

**2021/260 6.01.04.03 Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat verabschiedet die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zum kommunalen Mehrwertausgleich, Art. 49 a Abs. 1 - 4 BZO und dazugehörigem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage.
2. Die Stadtplanung wird angewiesen die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden bzgl. der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu veranlassen.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
 - Gemeinde Gossau ZH, Bauabteilung, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH
 - Gemeinde Hinwil, Abteilung Bau und Planung, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil
 - Gemeinde Bäretswil, Abteilung Hochbau, Schulhausstrasse 2, Postfach 321, 8344 Bäretswil
 - Gemeinde Pfäffikon ZH, Bauamt, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH
 - Gemeinde Seegräben, Bauamt, Rutschbergstrasse 10, 8607 Aathal-Seegräben
 - Zweckverband Region Zürcher Oberland, rzo@martipartner.ch
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 2. Juni 2021 (SRB 2021/131) erteilte der Stadtrat der Stadtplanung den Auftrag, die Rechtsgrundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sowie für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen, basierend auf den kantonalen Musterbedingungen zu schaffen. Der Stadtrat beschloss dabei die minimale Freifläche von 1'200 m² und den maximalen Abgabesatz von 40 %.

Teilrevision und erläuternder Bericht

Im Auftrag der Stadtplanung wurde durch die Suter · von Känel · Wild AG (SKW) der Entwurf für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der dazugehörige, erläuternde Bericht verfasst. Die Teilrevision, konkret der vorgesehene neue Art. 49 a Abs. 1 - 4 BZO hält sich dabei an die Mustervorlage der Baudirektion und profitiert somit von der verkürzten Genehmigung.

Wie mit Stadtratsbeschluss 2021/131 festgehalten, beträgt die Freifläche 1'200 m² (Art. 49 Abs. 2) und der Abgabesatz beläuft sich auf 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts (Art. 49 Abs. 3).

Fondreglement

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Art. 49 a Abs. 4 BZO) und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) zu verwenden (§ 23 Mehrwertausgleichsgesetz).

Das Fondreglement basiert auf dem Musterreglement der Baudirektion. Dieses ist nicht Bestandteil der BZO und untersteht nicht dem Planungs- und Baugesetz (PBG). Somit muss das Fondreglement nicht durch die Baudirektion geprüft und auch nicht öffentlich aufgelegt werden.

Beim Fondreglement handelt es sich um eine Spezialfinanzierung und wird dem Eigenkapital der Stadt zugerechnet. Das Fondreglement muss, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, vom Parlament erlassen werden. Dem Parlament werden somit nach Abschluss der kantonalen Prüfung der BZO - Teilrevision zwei separate Geschäfte zur Genehmigung unterbreitet.

Erwägungen

Mit Stadtratsbeschluss vom 2. Juni 2021 (SRB 2021/131) traf der Stadtrat die Entscheidungen bzgl. der Freifläche, dem Abgabesatz und der Verwendung der kantonalen Mustervorlagen zur Teilrevision und zum Fondreglement. Die rechtlichen Grundlagen für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe, sowie für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen liegen nun vor und entsprechen dem Auftrag des Stadtrats. Somit kann die BZO-Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden verabschiedet werden.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin