



22-158 B1.C

Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
Zustimmung / Antrag und Weisung an Gemeinderat

Ausgangslage

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Weil Städte und Gemeinden unterschiedliche Ansprüche haben, legen diese die Regelungen für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) selber fest. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürichs (ARE) hat die Gemeinden mit dem Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 darüber informiert, dass das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 1. Januar 2021 in Kraft tritt. Die Gemeinden müssen nun ihre BZO anpassen. Tritt die BZO-Anpassung bis am 1. Januar 2021 nicht in Kraft, so können bis zur Inkraftsetzung keine Mehrwertabgabe erhoben und keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Parallel zu diesem Antrag wird dem Gemeinderat das Geschäft "Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich" vorgelegt, mit welcher die Regelung zur Mehrwertabgabe festgelegt wird und die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds in der Stadt Dübendorf geschaffen wird. Die Verwendung der Mittel richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel werden im Fondsreglement präzisiert. Sie muss innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen. Mit diesem Antrag wird dem Stadtrat die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zur Zustimmung und Überweisung an den Gemeinderat vorgelegt.

Erwägungen

Der Kanton Zürich hat ein Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Dieses Musterreglement und Reglemente bzw. Verordnungen anderer Gemeinden dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Fondsverordnung der Stadt Dübendorf. Der Planungsausschuss hat die Fondsverordnung an seiner Sitzung vom 8. Februar 2022 beraten und zuhanden des Stadtrates verabschiedet.

Die wichtigsten Artikel der Verordnung werden im Folgenden erläutert:

Verwendung der Mittel

Grundsätzlich können die Mittel für Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV verwendet werden. In der Fondsverordnung können die Gemeinden weitere beitragsberechtigte Massnahmen ergänzen, welche jedoch den Festlegungen in der MAV nicht widersprechen dürfen. Um eine möglichst flexible Verwendung der Mittel zu erreichen, wurde die Liste der möglichen beitragsberechtigten Massnahmen ergänzt. Grundsätzlich sind Massnahmen beitragsberechtigt, wenn sie einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung dienen und im öffentlichen Interesse liegen. Folgende Massnahmen sind gemäss Verordnung der Stadt Dübendorf beitragsberechtigt:



- a. die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen, Strassenräumen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern;
- b. Erholungseinrichtungen und 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 allgemeine Grünflächen, Baumpflanzungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser, durch klimarelevante öffentlich zugängliche Brunnenanlagen und Wasserspiele, sowie Dach- und Fassadenbegrünung;
- d. die Verbesserung oder der Erhalt der ökologischen und klimatischen Qualität des Siedlungsraums;
- e. die Verbesserung der akustischen Aufenthaltsqualität im Aussenraum sowie Lärmschutzmassnahmen in öffentlich zugänglichen Freiräumen mit Erholungsfunktion;
- f. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen;
- g. die Erstellung von Rad- und Fusswegen;
- h. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen;
- i. die Planungskosten für die genannten Massnahmen;
- j. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, beispielsweise mittels qualitätssichernden Konkurrenz- und Studienverfahren, Erarbeitung von Strategien für die hochwertige hauliche und ausserräumliche Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets und Beteiligungsprozesse;
- k. Massnahmen zur Anordnung von temporären Zwischennutzungen, welche zur Attraktivitätssteigerung des Standortes beitragen.

Unter Erholungseinrichtungen sind auch Sportanlagen sowie Frei- und Hallenbäder zu verstehen.

Beitragssystem

Es werden einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen ausgerichtet. Gemäss den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen zu §42 MAV kommen nur Beiträge an Massnahmen in Betracht, welche nicht bereits vollumfänglich durch andere Rechtsgrundlagen finanziert werden. Ebenfalls werden keine Massnahmen unterstützt, welche aufgrund einschlägiger Vorschriften wie beispielsweise Auflagen im Rahmen einer Baubewilligung sowieso zu erfüllen sind. Gesuche werden von der für die Massnahme zuständigen Verwaltungsabteilung gestellt. Es ist vorgesehen Projekte von Dritten zu finanzieren. Die entsprechenden Gesuche sind von der Verwaltung einzureichen. In der Fondsverordnung wird festgehalten, welche Angaben und Unterlagen bei einem Gesuch eingereicht werden müssen. Die Prüfung der Gesuche erfolgt anhand der in der Fondsverordnung festgehaltenen Kriterien von der für die Fondsverwaltung zuständigen Stelle.



Fondsverwaltung

Der Stadtrat bestimmt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle.

Entscheid über Beitrag

Der Stadtrat entscheidet, ob und in welcher Höhe einem Beitragsgesuch stattgegeben werden kann. Er beschliesst über den Beitrag, wenn die Ausgabe für die Massnahme einschliesslich des Beitrags innerhalb seiner Finanzkompetenzen liegt. Übersteigt der Betrag oder die Fondsentnahme seine Finanzbefugnisse stellt er Antrag an den Gemeinderat.

Umsetzung

Grundsätzlich gilt, dass innerhalb von zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen mit der Umsetzung der unterstützenden Massnahme begonnen worden kann. Der Stadtrat kann jedoch auf begründetes Gesuch hin die Frist zur Umsetzung verlängern.

Berichterstattung

Die Berichterstattung über die Verwendung der Mittel und den Fondsbestand erfolgen einmal im Jahr im Rahmen der Jahresrechnung.

Ablauforganisation und Kompetenzen

Der Stadtrat legt die für die Verwaltung des Fonds zuständige Stelle fest. Er genehmigt die Gesuche, welche gemäss Gemeindeordnung in seiner Finanzkompetenz liegen und er kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

Der Gemeinderat erlässt die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Gesuche für die Verwendung der Mittel, welche die Finanzkompetenzen des Stadtrates übersteigen, werden dem Gemeinderat zur Bewilligung vorgelegt.

Mit der vorliegenden Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird ein flexibles Beitragssystem in der Stadt Dübendorf etabliert. Es werden vor allem stadteigene Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität finanziert, wodurch die Erträge aus dem Fonds für die Stadt Dübendorf prioritäre Massnahmen verwendet werden können. In Ausnahmefällen können auch Projekte Dritter finanziert werden, wobei der Nutzen für die Öffentlichkeit nachgewiesen werden muss.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird der Erlass der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 8. Februar 2022 beantragt.
2. Die Weisung Nr. 16/2022 wird genehmigt.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat den Erlass der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds regelt unter anderem die Verwendung der Mittel, welche aufgrund von Planungsvorteilen bei Auf- und Umzonungen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt werden.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates / der GRPK
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Leiterin Hochbau
- Leiter Tiefbau
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Stefan Woodtli
Stadtschreiber a. i.