

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Antrag:

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird gestützt auf Art. 28 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (Stand 15. Mai 2019) und auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019 erlassen.

Weisung:

1. Formelles

Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG) sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für die Beschlussfassung sind die Gemeindeversammlungen oder -parlamente (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums). Bei der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds handelt es sich um einen wichtigen Rechtssatz.

Die kommunale Mehrwertausgleichsfonds-Verordnung müsste nicht zusammen mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Mehrwertausgleich (GGR.20.124) beschlossen werden, sondern könnte auch nachträglich erarbeitet werden. Es wird jedoch als sinnvoll erachtet, dass die Änderung der BZO Mehrwertausgleich gleichzeitig mit der Mehrwertausgleichsfonds-Verordnung vom Grossen Gemeinderat behandelt und beschlossen wird.

Die Verordnung ist ausschliesslich Sache der Gemeinde. Es ist keine Vorprüfung und/oder Genehmigung von Seiten Kanton erforderlich.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Unterstützung des Gemeindeamtes (GAZ) ein kommunales Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds inklusive Erläuterungen erarbeitet. Die vorliegende Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds basiert auf diesen Grundlagen.

Am 17. März 2021 hat der Bauausschuss dem Entwurf der Verordnung zugestimmt.

2. Städtebauliche Verträge vs. Mehrwertausgleichsfonds

Städtebauliche Verträge können nur beim kommunalen Mehrwertausgleich, also bei Auf- und Umzonungen abgeschlossen werden und sind erst nach Inkrafttreten der angepassten kommunalen BZO (GGR.20.124) möglich. Das Verfahren und der Ablauf der städtebaulichen Verträge ist möglichst einfach ausgestaltet; es dominiert eine grosse Vertragsfreiheit innerhalb der durch das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) gesetzten Grenzen.

Im Rahmen von (grösseren) Arealentwicklungen werden in der Regel städtebauliche Verträge abgeschlossen und die Planungsergebnisse mittels Gestaltungsplänen grundeigentümerverbindlich gesichert. Scheitern Vertragsverhandlungen, bildet die Abgabe in den Mehrwertausgleichsfonds die Rückfallebene.

Die Mittel des kantonalen Fonds stehen für Entschädigungen bei Auszonung und für überregionale Massnahmen der Raumplanung zur Verfügung. Die Mittel der kommunalen Fonds können für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden, sobald der Mehrwertausgleich in der BZO (GGR.20.124) rechtskräftig verankert ist.

3. Eckwerte des Mehrwertausgleichsfonds

Grundlage für die Verordnung ist das Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, Version 2, vom 9.12.2020 des Amtes für Raumentwicklung.

Art. 1 Zweck und Art. 2 Zuweisung von Mitteln

Die Gemeinden bilden für ihre kommunale Mehrwertabgabe einen einzigen Fonds (§ 41 MAV). Die Verordnung hat den Zweck, die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie die Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen zu regeln.

Art. 3 Verwendungszweck

Der Verwendungszweck richtet sich nach § 42 MAV, d.h. zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, für Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, etc.

Es dürfen aber keine Massnahmen in Betracht kommen, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert sind. Dies gilt insbesondere auch bei den Massnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen (lit. d).

Es kommen keine Massnahmen in Betracht, die bereits aus dem Strassenfonds finanziert werden. Mögliche Massnahmen sind hier nur Rad- und Fusswege.

Ebenso nicht beitragsberechtigt sind Schulhäuser.

Art. 4 Beiträge

Die Beiträge werden an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen ausgerichtet. Nicht über Beiträge aus dem Fonds finanziert werden wiederkehrende Kosten, wie etwa für Pflege und Unterhalt von Einrichtungen.

Ein Anspruch auf Beiträge besteht nicht und die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

Art. 5 Verschuldung und Ausschlüsse

Es darf keinen Negativbestand des Fonds geben. Dies bedeutet, dass keine Beiträge ausbezahlt werden dürfen, wenn der Fonds über keine oder zu wenige Mittel verfügt.

Sofern eine Massnahme durch eine andere Rechtsgrundlage finanziert ist, werden keine Beiträge ausgerichtet.

Art. 6 Beitragsberechtigte

Gemäss Musterreglement ist die Beitragsberechtigung auch an natürliche und juristische Personen des Privatrechts vorgesehen. Das durch Um- und Aufzonungen ermöglichte Wachstum erzeugt Mehrwerte für die betroffenen Eigentümerschaften und zieht Kosten für die öffentliche Hand für den Ausbau der Infrastruktur nach sich. Die Mittel aus dem Fonds sollen deshalb der

Stadt zur Erfüllung der entsprechenden Aufgaben zur Verfügung stehen. Die Stadt setzt deshalb die Mittel gemäss Art. 3 selber im öffentlichen Raum ein. Beitragsberechtigt sind abschliessend Ämter und Abteilungen im steuerfinanzierten Haushalt. Diese Regelung hat auch Einfluss auf verschiedene folgende Bestimmungen.

