

SEKUNDARSCHULGEMEINDE RÜMLANG-OBERGLATT

PRIMARSCHULGEMEINDE RÜMLANG

POLITISCHE GEMEINDE RÜMLANG

Die Stimmberechtigten der vorstehenden Gemeinden werden hiermit eingeladen zu einer

G E M E I N D E V E R S A M M L U N G

auf **Montag, 13. Juni 2022, 20.00 Uhr, im Gemeindesaal Rümlang**

Die Maskenpflicht ist aufgehoben. Besucherinnen und Besucher, die sich aber mit einer Maske wohler fühlen, sind herzlich eingeladen, eine solche auch zu tragen.

A SEKUNDARSCHULGEMEINDE RÜMLANG-OBERGLATT

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2021
2. Genehmigung der Abrechnung Wettbewerbskredit Schulhausneubau Chliriet
3. Genehmigung der Abrechnung Projektierungskredit Schulhausneubau Chliriet

B PRIMARSCHULGEMEINDE RÜMLANG

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2021

C POLITISCHE GEMEINDE RÜMLANG

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2021
2. Genehmigung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Fondreglement

Akten und Stimmregister können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. Nähere Auskünfte über die Stimmberechtigung gibt das Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003.

Anfragen von allgemeinem Interesse im Sinne von §17 des Gemeindegesetzes sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Sie werden, sofern diese spätestens zehn Tage vor der Versammlung eingereicht werden, durch den Gemeinderat spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung schriftlich beantwortet. An der Gemeindeversammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben.

Rümlang, im Mai 2022

Im Auftrag der Vorsteherschaften
Der Gemeinderat

A. SEKUNDARSCHULGEMEINDE RÜMLANG-OBERGLATT

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2021

I Antrag

Die Jahresrechnung 2021 mit nachstehenden Eckdaten wird genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	9'877'460.84
Gesamtertrag	10'209'701.68
Ertragsüberschuss	332'240.84

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben VV	8'470'201.15
Einnahmen VV	0.00
Nettoinvestitionen VV	8'470'201.15

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

II Weisung

Erfolgsrechnung – Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Allgemeine Verwaltung	33'393.43	0.00
Bildung	9'731'664.99	384'067.43
Kultur, Sport und Freizeit	900.00	0.00
Gesundheit	31'635.10	0.00
Soziale Sicherheit	18'007.80	0.00
Finanzen und Steuern	61'859.52	9'825'634.25
	<u>9'877'460.84</u>	<u>10'209'701.68</u>
Ertragsüberschuss	332'240.84	0.00
Total	10'209'701.68	10'209'701.68

Erfolgsrechnung (Artengliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Personalaufwand	1'238'097.80	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'866'062.32	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	20'676.64	
Finanzaufwand	43'696.73	
Transferaufwand	6'708'927.35	
Fiskalertrag		7'229'705.43

Entgelte		234'590.68
Finanzertrag		25'449.59
Transferertrag		2'719'955.98
	9'877'460.84	10'209'701.68
Ertragsüberschuss	332'240.84	0.00
Total	10'209'701.68	10'209'701.68

Investitionsrechnung VV – Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Ausgaben	Einnahmen
Bildung	8'470'201.15	0.00
	8'470'201.15	0.00
Nettoinvestitionen VV	0.00	8'470'201.15
Total	8'470'201.15	8'470'201.15
Eigenkapital		
Eigenkapital Beginn 2021		5'104'485.22
Ertragsüberschuss 2021		332'240.84
Eigenkapital Ende 2021		5'436'726.06

III Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rümlang wird zu einem späteren Zeitpunkt separat publiziert.

2. Genehmigung der Abrechnung Wettbewerbskredit Schulhausneubau Chliriet

I Antrag

Die Abrechnung für den Kredit für die Durchführung des Projektwettbewerbes für den Schulhausneubau in Oberglatt (Chliriet) mit einem Minderaufwand von CHF 14'731.70 soll genehmigt werden.

II Weisung

a Vorgeschichte/Grundlage

Am 30. November 2017 genehmigte die Schulgemeindeversammlung einen Kredit in Höhe von CHF 280'000.00 für die Durchführung eines Projektwettbewerbes für den Schulhausneubau in Oberglatt (Chliriet).

b Kosten Abrechnung

Bewilligter Kredit	CHF	280'000.00
Abrechnung	CHF	265'268.00
Minderkosten	CHF	14'731.70

Das Ausgabenziel konnte aufgrund tiefer ausfallender Aufwendungen unterschritten werden.

c *Empfehlung*

Die Sekundarschulpflege Rümlang-Oberglatt hat die detaillierte Schlussabrechnung am 15. März 2022 abgenommen und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die vorliegende Abrechnung für den Kredit für die Durchführung des Projektwettbewerbes für den Schulhausneubau in Oberglatt (Chliriet) mit einem Minderaufwand von CHF 14'731.70 zur Annahme.

IM NAMEN DER SEKUNDARSCHULPFLEGE
RÜMLANG-OBERGLATT
Ulrich Haab Irene Meier
Schulpflegepräsident Leiterin Schulverwaltung

III *Abschied der Rechnungsprüfungskommission*

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rümlang wird zu einem späteren Zeitpunkt separat publiziert.

3. **Genehmigung der Abrechnung Projektierungskredit Schulhausneubau Chliriet**

I *Antrag*

Die Abrechnung für den Projektierungskredit von CHF 1'800'000.00 für den Neubau des Sekundarschulhauses in Oberglatt (Chliriet) mit einem Minderaufwand von CHF 474'167.05 soll genehmigt werden.

II *Weisung*

a *Vorgeschichte/Grundlage*

Am 13. Dezember 2018 genehmigte die Schulgemeindeversammlung einen Kredit in Höhe von CHF 1'800'000.00 für die Projektierung eines Schulhausneubaus am Standort Chliriet in Oberglatt.

b *Kosten Abrechnung*

Bewilligter Kredit	CHF	1'800'000.00
Ausgaben kumuliert	CHF	1'492'903.70
Einnahmen kumuliert	CHF	<u>167'070.75</u>
Minderkosten	CHF	474'167.05

Bei der Ermittlung des Projektierungskredites trifft man einerseits eher konservative Annahmen. Man möchte vermeiden, dass man in der Projektierung zu wenig Budget hat und dieses über den politischen Weg erhöhen muss. Andererseits verlief die Planung glücklicherweise sehr reibungslos und ohne Umwege, was Geld eingespart hat. Die Abweichung lässt sich hauptsächlich wie folgt erklären:

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben VV	2'061'463.23
Einnahmen VV	50'000.00
Nettoinvestitionen VV	2'011'463.23

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

II Weisung

Erfolgsrechnung – Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Allgemeine Verwaltung	11'242.15	0.00
Bildung	20'157'404.12	5'742'404.12
Gesundheit	90'237.40	0.00
Soziale Sicherheit	14'846.40	0.00
Finanzen und Steuern	223'198.00	13'252'409.58
	<hr/> 20'496'928.07	<hr/> 18'994'482.38
Aufwandüberschuss	0.00	1'502'445.69
Total	20'496'928.07	20'496'928.07

Erfolgsrechnung (Artengliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Personalaufwand	6'546'925.13	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'867'321.15	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	932'842.72	
Finanzaufwand	144'421.19	
Transferaufwand	9'637'158.22	
Interne Verrechnungen	368'259.66	
Fiskalertrag		11'571'277.31
Entgelte		1'937'458.59
Finanzertrag		102'468'53
Transferertrag		5'015'018.29
Interne Verrechnungen		368'259.66
	<hr/> 20'496'928.07	<hr/> 18'994'482.38
Aufwandüberschuss	0.00	1'502'445.69
Total	20'496'928.07	20'496'928.07

Investitionsrechnung VV – Hauptaufgabengebiete (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Ausgaben	Einnahmen
Bildung	2'061'463.23	50'000.00
	2'061'463.23	50'000.00
Nettoinvestitionen VV	0.00	2'011'463.23
Total	2'061'463.23	2'061'463.23

Eigenkapital	
Eigenkapital Beginn 2021	9'703'159.46
Aufwandüberschuss 2021	-1'502'445.69
Eigenkapital Ende 2021	8'200'713.77

III Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rümlang wird zu einem späteren Zeitpunkt separat publiziert.

