

Teilrevision Bau- und Zonenordnung:  
Mehrwertausgleich

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Antrag Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:

Peter Meier-Neves

Giorgio Cirolì



**Inhalt**

|          |                            |          |
|----------|----------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b> | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>EINWENDUNGEN</b>        | <b>4</b> |

**Auftraggeber**

Gemeinde Rümlang

**Bearbeitung**

SUTER · VON KÄNEL · WILD  
Gabriela Brack, Projektleitung



## **1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

### **Öffentliche Auflage Vorlage Mehrwertausgleich**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 30. Juli 2021 bis 28. September 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist sind ein Schreiben der SP sowie ein Schreiben einer Privatperson mit jeweils drei Einwendungen eingegangen.

### **Vorliegender Bericht**

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen.



## 2 EINWENDUNGEN

SP

### Einwendung 1: Städtebauliche Verträge

Antrag der SP:

*"Städtebauliche Verträge sind als prioritär anzustrebende Mehrwertabgabe mit einem im Projekt realisierten Wert von grösser 40 % anzustreben sind, Art. 1.5 BZO ist entsprechend zu ergänzen."*

Begründung der SP:

*"Mittels städtebaulicher Verträge können "Mehrwertbeteiligungen" der öffentlichen Hand von deutlich über den gesetzlich limitierten 40 % erreicht werden. Erfahrungen in den Städten zeigen, dass das Interesse der Grundeigentümer/innen, ihre Renditeobjekte zu realisieren eine Bereitschaft schafft, Leistungen zu Gunsten der Allgemeinheit zu erbringen."*

*Mittels städtebaulicher Verträge werden die Realabgeltungen auch tatsächlich umgesetzt, gleichzeitig mit dem Bauvorhaben. Bei Einlagen in den Mehrwertausgleichsfonds sind sowohl verfahrensmässige Verzögerungen zu erwarten und Fragen der zeitlichen Realisierung sowie des zweckmässigen und des geldwerten Nutzens bleiben grosse Herausforderungen. Mit städtebaulichen Verträgen können bei grösseren Arealen auch Grünräume, Kindergartenräume, Treffpunkte, mobilitätsarme Siedlungen u.a. auf Kosten der Investor/innen sofort realisiert werden. Das Ziel ist nicht nur als Idee im Gemeinderat/ Bauamt zu hinterlegen, sondern soll in der BZO Niederschlag finden."*

### Erwägungen zur Einwendung 1

Die Haltung der SP zur Priorisierung von städtebaulichen Verträgen bei der Entwicklung von grösseren Arealen (insbesondere bei Gestaltungsplänen) wird vom Gemeinderat geteilt und von der zuständigen Behörde bereits heute so gelebt. Mit der Teilrevision "Mehrwertausgleich" wird nun die nötige Rechtsgrundlage in der Bau- und Zonenordnung geschaffen, damit diese Verträge gemäss § 19 Abs. 6 MAG i. V. m. § 21 MAG auch weiterhin im Sinne eines Mehrwertausgleichs angewendet werden können.

Wie die SP richtig begründet, sind städtebauliche Verträge ein wichtiges Planungsinstrument, da mit ihnen nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen wie z. B. Landabtausch, die Gewährung von Näherbaurechten oder die Berücksichtigung von sozialräumlichen Aspekten geregelt werden können. Mit dem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere auch geregelt werden, dass die Mehrwertabgabe direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen auch aus Sicht des Gemeinderats mittels städtebaulicher Verträge gleichermaßen für die Grundeigentümerschaft und die Allgemeinheit/das Quartier Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Städtebauliche Verträge dürfen vom kommunalen Abgabesatz abweichen und ersetzen eine kommunal verfügte Abgabe.



Sie basieren jedoch auf Freiwilligkeit. Keiner der beiden Vertragspartner muss den Vertrag abschliessen, wenn er mit den Inhalten nicht einverstanden ist. Die Rückfallebene bleibt die gemäss Art. 1.5 geregelte Mehrwertabgabe. Daher ist eine Verpflichtung zu einem städtebaulichen Vertrag mittels Ergänzung der Bau- und Zonenordnung nicht zweckmässig.

Weiter entspricht die aktuelle BZO-Vorlage der Mustervorlage des Kantons und hat ermöglicht, dass die Revision auch im beschleunigten Verfahren geprüft wurde. Abweichungen von dieser Mustervorlage müssten nochmals zur Vorprüfung eingereicht werden.

An der Bestimmung gemäss der kantonalen Mustervorlage wird festgehalten.

#### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

SP

**Einwendung 2:**

**Freifläche 1'200 m<sup>2</sup> statt 2'000 m<sup>2</sup>**

Antrag der SP

*"Die Freifläche hat 1'200 m<sup>2</sup> zu betragen. Art. 1.5 Abs. 2 ist entsprechend abzuändern."*

Begründung der SP:

*"Auch kleine Grundstücke können durch die Gunst ihrer Lage eine hohe Nutzung und damit durch Ein-, Auf- oder Umzonungen einen hohen Mehrwert erfahren. Es wäre ungerecht, wenn ein grösseres Areal in ungünstiger Lage durch die Abgabe belastet würde, ein kleines mit hohem Mehrwert jedoch befreit bliebe. Der Freibetrag von Fr. 100'000.- sichert bereits, dass Grundbesitzer/innen mit geringer Aufwertung nicht zur Kasse gebeten werden."*

#### Erwägungen zur Einwendung 2

Die SP bemängelt entsprechend der Begründung das Mass der Freifläche, wobei insbesondere mit der Gleichbehandlung der Grundstücke argumentiert wird.

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG frei gewählt werden in der Spanne von 1'200 bis 2'000 m<sup>2</sup>.

Die Festlegung der Freifläche auf 2'000 m<sup>2</sup> orientiert sich an der Tatsache, dass mit der baulichen Entwicklung insbesondere von grösseren Parzellen auch für die Gemeinde Kosten entstehen. Die bauliche Entwicklung kleiner Parzellen hingegen führt in der Regel kaum zu Kosten für die Gemeinde. Dementsprechend sollen nur grössere Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen sein.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Rümlang eine grosse Zahl an Grundstücken kleiner als 1'200 m<sup>2</sup> sind. Es gibt auch eine stattliche Anzahl von Grundstücken, die grösser als 2'000 m<sup>2</sup> sind. Die Anzahl Grundstücke mit einer Fläche zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> ist relativ gering, weshalb eine tiefere Freifläche faktisch zu



keinen bedeutenden Mehrwertabgaben führen würde. Diese Flächenbilanz ist im Bericht nach Art. 47 RPV auf der Seite 12 abgebildet.

Bei Einzonungen hingegen kommt unabhängig der Grösse des Grundstückes immer die kantonale Mehrwertabgabe zum Tragen. Die Gemeinde kann nur auf Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einfordern.

An der Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> wird daher festgehalten.

#### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

SP

#### Einwendung 3: Mehrwertausgleichsfonds

Antrag der SP:

*"Das Fondsreglement ist der Gemeindeversammlung anlässlich der Beratung der Revision der BZO vorzulegen. Bei der Verwendung sind hauptsächlich die aktive Mobilität (Fuss- und Veloverkehr), die Aufenthaltsqualität für Zufussgehende, die ökologische Aufwertung im Siedlungsgebiet und die Stärkung der Identifizierung mit dem Quartier und der Gemeinde zu gewichten."*

Begründung der SP:

*"Immer dann, wenn kein städtebaulicher Vertrag zur Anwendung kommen kann und der/die Grundeigentümer/in eine Mehrwertabgabe leistet, werden Einlagen in den Mehrwertausgleichsfonds getätigt. Wie die Gelder mit welchen Prioritäten verwendet werden, muss die Bevölkerung kennen und in geeigneter Form mitentscheiden können."*

*Prioritär sind Leistungen aus dem Fonds zu finanzieren, die der Allgemeinheit – insbesondere der Bevölkerung, die sich tagsüber tatsächlich in Rümlang aufhält – zu Gute kommen."*

#### Erwägungen zur Einwendung 3

Das Anliegen wurde beraten und der Gemeinderat hat beschlossen, das Fondsreglement parallel zur MAG-Vorlage auszuarbeiten und der Stimmbevölkerung nach Möglichkeit an derselben Gemeindeversammlung wie die vorliegende MAG-Vorlage zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, wobei die beitragsberechtigten Massnahmen gemäss § 42 MAV wie folgt abschliessend geregelt sind.

- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,



- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen,
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur,
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.
- Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe. Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge ausgerichtet.

Die beitragsberechtigten Massnahmen dienen alle dazu der Rümplanger Bevölkerung einen Mehrwert zu generieren. Der Entwurf des Fondsreglements orientiert sich an der kantonalen Mustervorlage.

**Beschluss Gemeinderat** Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendung 4:  
Mehrwertausgleichsfonds**

Antrag:

*"Die Freifläche ist mit 1'200 m<sup>2</sup> festzusetzen. "*

**Erwägungen zur Einwendung 4**

Der Antrag ist identisch mit dem Antrag der Einwendung 2, daher wird auf die Erwägung der Einwendung 2 verwiesen.

An der Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> wird daher festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat** Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 5:**

Antrag:

*"Die Mehrwertabgabe ist wie vorgesehen bei 40 % des um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwerts zu belassen."*

**Erwägungen zur Einwendung 5**

Der Antrag entspricht der Vorlage. An den 40 % wird daher festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat** Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

**Einwendung 6:  
Mehrwertausgleichsfonds**

Antrag:

*"Das Fondsreglement ist der Gemeindeversammlung vor, mindestens aber bei der Beratung der BZO-Revision vorzulegen."*

**Erwägungen zur Einwendung 6**

Der Antrag entspricht inhaltlich dem Antrag der Einwendung 3, daher wird auf die Erwägung der Einwendung 3 verwiesen.

**Beschluss Gemeinderat** Die Einwendung wird berücksichtigt.