Art. 7 Gesuch

Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Stadtrat oder einer von ihm bezeichneten Stelle eingereicht werden.

Der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die für die Behandlung des Gesuchs erforderlich sind. Weil es sich ausschliesslich um «städtische» Beitragsberechtigte (siehe Art. 6) handelt, müssen diese Details des Vollzuges nicht in der Verordnung festgelegt werden. Der Stadtrat soll dies in verwaltungsinternen Ausführungsbestimmungen regeln.

Art. 8 Prüfung des Gesuchs

Die Prüfung des Gesuchs erfolgt durch den Stadtrat oder durch eine von ihm bezeichnete Stelle.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes und des Verbots willkürlichen Handelns sollte die Gemeinde ansatzweise regeln, nach welchen Kriterien und Verfahren sie die Gesuche beurteilt. Als Kriterien für den Inhalt werden die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Stadt, die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen und das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten festgelegt. Weitere Kriterien sind zudem die Zweckmässigkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Folgekosten der Vorhaben oder Projekte.

Art. 9 Entscheid

Der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle bewilligen das Gesuch selbst, sofern sich der Beitrag seiner Höhe nach im Rahmen ihrer Kompetenzen zur Bewilligung neuer Ausgaben bewegt. Andernfalls stellt der Stadtrat Antrag an den Grossen Gemeinderat oder zuhanden einer Volksabstimmung.

Fondsentnahmen sind neue Ausgaben und unterliegen damit dem Finanzreferendum. Gemäss Musterreglement kann das zuständige Organ den konkreten Mitteleinsatz prüfen. Weil es sich ausschliesslich um «städtische» Beitragsberechtigte (siehe Art. 6) handelt, erübrigt sich diese Bestimmung.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung erfolgt nach Beendigung der Ausführung, aufgrund einer Schlussabrechnung.

Art. 11 Berichterstattung

Der Stadtrat erstattet einmal im Jahr im Rahmen der Jahresrechnung Bericht über die Verwendung der Mittel.

Art. 12 Vollzug

Den Vollzug und die Zuständigkeiten regelt der Stadtrat in einer verwaltungsinternen Ausführungsbestimmung, weil es sich ausschliesslich um «städtische» Beitragsberechtigte (siehe Art. 6) handelt.

Im Musterreglement ist auch noch die Regelung für Rückerstattung von Beiträgen enthalten. Hier geht es um Sanktionen, wenn Beiträge zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind. Weil es sich ausschliesslich um «städtische» Beitragsberechtigte (siehe Art. 6) handelt, erübrigt sich diese Bestimmung.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

- Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds



Arbeitsversion

**Verordnung über den kommunalen
Mehrwertausgleichsfonds**

vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: ?.-?
Geändert: –
Aufgehoben: –

Der Grosse Gemeinderat

gestützt auf Art. 28 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 (Stand 15. Mai 2019) und auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019,

erlässt folgende Verordnung:

I.

Art. 1 Zweck

¹ Die Mehrwertausgleichsfonds-Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2 Zuweisung von Mitteln

¹ Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung gemäss § 23 des Mehrwertausgleichsgesetzes verwendet. Beitragsberechtigt sind insbesondere 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 und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen.
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe und die Errichtung von Dienstbarkeiten.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4 Beiträge

¹ Es werden einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen ausgerichtet.

² Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

³ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

Art. 5 Verschuldung und Ausschlüsse

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden.

² Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

³ Beiträge für Massnahmen, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden, sind nicht genehmigungsfähig.

Art. 6 Beitragsberechtigte

¹ Beitragsberechtigt sind den Bestimmungen von Art. 3 entsprechende Vorhaben städtischer Ämter und Abteilungen im steuerfinanzierten Haushalt.

Art. 7 Gesuch

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Stadtrat oder einer von ihm bezeichneten Stelle eingereicht werden.

Art. 8 Prüfung des Gesuchs

¹ Das Gesuch wird vom Stadtrat oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:

- a. Inhalt
 1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
 2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen
 3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten
- b. Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 des Fondsreglements)
- c. Wirtschaftlichkeit
- d. Folgekosten

Art. 9 Entscheid

¹ Über Beiträge entscheidet der Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

Art. 10 Auszahlung von Beiträgen

¹ Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Beendigung der Ausführung und vor der Abrechnung der unterstützten Vorhaben.

Art. 11 Berichterstattung

¹ Der Stadtrat erstattet einmal im Jahr im Rahmen der Jahresrechnung Bericht über die Verwendung der Mittel und den Fondsbestand. Die Berichterstattung folgt den Bestimmungen des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Art. 12 Vollzug

¹ Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

[Abschlussklausel]

[Ort], [Datum]

[Behörde]

[Funktion 1]
[NAME 1]

[Funktion 2]
[NAME 2]