C POLITISCHE GEMEINDE RÜMLANG

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2021

I Antrag

Die Jahresrechnung 2021 mit nachstehenden Eckdaten wird genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	45'388'165.60
Gesamtertrag	47'575'311.88
Ertragsüberschuss	2'187'146.28

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben VV	4'627'321.41
Einnahmen VV	591'867.70
Nettoinvestitionen VV	4'035'453.71

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben FV	344'424.25
Einnahmen FV	177'600.00
Nettoinvestitionen FV	166'824.25

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

II Weisung

Erfolgsrechnung – Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Allgemeine Verwaltung	5'351'004.04	3'358'230.79
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	3'716'162.61	2'040'228.60
Bildung	27'023.63	2'471.30
Kultur, Sport und Freizeit	2'131'663.53	517'123.12
Gesundheit	12'044'271.11	8'343'227.06
Soziale Sicherheit	11'226'026.42	5'440'913.35
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3'285'665.48	502'385.40
Umweltschutz und Raumordnung	4'448'443.25	3'715'452.23
Volkswirtschaft	152'568.74	980'138.90
Finanzen und Steuern	3'005'336.79	22'675'141.13
	<hr/>	
	45'388'165.60	47'575'311.88
Ertragsüberschuss	2'187'146.28	0.00
Total	<hr/>	<hr/>
	47'575'311.88	47'575'311.88

Erfolgsrechnung (Artengliederung)	Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag
Personalaufwand	14'275'173.30	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	8'940'445.11	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'678'375.22	
Finanzaufwand	283'191.71	
Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	417'346.88	
Transferaufwand	18'631'383.58	
Durchlaufende Beträge	16'000.00	
Interne Verrechnungen	1'146'249.80	
Fiskalertrag		16'162'253.22
Regalien und Konzessionen		26'485.30
Entgelte		13'226'597.40
Übrige Erträge		94'207.11
Finanzertrag		3'459'330.29
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		167'036.45
Transferertrag		13'277'152.31
Durchlaufende Beträge		16'000.00
Interne Verrechnungen		1'146'249.80
	<hr/>	
	45'388'165.60	47'575'311.88
Ertragsüberschuss	2'187'146.28	0.00
Total	<hr/>	<hr/>
	47'575'311.88	47'575'311.88

Investitionsrechnung VV – Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Ausgaben	Einnahmen
Allgemeine Verwaltung	695'643.85	22'240.00
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	92'301.75	0.00
Kultur, Sport und Freizeit	112'849.85	0.00
Gesundheit	2'091.60	60'000.00
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'281'926.40	0.00
Umweltschutz und Raumordnung	2'442'507.96	509'627.70
	<u>4'627'321.41</u>	<u>591'867.70</u>
Nettoinvestitionen VV	0.00	4'035'453.71
Total	4'627'321.41	4'627'321.41

Investitionsrechnung FV – Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2021	
	Ausgaben	Einnahmen
Liegenschaften des Finanzvermögens	166'824.25	0.00
Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	177'600.00	177'600.00
	<u>344'424.25</u>	<u>177'600.00</u>
Nettoinvestitionen FV	0.00	166'824.25
Total	344'424.25	344'424.25

Eigenkapital	
Eigenkapital Beginn 2021	48'012'982.06
Veränderung Spezialfinanzierungen im EK 2021	258'912.62
Veränderung Fonds im EK 2021	-15'000.00
Ertragsüberschuss 2021	2'187'146.28
Eigenkapital Ende 2021	50'444'040.96

III Politische Würdigung

a Erfolgsrechnung

Der positive Abschluss von 2.2 Mio. Franken ist erfreulich, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von rund 2.6 Mio. Franken. Dadurch schliesst die Rechnung rund 4.8 Mio. Franken besser ab als budgetiert.

Ein grosser Teil der Abweichung entstand durch höhere Grundstückgewinnsteuern im Umfang von zusätzlichen rund 2.4 Mio. Franken.

Die grossen Steuer-Mindererträge bei den juristischen Personen wurden grösstenteils durch Mehrerträge bei den natürlichen Personen kompensiert. Hier half die Kurzarbeitsentschädigung, welche der Bund anlässlich der Covid-Pandemie den betroffenen

Betrieben gewährt hat und dadurch weniger Entlassungen und somit kaum Lohnausfälle und als Folge davon Steuerausfälle zu beklagen waren.

Auch im vergangenen Jahr hat die Pandemie grosse Spuren in der Budgettreue hinterlassen. Vieles konnte nicht wie angenommen realisiert werden, was die Ausgaben deutlich verringerte. Auf der Einnahmenseite vielen zwar auch einige Beträge deutlich geringer aus oder entfielen, da die entsprechenden Veranstaltungen gar nicht erst stattfinden konnten. Dies hatte jedoch einen deutlich geringeren Effekt als noch anfangs letztes Jahr angenommen. Zu deutlichen Einnahmeneinbussen kam es zum Beispiel, weil auch letztes Jahr das Zürich Openair nicht stattfinden konnte und so Quellensteuereinnahmen entfielen.

Der Ertrag von rund 2.2 Mio. Franken erhöht unser Eigenkapital weiter auf nun rund 50.4 Mio. Franken und verbessert unseren finanzpolitischen Spielraum.

Für zukünftige Rechnungen erwarten wir, dass die aktiven Steuerauscheidungserträge geringer ausfallen werden.

Als Flughafengemeinde haben wir weiterhin ein besonderes Augenmerk auf die Arbeitsmarktsituation, da die erhoffte Erholung des Fluggeschäftes auf das Niveau vor der Krise noch nicht stattgefunden hat. Auch dürfte der Ukrainekrieg Spuren hinterlassen.

Wie sich die wirtschaftliche Situation nach Wegfall der Kurzarbeitsentschädigung einzelner Haushalte verändert, lässt sich derzeit schwer voraussagen. Es ist zu hoffen, dass sich mit einem Ende der akuten Corona-Krise diese Aussichten rasch verbessern. Grosses Augenmerk erfordert der Bereich soziale Sicherheit.

Unser Haushalt bleibt trotz momentan gutem Abschluss und ausgeglichenem Budget für das Jahr 2022 herausfordernd. Die vor dem Abschluss stehende, vertiefte Analyse unserer Strukturen, Prozesse und Leistungen, hat diverse Handlungsfelder aufgezeigt, welche der Gemeinderat nun gezielt angeht. Die neue Aufbauorganisation der Gemeinde steht und wird noch dieses Jahr umgesetzt sein. Elemente aus dem neuen Leistungskatalog sind entweder schon umgesetzt oder werden dies in Kürze sein. Dadurch resultierende Verbesserungen, sollten sich nicht nur in verbesserten Abläufen niederschlagen, sondern auch rasch einen Effekt auf unsere Ausgaben- und Einnahmensituation zeigen.

b Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können. Im Jahr 2021 fanden keine bedeutenden Investitionen statt.

c Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Ausgaben im Verwaltungsvermögen

gen unterliegen immer auch dem Risiko, dass der angenommene Realisierungszeitpunkte sich aus bestimmten Gründen verzögert oder die Investition sogar gänzlich entfällt. Im Rechnungsjahr 2021 konnten einige Projekte nicht realisiert werden oder sie waren günstiger als angenommen. Dadurch haben sich die Nettoinvestitionen gegenüber dem Budget um rund 8.5 Mio. Franken verringert.

Eine grobe Übersicht:

Der Bau des Mehrzweckgebäudes "Haus Rümelbach" wurde erst im Oktober 2021 in Angriff genommen, die Investitionen waren dadurch 1.5 Mio. Franken tiefer.

Das ambitionierte Projekt "Eventhalle" mit zugehöriger Unterführung beim Bahnhof Glattbrugg, wurde im Jahr 2020 hart von der Pandemie getroffen. Derzeit ruht die Realisierung immer noch – die Zuversicht unsererseits gegenüber einer Realisierung hat stark abgenommen. Die budgetierten 3.6 Mio. Franken wurden dementsprechend nicht ausgegeben.

Die Sanierungen der Breite- und Fluestrasse waren mehrere hunderttausend Franken günstiger und das Investitionsprogramm für die Abwasserreinigungsanlage Fischbach (ARA) wurde um rund 330'000.- Franken gekürzt.

IV Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rümlang wird zu einem späteren Zeitpunkt separat publiziert.

2 Genehmigung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Fondreglement

I. Anträge

1. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Rümlang betreffs kommunalem Mehrwertausgleich *neu Artikel 1.5* wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird festgesetzt.
3. Das Fondsreglement wird festgesetzt.
4. Der Bericht nach Art. 47 RVP wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 4 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

II. Weisung

a Das Wichtigste in Kürze

Im Januar 2021 sind das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft getreten. Damit setzte der Kanton Zürich die bundesrechtliche Vorgabe aus dem Raumplanungsgesetz um. Nun haben die Zürcher Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Mehrwertabgabe zu regeln. Dabei müssen die Gemeinden entscheiden, ob sie überhaupt eine Mehrwertabgabe einführen wollen, und wenn ja, in welchem Umfang die Mehrwerte abgeschöpft werden. Entscheidet sich eine Gemeinde gegen die Einführung einer Mehrwertabgabe, muss dies ebenfalls bis zum 1. März 2025 in der Bau- und Zonenordnung verankert werden.

