

Sitzung vom 13. Juli 2021

Beschl. Nr. **2021-170**

6.0.4.00 Bau- und Zonenordnung
Kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision BZO
Festsetzung

Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 2021-102 vom 6. April 2021 die Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhänden der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen können erhebliche Mehrwerte bewirken, ohne dass die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Leistung dafür erbringen müssen. Durch die Zunahme an Einwohnerinnen und Einwohner werden die Stadt und damit auch die Steuerzahlenden mit Infrastrukturkosten belastet: Ausbau öffentlicher Verkehr, Strassen, Schulen, Grünflächen etc. Mit dem Mehrwertausgleich sollen sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche von den oben genannten Planungsmassnahmen profitieren, an den Kosten der Stadt beteiligen.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet die Regelungen, dass die Stadt Adliswil gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen erheben kann. Diese betrifft auch die Planungsvorteile, welche im Rahmen von Sondernutzungsplanungen entstehen (z.B. bei Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften).

In der bisherigen Praxis hat die Stadt Adliswil bei Gestaltungsplänen einen Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vereinbart. Auch die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen benötigt seit Inkraftsetzung des MAG zwingend eine Grundlage in der BZO.

Erwägungen

Gesetzliche Grundlage

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Mehrwertabgabe bildet Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG). Der Kanton Zürich hat mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen. Er erhebt eine kantonale Abgabe von 20% auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten (§ 2 – 13 MAG).

Der Kanton hat in seinem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) die Kompetenz zur Erhebung einer kommunalen Abgabe auf Um- und Aufzonungen den Gemeinden übertragen (Kommunaler Mehrwertausgleich, § 19 – 24 MAG). Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen (inkl. Sondernutzungsplanungen) entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG).

Abgabesatz

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 (§ 19 Abs. 3 MAG).

Da die Stadt Adliswil aufgrund der Nähe zur Stadt Zürich ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ist, wird sie auch in Zukunft wachsen. Für eine qualitätsvolle Innenentwicklung können über eine Mehrwertabgabe Mittel gewonnen werden, die für die Gestaltung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort eingesetzt werden. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept entfallen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Stadt- und urbanen Wohnlandschaften, wozu auch die Stadt Adliswil zählt. Adliswil ist demnach betreffend Innenentwicklung gefordert, weshalb ein angemessener Abgabesatz sinnvoll ist. Die Stadt Adliswil legt den Abgabesatz daher auf 20% des um CHF 100'000 reduzierten Mehrwerts fest.

Freifläche

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG legen die Gemeinden eine Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m² fest. Grundstücke, deren Fläche kleiner als dieser Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit. Vorbehalten bleiben Grundstücke, die einen Mehrwert von \geq CHF 250'000 aufweisen (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mit der Freifläche soll verhindert werden, dass bei kleinen Mehrwertabgabebeträgen ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss («Bagatellfälle»). Bei der Festlegung der Freifläche müssen deshalb (Verwaltungs-) Aufwand und (Mehrwertabgabe-) Ertrag abgewogen werden. Rund 88% der Grundstücke sind kleiner als 2'000m². Aufgrund der attraktiven Lage der Stadt Adliswil ist jedoch anzunehmen, dass ein Mehrwert von CHF 250'000 bei Grundstücken mittlerer Grösse schnell erreicht wird. Aufgrund dessen legt die Stadt Adliswil die Freifläche auf 2'000 m² fest.

Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Adliswil

Mit der Einführung des Mehrwertausgleichs steht der Stadt Adliswil ein Instrument zur Verfügung, mithilfe dessen Mittel generiert werden, welche für Vorhaben gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG eingesetzt werden können. Damit kann die Stadt einen Teil der durch die Innenentwicklung entstehenden Planungs- und Baukosten für öffentliche Infrastrukturen ausgleichen. Dies entlastet die Bevölkerung (Steuerzahlerinnen und Steuerzahler), da die durch bauliche Verdichtung anfallenden Kosten teils durch den Mehrwertausgleich abgegolten werden können und nicht allein durch Steuermittel finanziert werden müssen.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 8. Juni 2021 fiel positiv aus und die Vorlage wurde als genehmigungsfähig beurteilt.

Auf Empfehlung des ARE ergab sich eine Anpassung an der Vorlage:

In Art. 3a Abs. 1 BZO wird die Aussage «sowie Sondernutzungsplanungen» gestrichen. Die Sondernutzungsplanungen sind in den bereits genannten Begriffen «Auf- oder Umzonungen» mitenthalten (gem. § 1 MAG und Weisung zum MAG). Die Erwähnung der Sondernutzungsplanungen erübrigt sich somit.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Mehrwertausgleich fand vom 16. April 2021 bis 15. Juni 2021 statt. Es gingen elf Rückmeldungen ein, wovon fünf Stellungnahmen Einwendungen enthielten. Diese Anträge wurden geprüft und im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) abgehandelt, welcher auch den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen enthält.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich», bestehend aus folgenden Akten vom 5. Juli 2021, wird zugestimmt:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 3a und 3b
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - I. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» vom 5. Juli 2021, bestehend aus folgenden Akten, wird festgesetzt:
 - Änderung Bau- und Zonenordnung Art. 3a und 3b
 - II. Vom Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) vom 5. Juli 2021 wird zustimmend Kenntnis genommen.
 - III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - IV. Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - V. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» zu genehmigen.

VI. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.

VII. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.

3 Dieser Beschluss ist öffentlich.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Grosser Gemeinderat
- 4.2 Stadtrat
- 4.3 Mitglieder der Baukommission
- 4.4 Ressort Bau und Planung
- 4.5 Ressortleiter Finanzen
- 4.6 Abteilungsleiter Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber