



22-157 B1.C
Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich
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 kann bis zur Inkraftsetzung keine Mehrwertabgabe erhoben und können keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden.

Der Stadtrat hat am 9. Juli 2020 die Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 PBG sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist eine direkte und notwendige Konsequenz, die sich aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ergibt, welches am 1. Januar 2021 in Kraft tritt. Die Gemeinden sind gemäss § 19 MAG gehalten, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln.

Erwägungen

Die Dokumente der Teilrevision wurden während 60 Tagen (17. Juli bis 17. September 2020), gemäss § 7 PBG, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann Einwendungen zum Planungsentwurf machen. Es sind insgesamt 10 Schreiben eingegangen, vier von Nachbargemeinden, eines von der Planungsgruppe Region Glattal, vier von Ortsparteien sowie ein weiteres vom HEV Dübendorf & Oberes Glattal. Rückmeldungen von Privatpersonen gingen keine ein. Aufgrund der Eingaben wurde ein Bericht bzw. ein entsprechendes Kapitel im Planungsbericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen erstellt.

Die Gemeinden Dietlikon, Wangen-Brüttsellen, Volketswil und Fällanden teilten mit, dass sie von der Vorlage Kenntnis nehmen, inhaltliche Rückmeldungen oder Anträge werden aber keine vorgebracht. Ebenso wurde die Vorlage von der ZPG zur Kenntnis genommen. Die glp/GEU Dübendorf teilt mit, dass sie die Vorlage unterstützt und zustimmend zur Kenntnis nimmt.

Die SP Dübendorf äusserte sich ebenfalls zustimmend zur Vorlage. Sie fordert aber, dass in Wohnzonen anstelle der ordentlichen Abgabe das Instrument der städtebaulichen Verträge angewendet wird, weil so der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und u.a. energetische oder umweltschützerische Vorgaben eingefordert werden können. Bei grösseren Umzonungen solle die Mehrwertabgabe voll eingezogen werden.



Einzelne Rückmeldungen verlangten eine Anpassung der Vorlage. Die folgenden Einwendungen werden nicht berücksichtigt:

- Die FDP Dübendorf und die SVP Dübendorf fordern, dass auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe gänzlich verzichtet wird. Falls diesem Antrag nicht nachgekommen wird, sei die Höhe des Abgabesatzes massgeblich zu reduzieren und die Freifläche zu erhöhen.
- Der Hauseigentümerverband (HEV) Dübendorf und oberes Glattal fordert ebenfalls, dass auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet wird. Falls diesem Antrag nicht nachgekommen wird, sei die Höhe des Abgabesatzes auf maximal 20 % zu reduzieren und die Freifläche auf 2'000 m² zu erhöhen.

Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung stattfinden kann. Da mit zunehmender Verdichtung die Anforderungen an die Stadtentwicklung steigen, ist es aus Sicht der Stadt Dübendorf sinnvoll, dass sich diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche von der Verdichtung profitieren, sich an den anfallenden Kosten beteiligen. Aus diesem Grund soll an der Erhebung einer Mehrwertabgabe festgehalten werden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Vorlage dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 18. August 2020 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung genommen und beurteilt sie als genehmigungsfähig. Es wird einzig ein redaktioneller Hinweis zum Planungsbericht angebracht, welcher aufgenommen wird.

Der Planungsausschuss hat an seiner Sitzung vom 8. Februar 2022 der Vorlage zugestimmt und sie zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - i) Der Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich, bestehend aus der Änderung der Bauordnung (Bauordnung, Teilrevision Mehrwertausgleich) vom 24. September 2020, wird zugestimmt.
 - ii) Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen zur Behandlung von Einwendungen / Auswertung der kantonalen Vorprüfung gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5.1 und 5.2 des erläuternden Berichts (Bau- und Zonenordnung: Teilrevision, Kommunaler Mehrwertausgleich, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) vom 24. Januar 2022, wird zugestimmt.
 - iii) Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV (Bau- und Zonenordnung: Teilrevision, Kommunaler Mehrwertausgleich, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) vom 24. Januar 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 15/2022 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zum Mehrwertausgleich zuzustimmen. Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (Seit 1. Januar 2021 in Kraft) erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- EBP Schweiz AG, Jonas Hunziker, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates / der KRL
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Stabstelle Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Stefan Woodlli
Stadtschreiber a. i.