

**A-Post**

Stadt Dübendorf
Herr Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Benjamin Grimm

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12
benjamin.grimm@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 20-1038

18. Aug. 2020

Dübendorf. Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. Juli 2020 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Abteilung Recht- und Verfahren des Amtes für Raumentwicklung (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahme ist in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde vom Kanton erarbeitet. Das MAG und die MAV sollen voraussichtlich am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Bauordnung (Änderungen) vom 8. Juni 2020
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juni 2020



2. Gesamtbeurteilung

Mit vorliegender BZO-Teilrevision wird der im MAG und in der MAV geregelte Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe umgesetzt. In Art. 40 BZO wird die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festgelegt.

Die von den Gemeinden festzulegende Freifläche im Sinne einer Bagatellgrenze hat gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 m² und 2'000 m² zu betragen. Mit vorliegender BZO-Teilrevision wird diese Freifläche in Art. 40 BZO auf die Fläche von 1'200 m² festgelegt. Die gewählten Formulierungen weichen nicht von den vom Amt für Raumentwicklung empfohlenen Musterformulierungen ab.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» setzt die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und wird als genehmigungsfähig eingestuft.

3. Beurteilung im Einzelnen

Im erläuternden Bericht auf S. 17 ist folgendes festgehalten: «Die Mehrwertabgabe muss allerdings erst dann entrichtet werden, wenn das Grundstück veräussert oder überbaut wird». Dies ist nicht ganz korrekt. Korrekt wäre: «Die Mehrwertabgabe muss allerdings erst dann entrichtet werden, wenn das Grundstück überbaut wird». Die Veräusserung ist nur beim kantonalen Mehrwertausgleich relevant, nicht aber beim kommunalen Mehrwertausgleich (siehe § 20 Abs. 3 MAG: Verweis auf § 10 Abs. 3 und 4 fehlt).

- ➔ Der erläuternde Bericht ist auf S. 17 wie folgt anzupassen: «Die Mehrwertabgabe muss allerdings erst dann entrichtet werden, wenn das Grundstück überbaut wird».

4. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument des der Gemeindeversammlung inkl. einer Bescheinigung des Ablaufs der Referendumsfrist und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs. 1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).



Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert derer beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird als genehmigungsfähig beurteilt. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

in. Ver. Willecke

Benjamin Grimm