



A N T R A G

des Stadtrates vom 17. März 2022



GR Geschäfts-Nr. 15/2022

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich"

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 17. März 2022, gestützt auf Art. 16, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021 sowie § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019

b e s c h l i e s s t:

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich", bestehend aus der Änderung der Bauordnung, in der Fassung vom 24. September 2020, wird zugestimmt.
 2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG vom 24. Januar 2022, Kapitel 5.1 und 5.2 des erläuternden Berichts zur Teilrevision, wird zugestimmt.
 3. Der Planungsbericht zur Teilrevision nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Problemstellung.....	2
2	Zielsetzung und Nutzen.....	3
3	Inhalt der Teilrevision	4
3.1	Umfang der Revision	4
3.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
3.3	Abgabesatz.....	5
3.4	Freifläche	5
3.5	Städtebauliche Verträge	5
3.6	Varianten und deren Auswirkungen	5
3.7	In der Vorlage konkret vorgesehene Regelungen.....	6
4	Hinweis zu Finanzplan und Budget	7
5	Dringlichkeit	7
6	Begründung der beantragten Lösung.....	7
7	Investitionskosten	8
8	Jährlich wiederkehrende Kosten	8
9	Antrag	8
	Aktenverzeichnis	11

1 Ausgangslage und Problemstellung

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) vom 15. Juni 2012 wurde am 3. März 2013 in einer Referendumsabstimmung von den Stimmberechtigten angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Stimmberechtigten der Vorlage zu. Das revidierte Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Teil der Revision bildet die Erneuerung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte (Art. 5 Abs. 1 RPG) sowie die Ergänzung mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1^{bis}–1^{sexies} RPG). Zur Durchsetzung dieses Auftrags enthalten die Übergangsbestimmungen in Art. 38a RPG eine Frist (Abs. 4) und eine Sanktion (Abs. 5): Die Kantone regeln den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile innert fünf Jahren nach Inkrafttreten. Nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Art. 5 RPG verfügt. Diese Frist ist am 30. April 2019 abgelaufen.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014 wird den Kantonen somit vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichs-



gesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich nun umgesetzt. Das MAG und das MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss dem MAG 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.

Die Stadt Dübendorf hat bei Gestaltungsplänen bisher in der Regel städtebauliche Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt. Im Rahmen solcher Verträge wurde bisher teilweise auch eine Mehrwertabgabe ausgehandelt. Die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wurde dabei direkt auf das RPG gestützt erhoben. Seit Inkrafttreten des MAG ist dies nicht mehr möglich. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe – auch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen – benötigt zwingend eine Grundlage in der BZO.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Grundlage geschaffen.

2 Zielsetzung und Nutzen

Der Mehrwertausgleich im Kanton Zürich soll gemäss der damaligen Weisung des Zürcher Regierungsrates (Antrag des Regierungsrates vom 7. Februar 2018, 5434, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)) die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan unterstützen. Gestützt auf den Auftrag aus dem Bundesrecht werden zwei raumplanerische Stossrichtungen verfolgt:

- Erstens sollen Lage und Grösse der Bauzonen im Kanton Zürich verbessert werden. Diesem Ziel soll der kantonale Mehrwertausgleich bei Einzonungen dienen.
- Zweitens sollen die vorhandenen Bauzonen konsequent genutzt und damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Dazu dient der kommunale Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen. Die Gemeinden regeln diesen Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen.

Durch Planungsmassnahmen des Gemeinwesens entstehen, gewissermassen als Nebenfolgen, für die betroffenen Grundeigentümerschaften zwangsläufig Vor- und Nachteile. Bei positiver Wirkung beispielsweise durch eine Aufzonung spricht man von planungsbedingten Vorteilen oder kurz von Planungsvorteilen; bei negativer Wirkung von planungsbedingten Nachteilen.

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswerts ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.



Die Siedlungsentwicklung nach innen als tragendes Prinzip der heutigen und künftigen Raumentwicklung bedeutet, dass die Ausdehnung des Siedlungsgebiets begrenzt und die bestehenden Bauzonen an den richtigen Lagen konsequent genutzt werden. Bei Bedarf sind neue Kapazitäten planerisch durch Auf- und Umzonungen zu schaffen.

Siedlungsentwicklung nach innen ist anspruchsvoller und aufwändiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Umso wichtiger ist es deshalb, dass die Gemeinden für Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, Regelungen zu deren Ausgleich treffen. Sie sehen dazu in ihrer Bau- und Zonenordnung die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des Mehrwerts vor. Zudem können sie den Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der kommunalen Abgabe regeln. Regelung und Vollzug des Ausgleichs bei Auf- und Umzonungen sind Sache der Gemeinde. Die damit erhaltenen Mittel sollen ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung und deshalb innerhalb derselben Gemeinde verwendet werden.

3 Inhalt der Teilrevision

3.1 Umfang der Revision

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet. Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben in der Raumplanung grundeigentümergebunden um. Die BZO besteht aus dem Reglement (Bauordnung) und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

Die Regelung der Mehrwertabgabe muss gemäss § 19 Abs. 1 MAG in der BZO erfolgen. Die vorliegende Teilrevision umfasst die Bestimmungen zum Abgabesatz, zur Freifläche, unterhalb der Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind, sowie Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Teilrevision beinhaltet nur neue Bestimmungen. Bestehende Bestimmungen der rechtskräftigen BZO von Dübendorf werden nicht angepasst. Am Zonenplan sowie an den Ergänzungsplänen werden keine Anpassungen vorgenommen.

Das Ziel der Teilrevision der BZO ist es, die gesetzliche Grundlage zu schaffen, um die Mehrwertabgabe in der Stadt Dübendorf einzuführen. Darüber hinaus gilt es, die Einrichtung eines Mehrwertausgleichsfonds zu regeln.

3.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das MAG, welches seit dem 1. Januar 2021 in Kraft ist, sieht demnach zwei Arten der Mehrwertabgabe vor: die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit, sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kantonalen Fonds können z.B. für Entschädigungen für Auszonungen verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet der Kanton nach Massgabe der gesetzlichen



Vorgaben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Stadt Dübendorf eine kommunale Abgabe einführt.

3.3 Abgabesatz

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, die nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. § 19 Abs. 3 MAG). Es steht den Städten und Gemeinden frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Der Erlös, der für die Städte und Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kommunalen Fonds können für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Stadt nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Bestimmungen des zu erarbeitenden Fondsreglements.

3.4 Freifläche

Sofern die Städte und Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen, müssen sie gemäss § 19 Abs. 2 MAG eine minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert) festlegen, ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird. Die minimale Grundstücksgrösse kann zwischen 1'200 m² und 2000 m² betragen. Ist eine Grundstücksfläche, die auf- oder umgezont wird, geringer als die in der BZO bezeichnete minimale Grundstücksgrösse, so ist das Grundstück grundsätzlich von der Mehrwertabgabe befreit.

Die Befreiung von der Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000. Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000 so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die minimale Grundstücksgrösse sind, eine Mehrwertabgabe entrichten. Dabei ist der effektive Mehrwert relevant und nicht der um Fr. 100'000 reduzierte Mehrwert. Der Abzug von Fr. 100'000 hat also keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob die Grenze von Fr. 250'000 erreicht wird oder nicht.

3.5 Städtebauliche Verträge

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass Städte und Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Das heisst, dass wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragsparteien kommt, eine ordentliche Abgabe geleistet werden muss. Die «Rückfallebene» der ordentlichen Abgabe anstelle eines städtebaulichen Vertrags steht beiden Vertragsparteien offen.

3.6 Varianten und deren Auswirkungen

Bei der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, welche seit dem 10. Dezember 2021 öffentlich aufliegt, wurde der zu erwartende kommunale Mehrwertausgleich ermittelt. Je nach Festlegung des Abgabesatzes und der Freifläche ist der zu erwartende Mehrwertausgleich für die Stadt Dübendorf unterschiedlich hoch. Die Auswertung hat jedoch ergeben, dass die Festlegung der Freifläche kaum relevant ist, da bei den aufgrund der Grösse betroffenen Grundstücke der Mehrwert über Fr.



250'000 liegt und die Mehrwertabgabe somit unabhängig von der Grösse anfällt. In der folgenden Tabelle werden verschiedene Varianten für die Festlegung der Freifläche und des Abgabesatzes und der somit zu erwartende Mehrwert, welcher durch die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung resultiert, aufgezeigt.

Kommunaler Mehrwert [Mio. Fr.]

