

Sitzung vom 06. April 2021

Beschl. Nr. **2021-101**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung

Kommunaler Mehrwertausgleich: Festsetzung Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich; Antrag an Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Am 1. Januar 2021 sind im Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit dazugehöriger Verordnung (MAV) in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen nun den kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) festhalten. Die Stadt Adliswil regelt die Mehrwertabgabe in Art. 3a und 3b der BZO.

In § 23 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird festgelegt, dass die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich in einen kommunalen Mehrwertausgleichfonds fliessen. Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung regeln entsprechende kommunale Fondsreglemente. Die Gemeinden haben demnach ein Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich zu erarbeiten. Die Fondsreglemente gelten als wichtige Rechtssätze und sind daher in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen (§ 4 Abs. 2 Gemeindegesetz). Zuständig für die Beschlussfassung ist in der Stadt Adliswil der Grossen Gemeinderat (unter Vorbehalt des facultativen Referendums).

Grundsätzlich sind aus dem kommunalen Ausgleichsfonds laut § 23 MAG kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu finanzieren. Sie sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt werden. Dies können beispielsweise Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, Beiträge an Planungskosten etc. sein.

Für eine möglichst einheitliche Gestaltung der kommunalen Fondsreglemente im Kanton Zürich hat der Kanton ein Musterreglement bereitgestellt. Die Stadt Adliswil hat ihr Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich (nachstehend Fondsreglement genannt) auf der Basis dieses kantonalen Musterreglements erstellt.

Erwägungen

Das kommunale Fondsreglement regelt die Einzelheiten zur Mittelverwendung aus dem Mehrwertausgleichsfonds.

Zuweisung von Mitteln

Es fliessen nur die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe in den Fonds. Ausgleichsleistungen aus städtebaulichen Verträgen fliessen i.d.R. nicht in den Fonds, sondern sind gemäss Vertragsabmachungen zu verwenden.

Verwendung der Mittel

Die Mittel des Mehrwertausgleichfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet (Art. 3 des Fondsreglements). In der Stadt Adliswil könnten die Fondsgelder beispielsweise für die Planungskosten der künftigen Nutzung des Stadthausareals, die Entwicklungskosten der Baufelder B2 und C im Dielimoos, die Straßenraumgestaltung der Albisstrasse Süd, Massnahmen zur Aufwertung des Stadtzentrums usw. verwendet werden.

Es kommen keine Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden. So können beispielsweise keine Massnahmen subventioniert werden, die aus dem Straßenfonds finanziert werden. Auch der Bau von Schulhäusern ist nicht beitragsberechtigt.

Die Beiträge sind an Erstinvestitionen und Erneuerungen auszurichten. Wiederkehrende Kosten, wie z.B. Pflege und Unterhalt von Einrichtungen, können nicht über Beiträge aus dem Mehrwertausgleichsfonds finanziert werden.

Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts.

Ausschluss der Verschuldung

Da es keinen Negativbestand des Fonds geben darf, dürfen keine Beiträge ausbezahlt werden, wenn der Fonds nicht über genügend Liquidität verfügt. Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel zur Verfügung, werden die Gesuche in der Stadt Adliswil pendent gehalten bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind. Dies gewährleistet ein Vergleich der Projekte und sorgt dafür, dass Beiträge für qualitativ gute Projekte und Massnahmen gesprochen werden können.

Beitragsgesuche

Um zu verhindern, dass die Fondsgelder bereits zu Jahresbeginn in ein einziges Projekt fliessen, wird die Einreichung der Gesuche in der Stadt Adliswil auf zwei Termine im Jahr festgelegt (1. April und 1. Oktober). Dies gewährleistet zudem einen Überblick über die eingegangenen Gesuche und die vorhandenen Fondsmittel.

Die Beitragsgesuche werden von der Baukommission geprüft. Im Sinne des Gleichbehandlungsgebots und des Verbots willkürlichen Handelns hält das Fondsreglement in Art. 8 Kriterien und Verfahren fest, nach welchen die Gesuche beurteilt werden.

Über die Fondsentnahmen entscheidet das gemäss der Gemeindeordnung zuständige Organ. Art. 9 des Fondsreglements führt die Zuständigkeiten auf (Grosser Gemeinderat, Stadtrat oder Ressortvorsteher/in). Fondsentnahmen sind neue Ausgaben und unterliegen damit dem Finanzreferendum.

Umsetzungspflicht

Die Stadt Adliswil legt fest, dass innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen werden muss. Mit dieser Frist wird gewährleistet, dass der ausbezahlte Betrag auch für den dafür vorgesehenen Zweck verwendet wird.

Berichterstattung

Einmal im Jahr veröffentlicht der Stadtrat eine Zusammenstellung der zugesicherten und geleisteten Beiträge. Dabei zeigt er insbesondere die Beitragshöhen und die Verwendungszwecke auf und macht Angaben zu den Beitragsempfängern und Empfängerinnen sowie zum Fondsbestand.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und Art. 32 Ziff. 2 Gemeindeordnung, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» wird zugestimmt.
- 2 Nach Abschluss der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung der Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich wird dem Grossen Gemeinderat folgender Antrag unterbreitet:
 - I. Der Gemeindeerlass «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» wird festgesetzt.
 - II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - III. Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - IV. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-II im amtlichen Publikationsorgan.
 - V. Mitteilung von Dispositivziffer I-II an den Stadtrat
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung der Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich abgeschlossen sind.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Grossen Gemeinderat
- 4.2 Stadtrat
- 4.3 Mitglieder der Baukommission
- 4.4 Ressort Bau und Planung
- 4.5 Ressort Finanzen

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber