



Uster, 8. Juni 2021
Nr. 93/2021
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/8

WEISUNG 93/2021 DES STADTRATES: MEHRWERTAUSGLEICHSGESETZ (MAG), UMSETZUNG STADT USTER, KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG, TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO), FESTSETZUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2012, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs mit den neuen Art. 55 und 56 wird festgesetzt.**
- 2. Vom «Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV» vom 6. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 3. Vom «Bericht zu den Einwendungen» vom 7. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Änderungen der BZO nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**
- 6. Das «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» vom 8. Juni 2021 wird festgesetzt.**
- 7. Das Fondsreglement ist durch den Stadtrat in Kraft zu setzen.**
- 8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



A. Ausgangslage

Auftrag aus übergeordnetem Recht

Das Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) sieht vor, dass erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch raumplanerische Massnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden. Die Kantone sind verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 Prozent zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Mit dem Erlass des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist der Kantonsrat dieser Aufforderung im Oktober 2019 nachgekommen. Das Gesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

Im Kanton Zürich umfasst das MAG auch das Planungsinstrument der städtebaulichen Verträge, welches in Uster traditionellerweise im Rahmen von Arealentwicklungen und Gestaltungsplänen zur Anwendung kommt. Mit Inkrafttreten von MAG und MAV sind solche Verträge neu nur noch als Alternative zu einem monetären Mehrwertausgleich anwendbar. Wollen Gemeinden weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, müssen sie in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) folglich einen Mehrwertausgleich definieren.

Umsetzungsspielraum auf kommunaler Stufe

Welche Planungsträger bei den verschiedenen Planungsmassnahmen einen Mehrwertausgleich verlangen können, ist im MAG geregelt. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des Mehrwertes erhebt (§ 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 (§ 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 § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von \geq 250 000 Franken) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Die Gemeinden legen in ihrer BZO den Abgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Da die Abgaben in einen zweckgebundenen Fonds fliessen, müssen die Gemeinden zudem ein entsprechendes Fondsreglement erlassen und den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds eröffnen.

Entscheidet sich eine Gemeinde gegen die Erhebung einer Mehrwertabgabe, so können in dieser Gemeinde bis zu einer allenfalls späteren Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleiches keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden. Der Grund liegt in § 19 Abs. 6 MAG, in welchem der städtebauliche Vertrag als Alternative zu einer Mehrwertabgabe definiert wird. Nur so liegt im Falle von gescheiterten Vertragsverhandlungen eine Rückfallebene für eine Mehrwertabschöpfung vor. Der Verzicht auf eine Mehrwertabgabe ist ebenfalls in der Bau- und Zonenordnung festzuschreiben.

Umsetzung Stadt Uster

Um das Instrument der städtebaulichen Verträge weiterhin nutzen zu können, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 282 vom 30. Juni 2020 die Teilrevision der BZO zur Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleiches eingeleitet. Die Teilrevision erfolgt nach den kantonalen Musterbestimmungen.

Der Entwurf für die öffentliche Auflage wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 461 vom 17. November 2020 verabschiedet. Das Dossier lag vom 4. Dezember 2020 bis zum 2. Februar 2021 öffentlich auf.



Parallel dazu liess der Stadtrat das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich erarbeiten. Sowohl die Änderung der BZO wie auch dieses Fondsreglement werden nun dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Der Gemeinderat entscheidet über die beiden zusammenhängenden Vorlagen unabhängig, wobei das Fondsreglement nur festgesetzt werden kann, wenn die Teilrevision der BZO angenommen wird.

B. Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme (§ 3 MAG). Die Bewertung erfolgt in der Regel mit einem vom Kanton zu Verfügung gestellten Landpreismodell. Mehrwerte aus Auf- und Umzonungen erfolgen durch rein planerische Massnahmen. Es handelt sich um eine Wertsteigerung durch Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten durch die öffentliche Hand, ohne dass die profitierende Eigentümerschaft selber eine Leistung erbringen musste. Die öffentliche Hand schafft somit Privaten einen Mehrwert. Das Mehrwertausgleichsgesetz zielt nun darauf ab, einen Teil dieses Mehrwertes für Aufgaben der öffentlichen Hand abzuschöpfen. Gewisse Planungskosten, beispielsweise für Wettbewerbe, können von der Abgabe abgezogen werden.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Wird für ein Grundstück im Zuge einer Auf- oder Umzonung ein Mehrwert ermittelt, wird die resultierende Mehrwertabgabe nach Abschluss des Planungsverfahrens im Grundbuch angemerkt (§ 7 Abs. 3 MAG, § 18 MAV). Mehrwertabgaben aus Auf- und Umzonungen werden erst bei grösseren Bauvorhaben fällig. Erweiterungen der anrechenbaren Geschossfläche von weniger als 100 m² oder Sanierungen lösen die Fälligkeit nicht aus (§ 10 Abs. 1 MAG und § 21 Abs. 1 MAV). Auch die Veräusserung des Grundstückes löst keine Fälligkeit aus. Damit ist sichergestellt, dass die Abgabe erst dann ausgelöst wird, wenn der geschaffene Planungsmehrwert auch tatsächlich ausgenutzt wird.

