



Politische Gemeinde Dietlikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

«Kommunaler Mehrwertausgleich»

Bericht über die Einwendungen

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober bis 21. Dezember 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 28. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung:

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Sep. 2021 BDV Nr.: 0978/21

Für die Baudirektion: 

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Verzeichnis der Antragsteller und Einwender	3
3	Nichtberücksichtigte Einwendungen	3
4	Nicht eingetretener Antrag	5
5	Anmerkungen	6

1 Vorbemerkung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) haben 2 Antragsteller insgesamt 3 Anträge und Einwendungen eingereicht.

Nach Prüfung der Eingaben werden zwei Anträge nicht berücksichtigt. Auf einen Antrag kann nicht eingetreten werden.

In der nachfolgenden, thematisch gegliederten Stellungnahme werden alle Begehren wiedergegeben und ihre Nichtberücksichtigung und das Nichteintreten ausführlich begründet.

Vorliegender Bericht wurde von der Baubehörde und dem Gemeinderat Dietlikon verabschiedet. Über die nicht berücksichtigten Anträge und Einwendungen wird gemäss § 7 Abs. 3 PBG gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2 Verzeichnis der Antragsteller und Einwender

Nachfolgende Antragstellerinnen haben zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» Anträge oder Einwendungen eingereicht:

- Chreisel AG, Wallisellen
- Schweizerische Volkspartei, Dietlikon (SVP)

3 Nichtberücksichtigte Einwendungen

3.1

Antrag:

Die Einwenderin führt aus, dass die kommunale Mehrwertabgabe moderat gehalten und dass eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt wird. Entsprechend soll Art. 48a Abs. 3 BZO wie folgt gefasst werden:

- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Begründung:

Die Einwenderin erachtet es als sinnvoll, wenn die Abgabe gleich hoch festgelegt wird, wie die kantonale Abgabe bei Neueinzonungen. Dies erscheint der Einwenderin sachgerecht und dürfte auch für die pflichtigen Grundeigentümer plausibel sein. Diese Abgaben fliessen in den zu erstellenden Mehrwertausgleichsfonds. Da die Verwendung der Mittel in diesem Fonds zweckgebunden sind und nur nach dem Fondsreglement verwendet werden können, erachtet die Einwenderin eine Abgabe auf Vorrat als nicht sinnvoll. Falls der Abgabesatz auf über 20 % festgelegt werden

sollte, so müsste konsequenterweise auf der Bedarfsseite nachgewiesen werden, dass höhere Abgaben nötig sind. Die Abgaben sollen daher zu Beginn moderat und nicht auf Vorrat erhoben werden.

Entscheid: Nicht berücksichtigt

Mit 25 % Mehrwertabgabe werden die Anreize für eine siedlungsverträgliche und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nicht geschmälert. Zudem wäre es angezeigt, dass mit dem MAG und insbesondere dem MAG-Fonds eine Beteiligung an den öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung möglich wird. Wenn der Abgabesatz zu tief angesetzt wird, steht der erzielte Mehrwert im Vergleich zu den verursachten Kosten nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis. Zumal ja der Eigentümer den planerischen Mehrwert nicht aus eigenen Mitteln erschaffen hat, sondern den Mehrwert sozusagen «gratis» von der Gemeinde bekommt.

Im Weiteren unterstützt die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) den Vorschlag einer kommunalen Mehrwertabgabe von 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts ebenfalls.

3.2

Antrag:

Die Einwenderin führt aus, dass die kommunale Mehrwertabgabe moderat gehalten und dass eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sichergestellt wird. Entsprechend soll Art. 48c Abs. 1 BZO wie folgt gefasst werden:

- 1 Anstelle einer Mehrwertabgabe im Sinne Art. 48a kann der Ausgleich auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die im Vertrag festzulegenden Ausgleichsleistungen müssen mindestens 100 % der nach Art. 48a geschuldeten Abgabe entsprechen.

Begründung:

Der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regelnde Ausgleich der Mehrwertabgabe sollte mindestens gleichwertig sein, wie die Erfüllung mittels Barabgeltung. Grundeigentümer mit einer geringen Fläche werden praktisch keine Möglichkeit haben, einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen. Diese werden die Abgabe in der Regel bezahlen müssen. Bei grösseren Grundstücken und Arealüberbauungen können Grundeigentümer hingegen einen städtebaulichen Vertrag anstreben. Klar dürfte sein, dass Investoren letztlich die eigenen Interessen verfolgen und darum in einem städtebaulichen Vertrag Massnahmen vorschlagen, welche neben einem öffentlichen Nutzen auch der eigenen Überbauung von Nutzen sind und da gar wieder zu einem Mehrwert führen. Ein städtebaulicher Vertrag mag in einzelnen Fällen ein gutes Instrument sein. Die Abgeltung der Mehrwertabgabe mittels städtebaulichem Vertrag sollte jedoch nicht zum Regelfall werden.

Aus Sicht der Einwenderin darf die Erfüllung der Mehrwertabgabe mittels städtebaulichem Vertrag nicht attraktiver sein als die Erfüllung mittels Zahlung. Die Einwenderin sieht hier eine Ungleichbehandlung unter den Abgabepflichtigen (kleine Grundflächen versus grosse Flächen und Arealüberbauungen). Lösungen mit einem städtebaulichen Vertrag sind aus Sicht der Stimmberechtigten weniger transparent. Schliesslich können die Stimmberechtigten bei einem städtebaulichen Vertrag keinen Einfluss auf die Verwendung der Mittel bzw. auf die umzusetzenden Massnahmen nehmen. Bei Mitteln welche in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen, entscheiden jedoch immer die Stimmberechtigten via Budget über die Verwendung der Mittel und die zu realisierenden Massnahmen.

Entscheid: Nicht berücksichtigt

Da die vorgeprüften Artikel 48c Abs. 1 und Abs. 2 BZO nicht den vom Amt für Raumentwicklung ARE formulierten Mustervorschriften entsprachen, wurden diese beiden Absätze aus der definitiven Version der Teilrevision gestrichen.

Im MAG und in der MAV wurde die Vertragsfreiheit der städtebaulichen Verträge abschliessend geregelt. Eine Regelung auf Gemeindeebene ist nicht zulässig.

4 Nicht eingetretener Antrag

Antrag:

Die Einwenderin beantragt, dass im Zusammenhang mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» eine Aufzoning der Parzellen Nrn. 2957, 2958, 2959, 2960, 3251, 3252, 3274, 4978, 5112, 5448 und 5449 von der Zone W3 in die Zone W4 zu prüfen und der Gemeindeversammlung vorzuschlagen sei.

Begründung:

Die Einwenderin begründet dies damit, dass mit dieser Aufzoning eine optimalere Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude auf den Parzellen möglichen sein soll. Im Weiteren sei diese Aufzoning in Anbetracht der kommenden Bauwerke der SBB im Zuge des Ausbaus für den Brüttner-tunnel ohnehin angezeigt.

Entscheid: Nichteintreten

Gegenstand der aktuellen Teilrevision ist einzig die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Ebene. Weil die von der Einwenderin gewünschte Aufzoning nicht Bestandteil der Revisionsvorlage ist, kann auf diesen Antrag nicht eingetreten werden.

5 Anmerkungen

Zudem sind folgende Anmerkungen ohne konkrete Anträge oder Fragen eingegangen:

Gemäss einer Einwenderin dürfte die Ermittlung des Mehrwerts im Vollzug eine Herausforderung sein. Aus Gleichbehandlungsgründen muss aus Sicht der Einwenderin der gesamte erzielte Mehrwert miteinbezogen werden. Das heisst nicht nur die Mehrwerte, welcher durch Auf- und Umzonungen entstehen, sondern auch Mehrwerte, welche durch besondere Instrumente wie Gestaltungspläne, Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften generiert werden. Die Einwenderin geht davon aus, dass diese Anforderung in Art. 48a Abs. 1 abgebildet ist. Andernfalls empfiehlt die Einwenderin, diese Bestimmung zu präzisieren.

Stellungnahme:

Gemäss § 1 Bst. c. MAG gelten alle Massnahmen, welche eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone zu Folge haben, als Aufzonungen.

Als Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dabei wird sich in der Regel die Ausnützung (§ 251 PBG) erhöhen und damit verbessern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn in einer Wohnzone mit bisher drei zulässigen Geschossen nunmehr fünfgeschossige Bauten erlaubt sind. Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit kann somit Folge einer Änderung der Grundordnung, einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan kommunaler [öffentlicher oder privater Natur] oder kantonaler Stufe) oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften sein. Die verbesserte Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss jedoch Folge einer Planungsmassnahme (Auf- oder Umzonung) sein; bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung werden von dieser Regelung nicht erfasst. Wird in der Grundordnung für ein Gebiet lediglich eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG verankert, bewirkt dies noch keine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit und damit auch noch keinen Mehrwert.

Eine Präzisierung in der BZO ist nicht nötig.

ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 Stellung zur Teilrevision der BZO genommen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat aus regionaler Sicht keine Bemerkungen anzubringen. Die geplante Teilrevision der BZO wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Kloten

Die Stadt Kloten hat mit Stellungnahme vom 22. Oktober 2020 mitgeteilt, dass sie keine Anträge stellen.