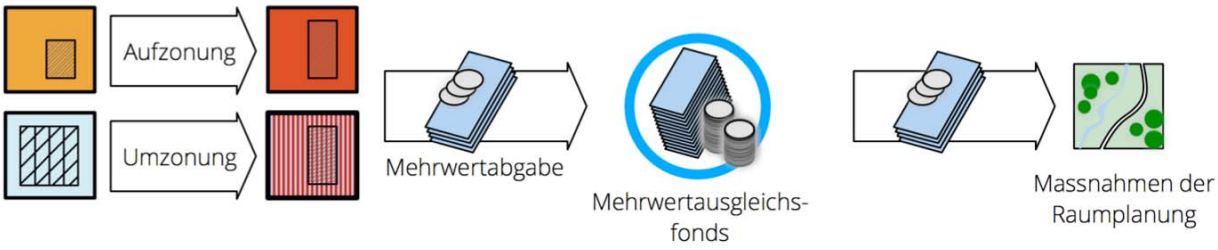
Niederhasli
natürlich stadtnah leben

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen




SUTER
VON KÄNEL
WILD
**Planer und Architekten AG**
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31113 – 24.2.2021

**Inhalt**

**1 AUSGANGSLAGE 3**
1.1 Anlass der Teilrevision 3
1.2 Worum geht es? 3
1.2 Ziele der vorliegenden Teilrevision 7
**2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG 8**
2.1 Musterbestimmungen 8
2.2 Freifläche 9
2.3 Höhe des Abgabesatzes 10
2.5 Fondsreglement 12
**3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION 13**
3.1 Auswirkungen für die Gemeinde 13
3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer 13
**4. VERFAHREN 14**
4.1 Beschleunigtes Verfahren 14
4.2 Öffentliche Auflage 14
4.3 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen 14
4.4 Kantonale Vorprüfung 14
4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung 15
4.6 Genehmigung - Inkrafttreten 15

**Auftraggeber** Gemeinde Niederhasli

**Bearbeitung** Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

**Titelbild** Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Anlass der Teilrevision

**Mehrwertausgleichsgesetz**

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. $1^{bis}$ RPG).

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 erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

## 1.2 Worum geht es?

**Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen**

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

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

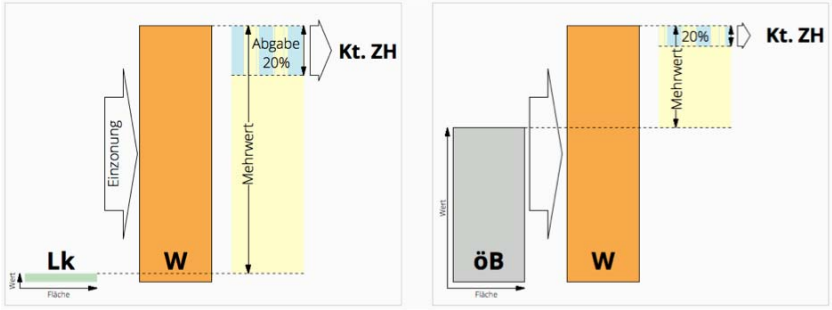
- Einzonungen
  (-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
  (-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff „Aufzonungen“. Gemäss Weisung zum MAG wird als „Aufzonung“ jede Planungsmassnahme verstanden, die - unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart - zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

**Kantonaler Mehrwertausgleich**

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

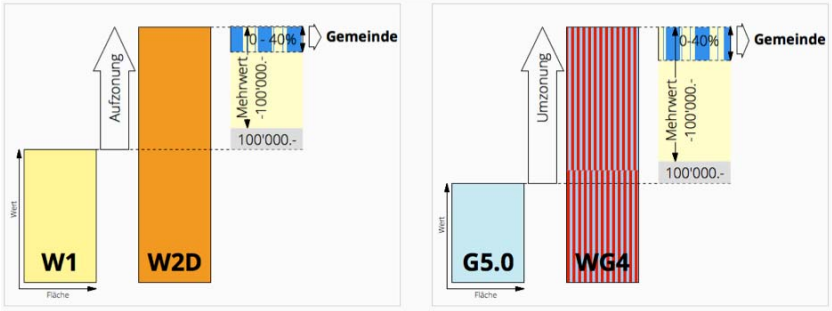



Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

**Kommunaler Mehrwertausgleich**

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.




Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmebewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 $m^2$ und 2'000 $m^2$ betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Der Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt voraussichtlich ab 1.3.2021 vor.

**Mehrwertprognose**

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

**Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch ab seit dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

**Zeitpunkt der Anwendung des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

**Verwendung der Einnahmen**

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

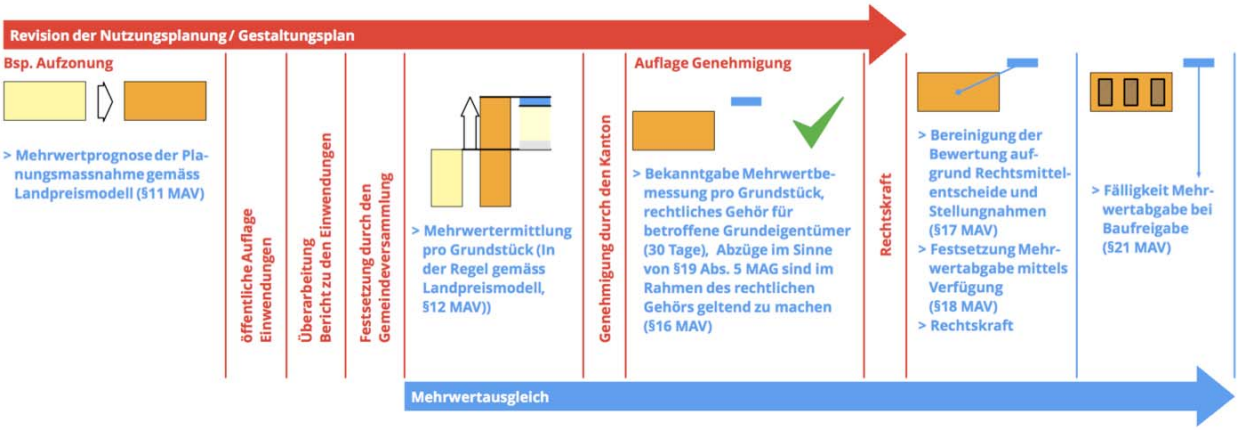
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur ersten Vorlage erarbeitet, welche Auf- und/oder Umzonungen umfasst.

**Verfahren**

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.




Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtkraft erwachsen ist.

## 1.2 Ziele der vorliegenden Teilrevision

**Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Bei der aufgrund des Festgesetzten kommunalen Richtplanes anstehenden Revision der Nutzungsplanung besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen der anstehenden Revision entstehenden Mehrwertabgaben.

# 2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

## 2.1 Musterbestimmungen

**Übernahme der Musterbestimmungen**

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

Die Übernahme dieser Musterbestimmungen hat den Vorteil, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden, so dass die Teilrevision möglichst bald nach Inkrafttreten des MAG in Rechtskraft treten kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

*[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 **x** $m^2$.*

*[3] Die Mehrwertabgabe beträgt **y** % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

Fondsreglement

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

Die Musterbestimmungen sind durch die Gemeinde um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen und ansonsten unverändert zu übernehmen, wenn von einen schnellen Verfahren profitiert werden soll.

## 2.2 Freifläche

**1'200 $m^2$ bis 2'000 $m^2$**

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 $m^2$ bis 2'000 $m^2$ festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

*Lesebeispiel:*
Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 $m^2$ muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro $m^2$ betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

| Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro $m^2$ | massgebliche Grundstücksgrösse in $m^2$ **(fixiert)** | Mehrwert gesamt in Fr. |
|---|---|---|
| 125.00 | **2000.00** | 250'000 |
| 156.25 | **1600.00** | 250'000 |
| 208.33 | **1200.00** | 250'000 |

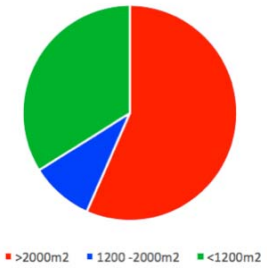
*Lesebeispiel:*
Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro $m^2$ sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 $m^2$ abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

| Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro $m^2$ **(fixiert)** | massgebliche Grundstücksgrösse in $m^2$ | Mehrwert gesamt in Fr. |
|---|---|---|
| **300.00** | 833.33 | 250'000 |
| **350.00** | 714.29 | 250'000 |
| **400.00** | 625.00 | 250'000 |

