

Sitzung vom 20. April 2021

Beschl. Nr. **2021-117**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung
Kommunaler Mehrwertausgleich: Richtlinie für städtebauliche Verträge;
Genehmigung

Ausgangslage

Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen und Sondernutzungsplanungen können erhebliche Grundstücksmehrwerte bewirken, ohne dass die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Leistung dafür erbringen müssen. Für die Gemeinde und damit auch für die Bevölkerung entstehen daraus jedoch Infrastrukturkosten. Mit einem Mehrwertausgleich sollen sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche von den oben genannten Planungsmassnahmen profitieren, an den Infrastrukturleistungen beteiligen.

Das Raumplanungsgesetz (RPG) schreibt vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen/-nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt.

Der Stadtrat Adliswil beantragt dem Grossen Gemeinderat im Sinne von Art. 19 MAG auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, eine Mehrwertabgabe von 20% (Art. 3a Abs. 1 BZO).

Erwägungen

Ziele der Stadt Adliswil

Der kommunale Mehrwertausgleich soll primär mittels städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Der verhandelte Mehrwertausgleich soll soweit zweckmässig und möglich im entsprechenden Planungsvorhaben investiert werden. Ist dies nicht (gänzlich) möglich, kann der (restliche) Mehrwertausgleich auch im weiteren Stadtgebiet für andere Infrastrukturen verwendet werden.

Ziel der Stadt Adliswil ist, dass planerische Verfahren nach einheitlichen Richtlinien behandelt werden. Die vorliegende Richtlinie dient als Grundlage für den Ausgleich von durch nutzungsplanerischen Massnahmen entstehende Vorteile mittels städtebaulichen Verträgen.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge halten die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen inklusive Zuständigkeiten und Fristen verbindlich fest. Darin können auch weitere Aspekte, welche nicht in den planungsrechtlichen Instrumenten Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft und der Stadt unterzeichnet.

Die städtebaulichen Verträge bilden einen integralen Bestandteil der Planungsvorlage, welche folgende Elemente umfasst:

- Gestaltungsplan (Vorschriften, Situationsplan, erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV)
- Städtebauliches Konzept bzw. Richtprojekt
- Städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge sind zusammen mit der Planungsvorlage zu veröffentlichen und aufzulegen (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Sie können angefochten werden, soweit damit Regelungen getroffen werden, die Anordnungen im Sinne von § 329 Abs. 1 PBG entsprechen.

Mehrwertausgleichsleistungen

Die Richtlinie für städtebauliche Verträge hält Massnahmen fest, welche als Mehrwertausgleichsleistungen abgegolten werden können. Dies sind u.a. über die Mindestanforderung hinausgehende Planungsverfahren, die Einräumung öffentlicher Rechte, Mehrkosten für die Erstellung höherer Energiestandards, die Erstellung von Quartierinfrastrukturen (z.B. auch zusätzliche, öffentliche Freizeit- und Sportanlagen) sowie die Schaffung öffentlich zugänglichen Freiräumen und Infrastrukturobjekten.

Verfahrensablauf

Das Ressort Bau und Planung erarbeitet in Absprache mit der Grundeigentümer-/ Bauherrschaft einen Vertragsentwurf. Über diesen wird in einem Ausschuss, welcher aus dem Stadtpräsidenten, der Ressortvorsteherin Finanzen und dem Ressortvorsteher Bau und Planung besteht, beraten. Sollten sich daraus Anpassungen ergeben, werden diese durch das Ressort Bau und Planung in Absprache mit der Grundeigentümer-/Bauherrschaft vorgenommen. Der gegebenenfalls überarbeitete Vertrag wird danach dem Stadtrat unterbreitet. Stimmt dieser dem Vertrag zu, wird er zusammen mit den planungsrechtlichen Dokumenten zur Mitwirkung und Anhörung sowie als Beilage zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Festsetzung der städtebaulichen Verträge erfolgt durch den Grossen Gemeinderat.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 46 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Richtlinie für städtebauliche Verträge für die Mehrwertabgabe gemäss Beilage wird genehmigt.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich und wird nach Inkrafttreten der BZO-Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich publiziert.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Baukommission
- 3.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 3.3 Ressortvorsteherin Finanzen
- 3.4 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.5 Ressortleiter Finanzen
- 3.6 Projektleiterin Stadtplanung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber