschluss mit der Abteilung Finanzen

Da die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Zuständigkeit der Abteilung Bau, Leistungsgruppe Stadtplanung, fällt, erachtet der Stadtrat die Fondsverwaltung durch diese als sinnvoll.

Der Aufwand für diese neuen Aufgaben lässt sich noch nicht abschätzen. Es ist anzunehmen, dass mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (BZO und Zonenplan) eine Vielzahl von Parzellen von Auf- und Umzonungen betroffen sein werden. Schon während dem Revisionsverfahren werden für die Ermittlung der Mehrwertprognose und der Eintragung des definitiven Abgabebetrags daher grosse Aufwendungen auf die Leistungsgruppe Stadtplanung zukommen. Die damit einhergehenden Ressourcenfragen sind im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung anzugehen. Es zeichnet sich bereits heute ab, dass hier zusätzliche Ressourcen notwendig sind.

Gemäss § 3 Abs. 2 MAV ist der kantonalen Baudirektion die zuständige Verwaltungsstelle für den Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs zu melden.

Richtlinien Fondsreglement

Gemäss Art. 8 Abs. 4 und Art. 9 Abs. 3 des Fondsreglements erlässt der Stadtrat Richtlinien zu Form und Inhalt der Gesuche wie auch zur Gesuchprüfung und veröffentlicht diese im Internet. Damit soll eine möglichst hohe Transparenz für den Umgang mit den Fondsmitteln und für die Gesuchstellen geschaffen werden.

Die Vorgaben zur Einreichung und Prüfung von Gesuchen sind in einem Dokument «Richtlinien» zusammengefasst. Sowohl für die Gesuchstellung wie auch die Prüfung wurden Formulare erstellt, welche den Richtlinien angehängt sind.

Sollten sich Vollzugmängel zeigen, obliegt es dem Stadtrat, allfällige Änderungen vorzunehmen.

Koordination interner Prozesse

Die mit der Einzahlung von Ausgleichsleistungen und Auszahlung von Beiträgen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verbundenen Prozesse sind komplex und neu für die Stadt Uster. Da der Mehrwertausgleich mit der Baufreigabe oder nachträglicher Baubewilligung gemäss § 10 Abs. 1 MAG fällig wird, bestehen Schnittstellen zum Baubewilligungsverfahren. Die internen Abläufe zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs sind zusammen mit der Überarbeitung der BZO in der Abteilung Bau zu definieren.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat am 27. September 2021 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Weisung 93/2021, wird mit der nächstmöglichen Publikation im Anzeiger von Uster und im Amtsblatt des Kantons Zürich, in Kraft gesetzt. Die Inkraftsetzung wird dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung samt Belegen der Publikation und der Rechtskraft mitgeteilt.
2. Das vom Gemeinderat am 27. September 2021 festgesetzte Fondsreglement, Weisung 93/2021, wird mit der nächstmöglichen Publikation im Anzeiger von Uster und im Amtsblatt des Kantons Zürich, in Kraft gesetzt.
3. Die Abteilung Bau, Leistungsgruppe Stadtplanung, wird mit der Fondsverwaltung beauftragt.
4. Die Richtlinien zur Einreichung von Beitragsgesuchen und deren Prüfung werden festgesetzt und am gleichen Tag wie das Fondsreglement in Kraft gesetzt. Sie werden durch die Abteilung Bau, Leistungsgruppe Stadtplanung, auf der Website der Stadt Uster publiziert.
5. Die Abteilung Finanzen wird mit der Äufnung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds beauftragt. Für die Kontoführung wird der Leistungsgruppe Stadtplanung eine separate Kostenstelle «Mehrwertausgleich» zugeteilt.
6. Die Abteilung Bau, unter der Führung der Leistungsgruppe Stadtplanung, wird beauftragt, die internen Prozesse zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs im Zusammenhang mit der BZO-Revision zu klären.
7. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (SRB mit den Beilagen: Publikation Rechtskraft im Amtsblatt und Anzeiger von Uster, Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht)
 - Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich (SRB mit den Beilagen: Publikation Rechtskraft im Amtsblatt und Anzeiger von Uster, Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich, Abteilung 3, Postfach, 8090 Zürich (SRB mit den Beilagen: Publikation Rechtskraft im Amtsblatt und Anzeiger von Uster, Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht)
 - Katasterbearbeitungsorganisation KBO, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (SRB mit den Beilagen: Publikation Rechtskraft im Amtsblatt und Anzeiger von Uster, Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht)
 - Verwaltungsleitung
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilungsleitung Finanzen
 - Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung
 - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
 - Leistungsgruppe Rechnungswesen
 - Leistungsgruppe Stadtplanung
 - Leistungsgruppe Baubewilligungen



öffentlich