



Stadt Dübendorf
Planungsamt
Herr Marco Forster
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Kanton Zürich
Baudirektion
 **Amt für Raumentwicklung**

Wilhelm Natrup
Amtschef / Kantonsplaner

Kontakt:
Josua Raster
Stv. AL/Leiter Rechtsdienst
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 72
josua.raster@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 17-0028

- 2. Feb. 2017

Erhebung Mehrwertabgabe durch Gemeinde – Ihre Anfrage vom 4. Januar 2017

Sehr geehrter Herr Forster

Mit E-Mail vom 4. Januar 2017 an unseren Rechtsdienst stellen Sie im Zusammenhang mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Dübendorf zwei Fragen zur Genehmigungsfähigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen. Diese beantwortet wird Ihnen – aufgrund der Tragweite förmlich – gerne wie folgt:

1. Ist zum jetzigen Zeitpunkt eine kommunale Mehrwertausgleichsregelung als Teil einer BZO-Teilrevision genehmigungsfähig, welche unmittelbar nach Rechtskraft der BZO-Teilrevision in Kraft treten würde, obwohl ein kantonales Mehrwertausgleichsgesetz noch nicht beschlossen wurde?

Mit Urteil 2C_886/2015 vom 16. November 2016 hat das Bundesgericht eine kommunale Mehrwertregelung der Gemeinde Münchenstein (BL) als zulässig beurteilt. Da der Kanton Zürich dem in Art. 5 des Raumplanungsgesetzes verankerten Gesetzgebungsauftrag zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht nachgekommen ist, ist mit Blick auf die übrigen im Urteil ausgeführten Voraussetzungen nicht ausgeschlossen, dass die Stadt Dübendorf jetzt eine eigene Mehrwertabgabe mit allen notwendigen Regelungen einführt.

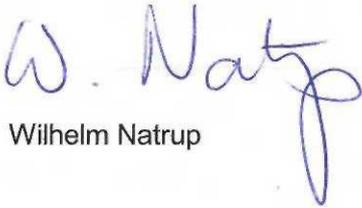
Eine andere Frage ist hingegen, ob es gelingt, eine solche Mehrwertabgabe als Teil der BZO-Teilrevision innert nützlicher Frist, d.h. vor Erlass des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes, zur Genehmigung vorzulegen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Gesetzgebungsarbeiten für das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in vollem Gang sind. Der Regierungsrat wird voraussichtlich noch dieses Jahr eine Vorlage an den Kantonsrat überweisen, die unserer Einschätzung nach mit grosser Wahrscheinlichkeit in zentralen Punkten dem Vernehmlassungsentwurf folgen wird, der Ihnen bekannt sein dürfte (vgl. www.are.zh.ch/mehrwertausgleich). Selbst wenn die kommunalen Mehrwertausgleichsregelungen noch vor dem Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes (geplant im Frühjahr 2019) genehmigt werden könnten, ist sehr wahrscheinlich, dass diese in einer weiteren Änderung an den durch das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz dannzumal gegebenen Rahmen für kommunale Regelungen anzupassen wären oder sie gar durch kantonales Übergangsrecht aufgehoben würden. Das ist im Ergebnis der Rechtssicherheit abträglich und deshalb aus unserer Sicht nicht zu empfehlen.

2. Ist zum jetzigen Zeitpunkt eine kommunale Mehrwertausgleichsregelung als Teil einer BZO-Teilrevision genehmigungsfähig, welche zusammen mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft treten würde?

Eine solche Regelung bezweckt nach unserem Verständnis die Sicherung von jetzt durch Planungsänderungen geschaffenen Mehrwerten mit Blick auf das zukünftige kantonale Mehrwertausgleichsregime. Die Tragweite einer solchen Regelung ergibt sich streng genommen erst im Verbund mit dem noch zu erlassenden kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz. Diesbezüglich stellt sich auch die Frage, inwieweit sie einer Rückwirkung des kantonalen Rechts gleichkommen würde. Soweit eine Rückwirkung überhaupt zulässig wäre, würde die Wirksamkeit dieser Regelung davon abhängen, ob das kantonale Recht diesen bereits erlassenen kommunalen Regelungen Raum lassen würde. Da dies zum Zeitpunkt der Genehmigung noch nicht absehbar ist, könnte eine solche Regelung nach unserer heutigen Auffassung nicht genehmigt werden.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Ausführung bei der Klärung des weiteren Vorgehens dienlich sind.

Freundliche Grüsse



Wilhelm Natrup



Josua Raster

Kopie an

- GS-Stab
- ARE-RP