Die Gemeinden legen in ihrer Bau- und Zonenordnung den Abgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Der Abgabesatz darf zwischen 0 und maximal 40 Prozent definiert werden. Die Grösse der Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der gewählte Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern der durch eine Planungsmassnahme generierte Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.- nicht übersteigt.

Bei der kommunalen Abgabe wird der Abgabesatz auf den um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwert angewendet. In Angleichung an Nachbargemeinden (Oberglatt, Niederglatt, Niederhasli, Regensdorf, Opfikon) und Gemeinden der Planungsgruppe Glattal (ZPG) soll der Abgabesatz unter Berücksichtigung der Baulandreserven auf 40 % festgelegt werden.

Um Grundstücksbesitzerinnen und –besitzer mit kleinen Flächen nicht überproportional mit einer Mehrwertabgabe zu belasten, soll die höchstmögliche Freifläche von 2'000 m² festgelegt werden.

b Ausgangslage

b1 Anlass

Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraftsetzung per 1. Mai 2014) werden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dadurch soll ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, gewährleistet werden.

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Gesetz und Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) und somit grundeigentümer-

verbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

b2 Auswirkungen auf kommunaler Ebene

Gemäss MAG sind die Zürcher Gemeinden verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine entsprechende Regelung in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) aufzunehmen. Allerdings bedeutet dies, dass jene Gemeinden, die per 1. Januar 2021 noch keine kommunale Regelung in ihrer BZO festgesetzt haben, keine Mehrwertabgabe erheben dürfen, bis sie ihre eigene BZO revidiert haben. Dies gilt auch für eine Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, da auch diese mit Inkrafttreten des MAG eine Festlegung in der BZO erfordern. Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Vorgabe gilt es, die BZO zu ergänzen.

c Erwägungen

c1 Zweck der Mehrwertabgabe

Auf der Basis der Mehrwertabgabe gilt es, „die richtige Entwicklung am richtigen Ort“ zu ermöglichen. Bei der Gesetzesvorlage des MAG geht es zusammenfassend darum, dass Grundstücke bei Ein-, Auf- oder Umzonungen eine Wertsteigerung erfahren. Die so ausgelösten Mehrwerte entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, welche von der öffentlichen Hand finanziert werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des entstandenen Mehrwerts abgeschöpft, um die Kosten der öffentlichen Hand auszugleichen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe wird ein zweckgebundener Fonds eingerichtet. Für das MAG sind zwei Arten der Mehrwertabgabe vorgesehen; die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

c2 Kantonale Mehrwertabgabe

Bei der Einzonung von Nicht-Bauland (z.B. „Landwirtschaftsland“) oder der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Bauzone wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Diese kantonale Abgabe gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt. Keine kantonalen Abgaben fallen bei Auf- oder anderen Umzonungen an.

c3 Kommunale Mehrwertabgabe

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

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist.
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0 % bis höchstens 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.00, wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.
- Die Gemeinde kann auch auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.

c4 Bemessung der Mehrwertabgabe

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den Gemeinden zu fördern. Dennoch werden in Einzel- und Spezialfällen konventionelle Schätzungen durchzuführen sein.

Seit dem 1. März 2021 steht den Gemeinden mit der Online-Plattform elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA) ein Instrumentarium der Baudirektion zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen zur Verfügung.

c5 Fälligkeit

Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

c6 Fondsreglement

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage wird das Fondsreglement zusammen mit der Teilrevision der BZO festgesetzt.

Nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung müssen die Gemeinden auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Demnach sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Das Fondsreglement wurde in Anlehnung an das vom Kanton als Hilfestellung zur Verfügung gestellte Musterfondsreglement erstellt.

c7 Mehrwertabgabe aus Sicht der Grundstückgewinnsteuer

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Der Steuertatbestand liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Die Grundstückgewinnsteuer fällt jedoch nur bei einem Verkauf an, während die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Um-, Auf- oder Neueinzonung entsteht und bei einer späteren Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks fällig wird. Der Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten und nicht gleichbedeutend mit dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme.

Durch wertvermehrnde und anrechenbare Aufwendungen in der massgebenden Besitzesdauer reduziert sich der Grundstückgewinn. In der Regel sind bei Handänderungen von unbebautem Bauland nur geringe wertvermehrnde oder anrechenbare Auf-

wendungen abzugsfähig, weshalb sich der Gewinn mehrheitlich aus der Differenz zwischen Erlös und Erwerbspreis ergibt.

Die zukünftig anfallenden Mehrwertabgaben können bei der Bemessung allfälliger Grundstückgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abgezogen werden (§ 28 lit. b Mehrwertausgleichsgesetz). Erste Grobschätzungen des Steueramtes der Stadt Zürich resp. des Kantons Zürich betreffend diesen Ertragsausfall zeigen, dass sich die jährlichen Einnahmen der Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer bei einem Mehrwertausgleich von zum Beispiel 20 % um durchschnittlich circa 2 % verringern. Der Ertrag aus Grundstückgewinnsteuern der politischen Gemeinde Rümlang lag in den vergangenen Jahren in der Regel zwischen Fr. 3'000'000 und Fr. 3'500'000. Der Ertragsausfall betrüge somit zwischen Fr. 60'000 und Fr. 70'000 pro Jahr bei einem Abgabesatz von 20% bzw. zwischen Fr. 120'000 und Fr. 140'000 pro Jahr bei einem Abgabesatz von 40%. Dieser vergleichsweise tiefe Wert liegt darin begründet, dass die Abgabe aufgrund des Mehrwertausgleichs nicht direkt von der Grundstückgewinnsteuer abgezogen wird, sondern als abzugsfähige Aufwendung bei einem Verkauf angerechnet werden kann. Weiter wird der ausgleichspflichtige Mehrwert nicht von der Grundstückgewinnsteuer ausgenommen, sondern nur die bezahlte Mehrwertabgabe vom Grundstücksgewinn abgezogen.

c8 Fazit

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind jedoch deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

c9 Umsetzung / Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung

c9.1 Höhe der Freifläche

Die zu definierende Freifläche für die Gemeinde liegt zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Die Grundstücksgrössen innerhalb des Siedlungsgebiets (Wohnzone und Kernzone) über das gesamte Gemeindegebiet liegen mehrheitlich unter 2'000 m². Um Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer mit kleinen Flächen nicht überproportional mit einer Mehrwertabgabe zu belasten, soll die höchstmögliche Freifläche von 2'000 m² festgelegt werden. Übersteigt zudem die Wertsteigerung eines Grundstücks Fr. 250'000.00 wird der Mehrwert unbeachtet der Grösse der Freifläche trotzdem bemessen.

c9.2 Höhe des Mehrwertabgabesatzes

Der Kanton erhebt eine Abgabe von 20 % auf den gesamten Mehrwert (nur bei Einzonung von Nicht-Bauland oder Umzonung von Land in Zone für öffentliche Bauten). Bei der kommunalen Abgabe wird der Abgabesatz auf den um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwert angewendet. In Angleichung an Nachbargemeinden (Oberglatt, Niederglatt, Niederhasli, Regensdorf, Opfikon) und Gemeinden der Planungsgruppe Glattal (ZPG) soll der Abgabesatz unter Berücksichtigung der Baulandreserven auf 40 % festgelegt werden.

c10 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29. Juni 2021 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu Handen der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. 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. Die Einwendung betreffend einer Priorisierung des städtebaulichen Vertrags und der Reduktion der Freifläche wird nicht berücksichtigt. Dem Wunsch nach gleichzeitiger Beilage des Fondsreglements wird entsprochen. Die Details sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen.

Die Nachbargemeinden und die Planungsregion ZPG haben sich in zustimmendem Sinne geäussert oder auf eine Stellungnahme verzichtet. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt. Der Empfehlung den Verweis auf § 19 Abs. 4 MAG bei Art. 1.5 Abs. 2 zu löschen, wird entsprochen.

III. Anpassung BZO

Anlässlich dieser Überlegungen soll die BZO wie folgt ergänzt werden:

1 ERLASS

1.5 Mehrwertausgleich (neu)

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 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

IV. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Anträgen

1. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Rümlang betreffs kommunalem Mehrwertausgleich *neu Artikel 1.5* wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird festgesetzt.
3. Das Fondsreglement wird festgesetzt.
4. Der Bericht nach Art. 47 RVP wird zur Kenntnis genommen.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 4 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheidungen von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

zuzustimmen.

V. *Abschied der Rechnungsprüfungskommission*

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Rümlang wird zu einem späteren Zeitpunkt separat publiziert.

Sämtliche Dokumente der einzelnen Behörden und die dazugehörigen Akten werden in elektronischer Form auf der Homepage der Gemeinden Rümlang, Oberglatt und der Sekundarschulgemeinde Rümlang-Oberglatt unter der Rubrik Gemeindeversammlung aufgeschaltet.

Sämtliche Dokumente liegen bei der Gemeindekanzlei Rümlang zur Einsicht auf.