Mit einer Baubewilligung zur massgebenden Überbauung oder einer nachträglichen Baubewilligung (§ 10 Abs. 1 MAG) wird die im Grundbuch eingetragene Mehrwertabgabe dann fällig.

C. Teilrevision BZO

Die BZO der Stadt Uster wird nach den Musterbestimmungen des Kantons revidiert. Konkret werden der Mehrwertabgabesatz und die Freifläche bestimmt (Erhebung einer Mehrwertabgabe) wie auch der Umgang mit den Erträgen (Zuweisung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds).

Die Anpassung lautet wie folgt:

Art. 55 (neu)

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 1'200 m².*

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 56 (neu)

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

* Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.



Begründung des Abgabesatzes

Mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) legte der Stadtrat fest, dass Uster «Stadt in der Landschaft» bleiben und das Einwohnerwachstum primär im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen soll. Damit bekennt sich der Stadtrat zur Siedlungsentwicklung nach innen. Dies bedeutet für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung höhere bauliche Dichten an geeigneten Standorten. Entsprechende Planungsmehrwerte sind zu erwarten. Da ein Grossteil des Baulandes in Uster in privater Hand ist, werden vor allem Privatbesitzer*innen und institutionelle Eigentümer von planerischen Mehrwerten profitieren. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist allerdings anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Komplexe Eigentümerstrukturen, verschiedene Bedürfnisse und unterschiedliche bauliche Zustände erfordern einen hohen planerischen Koordinationsbedarf. Zudem steigt die Nachfrage nach lokalen Freiräumen, sozialen Infrastrukturen oder auch an die klimaverträgliche Gestaltung des öffentlichen Raumes. Und auch die verkehrliche Erreichbarkeit im Sinne von «Uster steigt um!» gilt es zu gewährleisten.

Verbunden mit dem Einwohnerwachstum werden die Kosten für die öffentliche Hand – und damit für die Gesamtbevölkerung von Uster – steigen. Um diese Kosten verursachergerechter zu verteilen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer*innen von Planungsmehrwerten profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Denn die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen vollumfänglich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, dessen Mittel nur zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Beispielsweise können lokale Massnahmen für die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen mitfinanziert, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen unterstützt oder die Erstellung von sozialen Infrastrukturen mitgetragen werden.

Der Mehrwertausgleich ist somit ein wichtiges Instrument für ein kostenverträgliches Wachstum. Durch den zweckgebundenen Einsatz der Fondsmittel kann Uster zusätzlich zu den bestehenden Leistungsaufträgen in ausreichende, nachhaltige und zeitgemässe Infrastrukturen wie auch ein attraktives Stadtbild investieren. Dies kommt wiederum auch jenen zugute, die einen Teil ihres planerischen Mehrwertes dafür abgeben mussten. Von der Steigerung der Standortattraktivität profitieren Grundeigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung.

Viele der erwähnten Massnahmen benötigen insbesondere für die Realisierung genügend finanzielle Mittel. Eine angemessene Alimentierung des Ausgleichsfonds ist dafür zentral. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb, den Abgabesatz für Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen auf 40 Prozent festzulegen.

Begründung der Freifläche

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, eine Freifläche von 1200 m² festzulegen. Dies aus den folgenden drei Gründen:

- Einerseits muss für das Feststellen einer Mehrwertabgabe für alle Grundstücke, welche von einer Um- und Aufzonung betroffen sind, der Mehrwert berechnet werden (§ 19 Abs. 4 MAG). Die Wahl der Freifläche hat somit keine Auswirkungen auf den administrativen Aufwand, welcher für die Gemeinde als sehr hoch eingeschätzt wird. Allfällige ermittelte Mehrwerte sollen deshalb auf möglichst vielen Parzellen zur Abgabe gebracht werden.
- Zweitens ist aufgrund der hohen Wertschöpfung von Grundstücken in Uster anzunehmen, dass auch bereits Grundstücke unter der minimal möglichen Freifläche bei Um- und Aufzonungen Mehrwerte über 250 000 Franken erzielen werden. Dies zeigt eine grobe Überprüfung mit realistischen Landwerten in Uster. Liegt der tatsächlich ermittelte Mehrwert über 250 000 Franken, ist gemäss MAG unabhängig von der Freifläche eine Mehrwertabgabe zu leisten (auch in diesem Fall



wird der Mehrwert um 100 000 Franken gekürzt). Eine möglichst grosse Freifläche garantiert demnach keine Abgabefreiheit, schürt aber falsche Erwartungen bei den Grundeigentümerinnen und -eigentümern.

