

Philipp Schneider  
Leiter RUV / Bausekretär  
direkt 044 835 82 32  
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 20.04.2021

85 04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen  
**Mehrwertausgleichsgesetz (MAG); Teilrevision BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich"; Verabschie-  
dung zuhanden RGPK und Gemeindeversammlung vom 28.06.2021**

## a) Ausgangslage

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71 % der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte RPG verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das MAG und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Vorgabe gilt es, die kommunale Bau- und Zonenordnung zu ergänzen. Die Gemeinde Dietlikon ist dabei die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die erforderliche Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) in einem eigenständigen Verfahren (Teilrevision) vorgezogen.

## b) Kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen

Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist (§ 19 Abs. 2);
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0 % bis höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen (§ 19 Abs. 3);
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss § 19 Abs. 2 (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen (§ 19 Abs. 3);
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5);
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6).

### c) Neue Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung

Die BZO soll wie folgt ergänzt werden:

<i>Erhebung einer Mehrwertabgabe</i>	<b>(neu) Art. 48a</b> 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben. 2 Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> . 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
<i>Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</i>	<b>(neu) Art. 48b</b> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
<i>Städtebauliche Verträge</i>	<b>(neu) Art. 48c</b> Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. 48a ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).

### d) Öffentliche Auflage, Anhörung und Prüfung durch ARE

Der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "Kommunaler Mehrwertausgleich" wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2020 (GRB 195) zur öffentlichen Auflage, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Unterlagen lagen während 60 Tagen, d. h. vom 22. Oktober bis 21. Dezember 2020, öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen.

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) alle Anträge an die Stimmberechtigten. Im Sinne eines frühzeitigen Einbezugs wurde die RGPK im Rahmen der öffentlichen Auflage zu einer freiwilligen Vorprüfung des Geschäfts eingeladen.

Über das Resultat der Anhörung und der Vorprüfung gibt der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der Bericht über die Einwendungen Auskunft.

#### e) Beurteilung durch die Baubehörde

Die Baubehörde hat die Teilrevision BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich" an ihrer Sitzung vom 14.04.2021 geprüft. Sie hat dem Gemeinderat gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Ziff. 1 der Gemeindeordnung empfohlen, die Teilrevision BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich" in der vorliegenden Form zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.

#### f) Zuständigkeit

Gestützt auf § 88 PBG in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 3 Gemeindeordnung bedürfen Änderungen der Bau- und Zonenordnung der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

#### g) Stellungnahme der RGPK

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission alle Anträge an die Stimmberechtigten. Die Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit. Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und stellt Antrag.

#### Beschluss:

1. Der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2021 wird beantragt:
  1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:

a) Teilrevision BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich"	datiert 22.03.2021
b) Bericht über die Einwendungen	datiert 22.03.2021

sowie (nicht beschluss- und genehmigungspflichtig)

c) Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	datiert 22.03.2021
---	--------------------

wird gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz in Verbindung mit Art. 17 Ziff. 3 Gemeindeordnung zugestimmt.
  2. Die Genehmigung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 PBG in Verbindung mit § 2 Bst. b PBG bleibt vorbehalten.
  3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG); Teilrevision BZO "Kommunaler Mehrwertausgleich"; Verabschiedung zuhanden RGPK und Gemeindeversammlung vom 28.06.2021

2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von Art. 42 Gemeindeordnung zu prüfen. Der schriftliche Abschied ist der Gemeindeverwaltung bis spätestens 26. Mai 2021 abzuliefern.
3. Mitteilung an:
  - Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
  - RGPK (zum Bericht und Antrag gemäss Ziffer 2)
  - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (Referent)
  - ÖREB-Katasterstelle (oereb@gossweiler.com)
  - Baubehörde
  - Ortsparteien (zur Information)
  - OE Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: