

Archiv 04.05.1
Geschäft 2021-001
Status öffentlich
Stossrichtung 1 Wohnkleinstadt im Grünen / keine 2. Stossrichtung

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Beschluss des Gemeinderates vom 12. Januar 2021

Teilrevision Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich Verabschiedung der Bestimmungen zur öffentlichen Auflage für die Mitwirkung, zur Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung

Ausgangslage

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz RPG Art. 5 Abs. 1 haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Das entsprechende kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) tritt zusammen mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 in Kraft. Auf Stufe Kanton wird dabei der Mehrwertausgleich bei Einzonungen geregelt, die Gemeinden müssen entsprechende Regelungen für Auf- und Umzonungen in ihren Bau- und Zonenordnungen festlegen.

Damit auf kommunaler Ebene bereits ab dem 1. Januar 2021 eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann, muss die Anpassung der entsprechenden BZO-Artikel möglichst rasch erfolgen. Die Gemeinde Bassersdorf ist daran, die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die erforderliche Änderung der Bau- und Zonenordnung in einem eigenständigen Verfahren (Teilrevision) vorgezogen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE hat dazu Vorlagen erstellt, bei deren Verwendung ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren möglich ist.

Inhalt Mehrwertausgleich

Der Kanton erhebt mit dem MAG/MAV eine Abgabe von 20% auf Einzonungen. Gemäss RPG ist auch eine Abgabe auf Um- und Aufzonungen zulässig. Der Kanton hat im MAG die Erhebung einer solchen Abgabe auf kommunaler Ebene ermöglicht und die Kompetenz zur Regelung den Gemeinden übertragen. Mit abgegoltenen Planungsmehrwerten können seitens Kantons und Gemeinden Infrastrukturmassnahmen finanziert werden.

Bei Auf- oder Umzonung profitiert der Grundeigentümer, ohne dafür eine Gegenleistung zu erbringen. Für die Allgemeinheit entstehen Kosten, da eine höhere Nutzung mehr Einwohnerinnen und Einwohner zur Folge hat und die Infrastruktur ausgebaut werden muss. Mit dem Mehrwertausgleich soll sich der Grundeigentümer zumindest teilweise an den Infrastrukturleistungen beteiligen.

Die Gemeinden müssen über die Höhe des Abgabesatzes entscheiden und diesen in ihrer Bau- und Zonenordnung festlegen. Der Abgabesatz darf zwischen 0% und 40% betragen. Ein hoher Abgabesatz belastet die Eigentümerschaften, lässt aber den Gemeinden neue Möglichkeiten zu, die für die Innenverdichtung notwendigen Investitionen zu finanzieren.

Weiter haben die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1200 m² bis 2000 m² festzulegen (sogenannte "Bagatellklausel"). Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die kleiner als die Freifläche sind, mehr als CHF 250'000, wird trotzdem eine

Abgabe erhoben (vom errechneten Mehrwert kann zusätzlich ein Freibetrag von CHF 100'000 abgezogen werden). Mit der Freifläche soll verhindert werden, dass ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss, wenn nur ein kleiner Mehrwertabgabebetrag erwartet wird. Eine höhere Freifläche schützt die Eigentümerschaft vor Abgaben bei geringen Renditen und verhindert unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand bei geringen Erträgen seitens Gemeinde.

In Abwägung der Vor- und Nachteile hat die Planungskommission zur BZO-Revision eine Abgabesatz von 25% bei einer Freifläche von 2'000 m² empfohlen, was vom Gemeinderat übernommen wird.

Die Bauordnung soll entsprechend unter Art. 50b mit folgenden Bestimmungen ergänzt werden.

Art. 50b Kommunalen Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabe

- 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 2'000 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

- ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Anstelle einer Mehrwertabgabe kann der Ausgleich gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Eine gesonderte Ergänzung in der BZO ist nicht notwendig. Die Zuständigkeit für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ergibt sich aus § 22 Abs. 1 MAG. Die städtebaulichen Verträge müssen zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich aufgelegt werden. Da der städtebauliche Vertrag mit der Planungsmassnahme verbunden ist, ist das Organ zuständig, welches für die Planungsmassnahme zuständig ist (in der Regel Gemeindeversammlung). Eine Regelung der Zuständigkeit in der neuen GO ist aufgrund der Bestimmungen im MAG nicht notwendig oder möglich.

Verfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich wird nach Gutheissung durch den Gemeinderat zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung weitergeleitet. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG zur Anhörung eingeladen. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgt während 60 Tagen von Mitte Januar bis Mitte März 2021. Anschliessend erfolgt die Bereinigung der Unterlagen gemäss den Einwendungen und den Vorprüfungsergebnissen. Vorgesehen ist, die vorliegende Teilrevision zur Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2021 zur Festsetzung vorzulegen, mit anschliessender Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Ausgleichsbeiträge werden in einen zu bildenden kommunalen Mehrwertfonds eingezahlt. Das entsprechende Fondsreglement ist zu erstellen, durch den Gemeinderat zu verabschieden und durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Auf Antrag der Planungskommission nimmt der Gemeinderat Bassersdorf die Ergänzung der Bauordnung betreffs kommunalem Mehrwertausgleich zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Unterlagen werden, umfassend die Bestimmungen und den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 15. Dezember 2020, zuhanden der Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung sowie zur Publikation für die Mitwirkung und die Anhörung nach § 7 PBG verabschiedet.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zur gegebenen Zeit zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 zu erstellen. Die Verabschiedung des Geschäftes im Gemeinderat zu Handen der Gemeindeversammlung erfolgt nach Ablauf der Auflagefrist im März 2021.
4. Die Abteilung Bau + Werke wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Mitteilung an:

- _ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Julia Wienecke, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (Original; für die Vorprüfung)
- _ Mitglieder der Planungskommission (elektronisch)
- _ Suter von Känel Wild AG, Peter von Känel, Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich (Planer, elektronisch)
- _ Rechnungsprüfungskommission (elektronisch)
- _ Leiter Abteilung Bau + Werke (elektronisch)
- _ Akten (Original)

Beilage, Unterlagen Teilrevision kommunale Bauordnung zum Mehrwertausgleich, Stand 15. Dezember 2020

- _ Bestimmungen
- _ Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinderat Bassersdorf



Doris Meier-Kobler
Gemeindepräsidentin



Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:

Patrik Baumgartner, Tel. 044 838 85 51, patrik.baumgartner@bassersdorf.ch