- Drittens liegen nur rund 10 Prozent der Grundstücke in Uster innerhalb der möglichen Freiflächen-spanne. Grundstücke unter 1200 m² machen rund 29,2 Prozent der Flächen in Bauzonen aus, Baugrundstücke zwischen 1200 m² und 2000 m² jedoch lediglich 9,3 Prozent. Für eine maximale Gleichbehandlung und für eine möglichst breite Alimentierung des Ausgleichsfonds, welcher wie erläutert für die durch die Innenentwicklung steigenden Anforderungen an den bebauten Raum verwendet wird, ist die minimale Freifläche mehr als angezeigt.

D. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. Dezember 2020 bis zum 2. Februar 2021 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur geplanten Teilrevision äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen 6 Stellungnahmen mit total 17 Anträgen samt umfangreichen Begründungen ein. Die Einwendungen und Anträge wurden eingehend geprüft und werden im «Bericht zu den Einwendungen» behandelt, wobei keiner der Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt wurde.

Anhörung über- und nebengeordnete Planungsträger

Die Nachbargemeinden Greifensee, Volketswil, Fehraltorf, Pfäffikon, Aathal-Seegräben, Gossau und Mönchaltorf wie auch die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung angehört. Es wurden keine Vorbehalte zur Planungsrevision geltend gemacht.

Kantonale Vorprüfung

Mit der Verabschiedung der Teilrevision zur Mitwirkung wurde auch die Einleitung der kantonalen Vorprüfung beschlossen. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Der Vorlage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

E. Folgen einer verzögerten Behandlung der Vorlage

Bis zur Festsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO können aufgrund der neuen Rechtsgrundlage städtebauliche Verträge nicht mehr abgeschlossen werden. In Uster haben städtebauliche Verträge lange Tradition, so kamen sie im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren zwischen dem Stadtrat und den Eigentümern vielfach zur Anwendung. Als Beispiele seien hier die städtebaulichen Verträge zum Zellwegerareal, dem Zeughausareal oder Am Stadtpark genannt, wo wesentliche Mehrwerte für die Stadt vertraglich gesichert werden konnten. Neben der Regelung von öffentlichen Mehrwerten im Gestaltungsplangebiet bietet der städtebauliche Vertrag aber auch Planungssicherheit für die Investoren.

Bis zur Umsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs sind laufende Gestaltungsplanverfahren blockiert. Die vorliegende Anpassung der BZO ist daher unabdingbar, um Arealentwicklungen auch in Zukunft aktiv und zielführend begleiten zu können.



F. Fondsreglement

Rechtliche Grundlagen

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 23 MAG). Bei der Gesetzgebung standen die raumplanerische Bedeutung und Wirkung einer Massnahme im Vordergrund, nicht finanzpolitischen Überlegungen wie insbesondere die Entlastung des allgemeinen Gemeindehaushalts. Es sind daher keine Massnahmen über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds finanzierbar, deren Finanzierung aufgrund einer anderen Rechtsgrundlage vollumfänglich sichergestellt ist. Im Weiteren sind wiederkehrende Beiträge, beispielsweise für den Unterhalt oder Betrieb von Anlagen, ausgeschlossen.

§ 87 Gemeindegesetz (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Gründung des Fonds durch die Gemeinde, welcher eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Der Fonds ist dem Eigenkapital zugeordnet.

Für die Erarbeitung des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds stellt der Kanton den Gemeinden eine Mustervorlage zu Verfügung.

Zwingend zu regeln sind

- der Verwendungszweck der Fondsmittel;
- die Art der Beiträge;
- der Ausschluss einer Verschuldung;
- die Beitragsberechtigungen;
- die Vorgaben zu Beitragsgesuchen und deren Prüfung;
- das Vorgehen beim Entscheid über Beiträge;
- die Kompetenzen zur Bewilligung von Fondsentnahmen;
- die Rückerstattung von Beiträgen;
- die Berichterstattung,

wobei die Gemeinden Vorgaben aus dem übergeordneten Recht zu übernehmen haben.

Das Fondsreglement unterliegt nicht dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und muss nicht öffentlich aufgelegt werden.

Inhalte und Ziele Fondsreglement Uster

Das «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Art. 3 nennt die beitragsberechtigten kommunalen Massnahmen der Raumplanung. Um bei der Verwendung der Fondsmittel möglichst flexibel zu bleiben, werden verschiedene beitragsberechtigten Massnahmenkategorien berücksichtigt. So kann sichergestellt werden, dass den aus der Innenentwicklung resultierenden Bedürfnissen möglichst breit begegnet werden kann.

Gemäss übergeordnetem Recht können sowohl natürliche wie auch juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts Beitragsgesuche einreichen (Art. 7). Dabei besteht kein Anspruch auf Beiträge (Art. 4). Beitragsberechtigt sind nur Massnahmen, welche nicht aus anderen Rechtsgrundlagen finanziert werden oder welche das Gesetz nicht ohnehin als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreibt. Um bei der Verwendung der Fondsmittel einen möglichst hohen Wirkungsgrad zu erreichen, schreibt das Fondsreglement zudem einen Mindestbeitrag vor. Auch wird verlangt, dass die eingereichten Projekte von einer gewissen Tragweite für die Stadtentwicklung sind.



Beitragsgesuche können jährlich bis zum 30. September eingereicht werden (Art. 8). Durch die einmalige Frist pro Jahr soll der administrative Aufwand geringgehalten werden. Für eine möglichst hohe Vergleichbarkeit der eingereichten Gesuche definiert das Fondsreglement formelle Vorgaben. Für die Prüfung der Gesuche ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen (Art. 9): Zunächst werden sämtliche Gesuche einer formellen Prüfung unterzogen. Die beitragsberechtigten und korrekt eingereichten Gesuche werden im Anschluss auf Zweckmässigkeit, Bedeutung für die Stadtentwicklung und allfällige Folgekosten geprüft. Da sich der Fonds nicht verschulden darf, gilt es zudem, beim Entscheid zur Mittelverwendung die Übersicht der verfügbaren Fondsmittel zu wahren. Sowohl die Administration der eingereichten Gesuche wie auch deren Prüfung ist mit viel Aufwand verbunden. Mit der Definition einer Fondsverwaltung werden die notwendigen Zuständigkeiten geregelt (Art. 6).

Darüber, welche Gesuche bei der Verwendung von Fondsmitteln berücksichtigt werden sollen, entscheidet der Stadtrat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan (Art. 9). Die Bewilligung der schlussendlichen Fondsentnahme unterliegt somit jenem Gemeindeorgan, deren Finanzkompetenz gemäss Gemeindeordnung angesprochen wird. Dabei können der konkrete Mitteleinsatz geprüft und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig gemacht werden.

Im Weiteren regelt das Reglement das Vorgehen bei der Auszahlung von Beiträgen (Art. 11), die Umsetzungspflicht (Art. 12) sowie eine allfällige Rückerstattung von Beiträgen (Art. 13).

Die Verwendung der Fondsmittel ist mit einem jährlichen Bericht zu kommunizieren. Zuständig hierfür ist der Stadtrat (Art. 14).

Festsetzung

Gemäss § 4 Abs. 2 GG obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, dem Gemeinderat.

G. Ausblick

Weiteres Verfahren

Die Teilrevision der BZO folgt dem üblichen Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Sobald der Gemeinderatsbeschluss rechtskräftig ist, wird die Teilrevision der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Das Fondsreglement ist nicht zur Genehmigung einzureichen. Nachdem die Festsetzung rechtskräftig ist, entscheidet der Stadtrat über den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Vorbereitung der Umsetzung und Einrichten des Fonds

Ist der kommunale Mehrwertausgleich gesetzlich verankert, ist der Mehrwertausgleichsfonds durch den Stadtrat zu eröffnen und eine sinnvolle Verwaltungspraxis zu entwickeln.



H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2012, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs mit den neuen Art. 55 und 56 wird festgesetzt.**
- 2. Vom «Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV» vom 6. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 3. Vom «Bericht zu den Einwendungen» vom 7. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Änderungen der BZO nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**
- 6. Das «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» vom 8. Juni 2021 wird festgesetzt.**
- 7. Das Fondsreglement ist durch den Stadtrat in Kraft zu setzen.**
- 8. Mitteilung an den Stadtrat.**

STADTRAT USTER

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Änderungsantrag zur Festsetzung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 6. Mai 2021
- Bericht zu den Einwendungen vom 7. Mai 2021
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom .8. Juni 2021