



ANTRAG GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss
6.0.2 Kantonale Planung

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG); Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Ausgangslage

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) 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 am 12. Februar 2020 darüber informiert, dass das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 1. Januar 2021 in Kraft tritt. Die Gemeinden müssen nun ihre BZO anpassen. Damit eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann und städtebauliche Verträge weiterhin abgeschlossen werden können, muss die BZO-Anpassung möglichst im ersten Quartal 2021 erfolgen, weil ansonsten laufende Verfahren (insbesondere Steinacker-Entwicklung) nicht weitergeführt werden können.

Inhalte

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung der Abgabe bildet Art. 5 Abs. 1 RPG. Der Kanton Zürich hat in der Zwischenzeit mit dem vom Kantonsrat am 28. Oktober 2019 beschlossenen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen.

Der Kanton erhebt dabei eine Abgabe von 20% auf Einzonungen (§§ 2 - 13 Mehrwertausgleichsgesetz; MAG). Gemäss RPG ist aber auch eine Abgabe auf Um- und Aufzonungen zulässig. Der Kanton hat im MAG die Erhebung einer solchen Abgabe ermöglicht (Kommunaler Mehrwertausgleich, §§ 19 - 24 MAG) und die Kompetenz zur Regelung den Gemeinden übertragen. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung.

Bei Auf- oder Umzonung profitiert der Landbesitzer, ohne dass er etwas dafür geleistet hat. Für die Allgemeinheit entstehen jedoch Kosten, da eine dichtere Nutzung mehr Einwohnerinnen und Einwohner zur Folge hat und die Infrastruktur ausgebaut werden muss. Mit dem Mehrwertausgleich soll sich der Landbesitzer zumindest teilweise an den Infrastrukturleistungen beteiligen.

Die Gemeinden müssen über die Höhe des Abgabesatzes entscheiden und diesen in ihrer Bau- und Zonenordnung festlegen. Der Abgabesatz darf zwischen 0% und 40% betragen (§ 19 Abs. 3 MAG). Da gemäss kantonaler Richtplanung der Grossteil des Bevölkerungswachstums in städtischen Gebieten stattfinden muss und diese deshalb betreffend Innenentwicklung besonders gefordert sind, ist in städtischen Gebieten ein hoher Abgabesatz sinnvoll.

Andererseits sind Investoren in der Stadt Kloten aufgrund der anfordernden Rahmenbedingungen (Strassen-, Fluglärm, hohe energetische Anforderungen, hohe Grundstückspreise, keine Landreserven, Forderung nach bezahlbarem Wohnraum) bereits stark gefordert, so dass mit dem Abschöpfen von planerisch geschaffenen Mehrwerten umsichtig umgegangen werden muss. Was unattraktive baurechtliche Rahmenbedingungen und eine geringe Rechtssicherheit (bezüglich Fluglärm) bewirken können, musste die Stadt Kloten in den 1990-er Jahren mit einer sehr geringen Bautätigkeit bereits erfahren.

Weiter haben die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festzulegen (sogenannte "Bagatellklausel"). Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, mehr als Fr. 250'000, wird aber trotzdem eine Abgabe erhoben. Grundstücke, die einen grösseren Mehrwert als Fr. 250'000 aufweisen, müssen somit unabhängig von der Grundstücksgrösse eine Mehrwertabgabe leisten. Mit der Freifläche soll verhindert werden, dass ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss, wenn nur ein kleiner Mehrwertabgabebetrag geleistet werden müsste.

Gemäss den Vorgaben des MAG muss eine Fläche zwischen 1'200 und 2'000 m² gewählt werden. Bei der Festlegung der Freifläche muss deshalb der Aufwand und der Ertrag abgewogen werden. Aufgrund der hohen Immobilienpreise in Kloten ist anzunehmen, dass ein Mehrwert von Fr. 250'000 auch bei Kleinstgrundstücken schnell erreicht wird. Deshalb scheint es sinnvoll, eine Freifläche von 1'200 m² festzulegen.

Der Stadtrat ist aufgrund all dieser Überlegungen zum Schluss gelangt, einen mittleren Ansatz von 25% zu wählen.

Anpassung der Bauordnung

Die Bauordnung soll deshalb mit den Artikeln 4a und 4b ergänzt werden.

Art. 4a Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4b Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Auswirkungen

Die innere Verdichtung ist für die Stadt Kloten mangels unüberbauten Bauzonen die einzige Möglichkeit, dem Manko an Wohnraum entgegen zu steuern. Nachverdichtungsprojekte sind zeitlich aufwendiger, oftmals teurer und anspruchsvoller als eine Entwicklung auf der "grünen Wiese". Die letzten Jahre der Zentrums- und Quartierentwicklung in Kloten haben gezeigt, dass die Bevölkerung zwar langsam, aber stetig wächst und deshalb der Druck auf die öffentlichen Infrastrukturen und Freiräume steigt. Deshalb wird in den nächsten Jahren nicht nur in die Nachverdichtung der Liegenschaften, sondern auch in die Attraktivität und Aufwertung des öffentlichen Raumes (Stadtplatz 2. Etappe, Stadtpark), des Fahrradverkehrs (Unterführung Bahnhof, Veloverbindungen) und des öffentlichen Verkehrs (Glattalbahnhof, Zugänge zu den Haltestellen) investiert werden müssen.

Dies einerseits, um die Attraktivität von Kloten zu steigern, aber auch um einen guten Umgang mit einer zukunftstauglichen Mobilität zu finden. Dies alles benötigt finanzielle Mittel, welche zumindest teilweise durch die Profiteure dieser Entwicklung – den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – aufgebracht werden sollen.

Andererseits ist es angezeigt, ein gutes Verhältnis zwischen Abschöpfung von Mehrwerten und investorenfreundlichen Rahmenbedingungen zu finden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass den speziellen Bedingungen und Herausforderungen der Stadt Kloten mit der vorliegenden Revision Rechnung getragen wird.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat nimmt die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet die Vorlage zur Festsetzung an den Gemeinderat.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass der Stadtrat Änderungen als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wird genehmigt.
2. Der Stadtrat kann Änderungen als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Beschluss:

- 1.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Ressortvorstand Raum + Umwelt
- Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit
- Stadtplaner
- ewp AG, Philipp Lenzi
- Präsident GRPK (zur Vorinfo)

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin