



Antrag der Kommission Planung und Bau (KPB)  
vom 13. September 2021

**Weisung 93/2021 des Stadtrates: Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Umsetzung Stadt Uster, kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Festsetzung**

---

Die Kommission beantragt dem Gemeinderat folgende **Änderungen im Dispositiv** (Änderungen unterstrichen):

1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird **wie folgt** festgesetzt:

**D. Ergänzende Bauvorschriften**

**Art. 55 (neu) Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertsteuerausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.\*

**Die Mehrheit der Kommission beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.**

**Die Minderheit der Kommission beantragt 2'000m<sup>2</sup>**

Mehrheit: Karin Niedermann (SP), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Peter Mathis-Jäggi (SP), Vizepräsidentin Ursula Räuftlin (Grünliberale), Balthasar Thalmann (SP)

Minderheit: Präsident Rolf Denzler (SVP), Referent; Markus Ehrensperger (SVP), Jürg Krauer (FDP)

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'00 gekürzten Mehrwerts.

**Die Mehrheit der Kommission beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.**

**Die Minderheit I der Kommission beantragt 20 %.**

**Die Minderheit II der Kommission beantragt 25 %.**

Mehrheit: Karin Niedermann (SP), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Peter Mathis-Jäggi (SP), Vizepräsidentin Ursula Räuftlin (Grünliberale), Balthasar Thalmann (SP)

Minderheit I: Markus Ehrensperger (SVP), Referent; Jürg Krauer (FDP)

Minderheit II: Präsident Rolf Denzler (SVP), Referent

**Art. 56 (neu) Erträge**

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

## E. Inkrafttreten

### Art. 57 Grundsatz

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom **1. April 1999** im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

\*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.

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 **wie folgt** festgesetzt:

### Art. 1 Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

### Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

### Art. 3 Verwendungszweck

<sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertsteuerausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
  - b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
  - c. die Verbesserung des Lokalklimas durch allgemeine Grünflächen, klima-relevante Baumpflanzungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser, sowie durch klimarelevante öffentlich zugängliche Brunnenanlagen und Wasserspiele,
  - d. die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,
  - e. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
  - f. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
  - g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, insbesondere für die hochwertige Weiterentwicklung von stimmigen Wohnquartieren und für Beteiligungsprozesse.
-

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe, wie beispielsweise der Erwerb von Grundstücken, die einem Verwendungszweck gemäss Abs. 1 dienen.

<sup>3</sup> Beitragsberechtigt sind nur Massnahmen, die das Gesetz nicht ohnehin als Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreibt und die über eine gewisse Tragweite für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Siedlungsgebiets oder die Bedürfnisse der Bevölkerung verfügen.

<sup>4</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

<sup>5</sup> Aus den Mitteln des Mehrwertausgleichsfonds werden ausserdem die folgenden Kosten gedeckt:

a. Die Kosten für individuelle Schätzungen gemäss § 15 Abs. 4 lit. b MAV,

b. die Gebühren für die Eintragung des Grundpfandrechtes gemäss § 19 Abs. 2 lit. b MAV.

#### **Art. 4 Beiträge**

<sup>1</sup> Die Stadt richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus. An jedes Vorhaben wird nur ein Beitrag gewährt.

<sup>2</sup> Für Massnahmen, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden, können keine Beiträge gesprochen werden.

<sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge. Die Stadt kann auch nur einen Teilbeitrag zusprechen.

<sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

<sup>5</sup> Es werden keine Beiträge oder Teilbeiträge von weniger als Fr. 6000 gewährt.

#### **Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand**

<sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden.

<sup>2</sup> Ein Beitragsgesuch darf nur in dem Umfang bewilligt werden, als die Auszahlung den Fondsbestand nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

#### **Art. 6 Fondsverwaltung**

<sup>1</sup> Der Stadtrat bestimmt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle.

<sup>2</sup> Die für die Verwaltung zuständige Stelle sorgt für die Einhaltung dieses Reglements und prüft nach Anhörung mitbetroffener Abteilungen gemeinsam mit dem Bauvorstand/der Bauvorsteherin und dem Stadtplaner/der Stadtplanerin die Beitragsgesuche. Die für die Verwaltung zuständige Stelle unterbreitet dem Stadtrat einen begründeten Antrag (vgl. Art. 9 Abs. 4).

#### **Art. 7 Beitragsberechtigte**

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

#### **Art. 8 Gesuch**

<sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Stadtrat eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch für Beiträge hat folgende Angaben und Unterlagen zu umfassen:

- a. Angaben zur Projektträgerschaft und Kontaktperson
- b. Beschrieb der Planungsziele
- c. Nutzungskonzept
- d. Gestaltungskonzept
- e. Vorgehenskonzept mit Kostenübersicht und Terminprogramm für die Umsetzung
- f. Pflege- und Unterhaltskonzept
- g. Littering- und Lärmkonzept
- h. Antrag an den Stadtrat mit Höhe des beantragten Beitrags und Auflistung der einzelnen zu finanzierenden Elemente
- i. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden

<sup>3</sup> Bei Bedarf kann der Stadtrat oder eine von ihm bezeichnete Stelle weitere spezifische Unterlagen verlangen. Nach Absprache mit dem Stadtrat oder der von ihm bezeichneten Stelle kann in begründeten Fällen projektspezifisch auf die Einreichung der Unterlagen gemäss Abs. 2 lit. c, lit. d, lit. f oder lit. g verzichtet werden.

<sup>4</sup> Der Stadtrat erlässt Richtlinien zu Form und Inhalt der Gesuche und veröffentlicht diese im Internet.

<sup>5</sup> Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 30. September, eingereicht werden.

### **Art. 9 Prüfung des Gesuchs**

<sup>1</sup> Die Fondsverwaltung prüft, ob das Gesuch eine Massnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 1 betrifft und die formellen Kriterien gemäss Richtlinien erfüllt sind.

<sup>2</sup> Alle Gesuche für Massnahmen nach Art. 3 Abs. 1 werden von der Fondsverwaltung nach den folgenden Kriterien bewertet und priorisiert:

a. Zweckmässigkeit

b. die Bedeutung der Massnahme im Kontext der Stadtentwicklung

c. die Folgekosten für die Stadt

<sup>3</sup> Der Stadtrat erlässt die Richtlinien zur Gesuchprüfung und ein entsprechendes Bewertungsraster und veröffentlicht diese im Internet.

<sup>4</sup> Die Fondsverwaltung stellt dem Stadtrat einen begründeten Antrag.

### **Art. 10 Entscheid und Beitragshöhe**

<sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Stadtrat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

<sup>2</sup> Bei der Bemessung der Beitragshöhe durch den Stadtrat werden insbesondere berücksichtigt:

- die Bedeutung und die Qualität des Vorhabens

- die verfügbaren Mittel des Fonds unter Berücksichtigung der anderen Gesuche

<sup>3</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

<sup>4</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

<sup>5</sup> Der Entscheid wird in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet.

### **Art. 11 Auszahlung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts bei der Umsetzung der Massnahme bis zu 90 Prozent des bewilligten Beitrags. Zehn Prozent des bewilligten Beitrags werden bis zur erfolgreichen Schlussabnahme zurückbehalten.

<sup>2</sup> Die Auszahlung erfolgt erst nach Vorlage einer Zwischen- bzw. der Schlussabrechnung bei der für die Fondsverwaltung zuständigen Stelle. Für die Auszahlung des letzten Beitrags muss zudem die Schlussabnahme akzeptiert werden.

### **Art. 12 Umsetzungspflicht**

<sup>1</sup> Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

<sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet

a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge, sowie

b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

<sup>3</sup> Zeichnet sich ab, dass mit der Umsetzung innert Frist nicht begonnen werden kann, kann bei der Fondsverwaltung schriftlich eine begründete Fristverlängerung beantragt werden.

<sup>4</sup> Wird mit der Umsetzung nicht rechtzeitig begonnen, setzt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle den Beitragsempfangenden eine kurze Nachfrist.

---

**Art. 13 Rückerstattung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

<sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet,

a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und

b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

**Art. 14 Berichterstattung**

Der Stadtrat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

**Art. 15 Festsetzung**

Der Stadtrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Reglements.

7. ~~Das Fondsreglement ist durch den Stadtrat in Kraft zu setzen.~~

**Die Kommission beantragt Streichen von Ziffer 7 (Ziffer 8 wird zu Ziffer 7).**

8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

---

**Schlussabstimmung**

Die Kommission beantragt mit 5:3 Stimmen dem Gemeinderat:

Zustimmung zur geänderten Weisung des Stadtrates.

Abwesend: Ulrich Schmid (Die Mitte)

---

Referentin: Karin Niedermann (SP)

Für die Kommission Planung und Bau

Präsident Rolf Denzler (SVP)

Sekretär Daniel Reuter

Behandlung im Gemeinderat: 27. September 2021