Freifläche [m²]	Abgabesatz [%]			
	40	30	20	10
1200	74.5	55.8	37.2	18.6
1400	74.4	55.8	37.2	18.6
1600	74.4	55.8	37.2	18.6
1800	74.4	55.8	37.2	18.6
2000	74.4	55.8	37.2	18.6

3.7 In der Vorlage konkret vorgesehene Regelungen

Im neuen Artikel 40 der Bauordnung wird festgehalten, dass auf Grundlage von § 19 MAG eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Abgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die Kürzung um Fr. 100'000 ist durch das MAG vorgegeben und kann nicht verändert werden.

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG wird auf 1'200 m² festgesetzt. Es handelt sich dabei um das Minimum, das die Städte und Gemeinden gemäss MAG festlegen können. Sofern ein Grundstück kleiner als 1'200 m² ist und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert (vor Abzug von Fr. 100'000) kleiner als Fr. 250'000 ist, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Es gilt für alle Gemeindegebiete und Planungsmassnahmen dieselbe Freifläche. Ebenso ist der Abgabesatz auf allen Grundstücken, auf denen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, gleich. Eine einzel-fall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes oder der Freifläche ist nicht zulässig.

Nach wie vor besteht gemäss MAG die Möglichkeit, dass die Städte und Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln. Eine Bestimmung dazu in der BZO ist nicht nötig weil das MAG hier direkt anwendbar ist. Die Stadt Dübendorf will auch in Zukunft städtebauliche Verträge mit Investoren sowie mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aushandeln, wenn dies sinnvoll ist. Das kann vor allem bei grösseren und komplexeren Arealentwicklungen, wo Gestaltungspläne ausgearbeitet werden, der Fall sein. Städtebauliche Verträge ermöglichen, dass die spezifischen Aspekte einer Arealentwicklung (Erstellung der Erschliessung, Landabtretungen, Dienstbarkeiten, etc.) berücksichtigt werden können. Dort wo solche Aspekte geregelt werden müssen, strebt die Stadt grundsätzlich an, dass weiterhin städtebauliche Verträge ausgehandelt werden. Bei gebietsweisen Auf- oder Umzonungen ist es dagegen nicht sinnvoll, mit sämtlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einzeln Verträge auszuhandeln, weshalb in diesen Fällen in der Regel eine ordentliche Abgabe erhoben werden soll.

Grundsätzlich gilt bei städtebaulichen Verträgen der gleiche Abgabesatz wie bei der ordentlichen Abgabe. § 19 Abs. 6 MAG hält aber fest, dass der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen kann. Bedingung dafür ist die Einigung zwischen den Vertragsparteien. Falls keine Einigung erzielt werden kann, so wird eine ordentliche Mehrwertabgabe erhoben. Ebenso können andere Vereinbarungen zur Kostenteilung der Mehrwertschätzung getroffen werden (vgl. § 10 MAV).



4 Hinweis zu Finanzplan und Budget

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Artikel 41 in der Bauordnung schafft die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds. Die Verwendung der Mittel richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel wird im Fondsreglement präzisiert. Sie muss innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen. Das Fondsreglement wird in einem separaten Verfahren parallel zur Ausarbeitung der Teilrevision der BZO erarbeitet. Neben der Mittelverwendung werden im Fondsreglement die Einzelheiten zur Fondsverwaltung präzisiert. Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass des Fondsreglements (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums).

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. Mit der vorliegenden Vorlage wird lediglich die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Abgabe geschaffen. Entsprechend hat die vorliegende Teilrevision für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine direkten Auswirkungen. Die Teilrevision bewirkt aber, dass für alle künftigen Auf- und Umzonungen grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Das trifft sowohl für Um- und Aufzonungen zu, die mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden, aber auch für solche, die im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen.

Effektive Einnahmen aus dieser Abgabe fallen somit noch nicht an, weil die Abgabe erst im Zusammenhang mit einer konkreten Planungsmassnahme fällig wird. Für Budget und Finanzplan relevante Einnahmen sind demnach erst zu erwarten, wenn beispielsweise im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden. Dabei ist weiter zu beachten, dass die Abgabe durch den betroffenen Grundeigentümer erst geleistet werden muss, wenn eine (Neu-)Überbauung seines Grundstücks erfolgt.

5 Dringlichkeit

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Verordnung über den Mehrwertausgleich (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen nun ihre BZO anpassen. Bis zur Inkraftsetzung können keine Mehrwertabgaben erhoben und keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden. Möchte die Stadt Dübendorf keine Mehrwertabgabe erheben, so ist eine BZO-Änderung bis spätestens am 1. März 2025 vorzunehmen.

6 Begründung der beantragten Lösung

Wird ein Grundstück künftig auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 40 % auf den um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000 ist.

Auf Grundstücken, die kleiner als 1'200 m² sind, befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser. Mit der minimalen Grundstücksgrösse von 1'200 m² werden Einfamilienhausgrundstücke also grundsätzlich von der Mehrwertabgabe befreit. Schätzungen deuten allerdings darauf hin, dass in Dübendorf – aufgrund der hohen Standortgunst der Stadt Dübendorf vor den Toren Zürichs – bereits bei einer Aufzonung eines Grundstücks von 1'200 m² um ein Geschoss ein Mehrwert von mehr als Fr. 250'000 erreicht werden kann. In diesem Fall müsste also auch für ein Einfamilienhausgrundstück eine Mehrwertabgabe entrichtet werden. Da demzufolge ohnehin auch bei Grundstücken im Bereich von rund



1'200 m² eine Ermittlung des Mehrwerts erfolgen muss, rechtfertigt es sich, die Grenze für die Freifläche bei 1'200 m² anzusetzen.

7 Investitionskosten

Mit dieser Vorlage sind keine Investitionskosten verbunden.

8 Jährlich wiederkehrende Kosten

Im Sinne eines effizienten Vollzugs des Mehrwertausgleichs soll dieser weitestgehend digital durchgeführt werden. Die zuständige kantonale Verwaltungseinheit stellt deshalb für den Vollzug des kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichs eine Internet Applikation zur Verfügung. Zugriff auf dieses Webportal haben kantonale Verwaltungsstellen, die Gemeinden sowie die Notariate und Grundbuchämter. Die Applikation unterstützt den Prozess der Bemessung, indem auf Basis des hinterlegten Landpreismodelles der Mehrwert automatisiert ermittelt werden kann.

Für die Ermittlung der Höhe des Mehrwerts sowie die Erhebung der Abgabe wird ein gewisser administrativer Aufwand in der Verwaltung anfallen. Das Online-Tool steht den Gemeinden seit dem 1. Januar 2021 zur Verfügung. Für die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde das Tool bereits verwendet. Der Aufwand war aufgrund der Grösse der Vorlage relativ gross. In Zukunft werden eher kleinere Teilrevisionen anstehen, weshalb der Aufwand als moderat eingeschätzt wird.

9 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich", bestehend aus der Änderung der Bauordnung, in der Fassung vom 24. September 2020, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG vom 24. Januar 2022, Kapitel 5.1 und 5.2 des erläuternden Berichts zur Teilrevision, wird zugestimmt.
3. Der Planungsbericht zur Teilrevision nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



Dübendorf, 17. März 2022

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Stefan Woodtli
Stadtschreiber a. i.



GR Geschäfts-Nr. 15/2022

Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich"

Mehrheitsantrag:

Wir beantragen Zustimmung.

Minderheitsantrag 1:

Wir beantragen folgende Änderung in Art. 40 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung:

- Erhöhung der Freifläche auf 1'600 m².

Minderheitsantrag 2:

Wir beantragen folgende Änderung in Art. 40 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung:

- Senkung des Abgabesatzes auf 25 %.

8600 Dübendorf, 1. September 2022

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Nicole Zweifel
Präsidentin

Franziska Lee
Sekretärin

Der Antrag des Stadtrates wird mit folgender Änderung in Art. 40 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung zum Beschluss erhoben:

- Erhöhung der Freifläche auf 1'600 m².

8600 Dübendorf, 3. Oktober 2022

Gemeinderat Dübendorf

Cornelia Schwarz
Präsidentin

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig
gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom **14. Nov. 2022**



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 15/2022

Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich"

1. Weisung vom 17. März 2022
2. Stadtratsbeschluss Nr. 22-157 vom 17. März 2022
3. Teilrevision Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" (Änderung der Bauordnung vom 24. September 2020)
4. Planungsbericht zur Teilrevision nach Art. 47 RPV vom 24. Januar 2022
5. Stellungnahmen der Nachbargemeinden (4), der ZPG (1), der Parteien (4) und des HEV (1)
6. Vorprüfungsbericht Kanton vom 18. August 2020
7. Informationsschreiben ARE inkl. Musterbestimmungen vom 12. Februar 2020