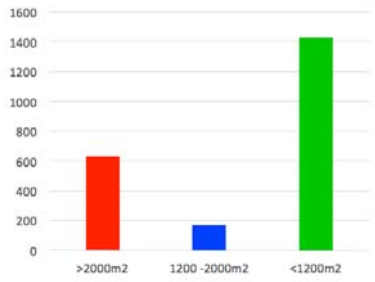
**Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Niederhasli**

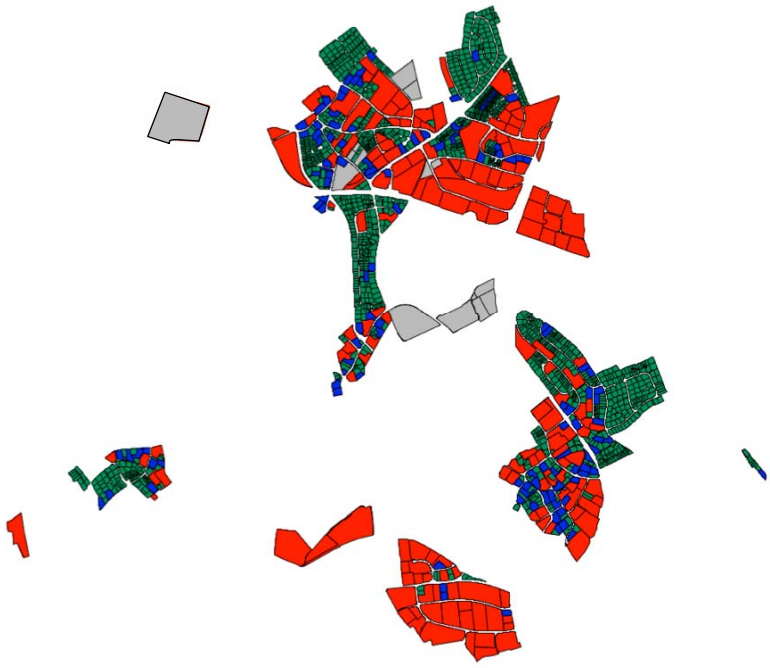
Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Niederhasli:

Flächenanteil an Gesamtfläche




Anzahl Parzellen



**Festlegung der Freifläche auf 2'000 m$^2$**

Für Niederhasli geht es nicht darum möglichst viel abzuschöpfen. Allerdings entstehen bei grossen Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Mehrwertabgabe soll daher vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen. Die Freifläche wird daher auf 2000m$^2$ gelegt.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton erarbeitet derzeit ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte. Das Modell soll spätestens mit der Inkraftsetzung von MAG und MAV vorliegen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

## 2.3 Höhe des Abgabesatzes

**Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer**

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

**Abgabesatz von 40 %**

Aufgrund des hohen zu erwartenden Mehrwertes sowie der hohen Standortattraktivität aufgrund der Nähe zum Flughafen Zürich, wird der Abgabesatz auf 40% festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40% des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60%.

## 2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Niederhasli wird folgender Artikel eingefügt:

**4 Ergänzende Bauvorschriften**

*Art. 30b Mehrwertausgleich*

*[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.*

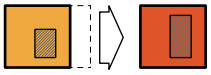
*[3] Die Mehrwertabgabe beträgt **40** % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

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

**Konkretes Beispiel**

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000m² und 40% Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

**Festlegung BZO:**
**Abgabesatz: 40%**
**Freifläche: 2'000 m²**

| | Fall 1: Parzelle > Freifläche | Fall 2: Parzelle < Freifläche | |
|---|---|---|---|
| | |  | |
| Fläche / Mehrwert pro m² | 5000 m2 / Fr. 150.- | 1000 m2 / Fr. 150.- | 1000 m2 / Fr. 500.- |
| Mehrwert | Fr. 750'000.- | Fr. 150'000.- | Fr. 500'000.- |
| abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-) | Fr. 650'000.- | (Mehrwert < 250'000.-) - | (Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.- |
| Abgabe | Fr. 260'000.- | Fr. 0.- | Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche!) |

## 2.5 Fondsreglement

**Einnahmen sind zweckgebunden**

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetz (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 zu Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. 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 blosse Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung, welche Auf- und/oder Umzonungen umfasst. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

# 3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

## 3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

**Rechtliche Grundlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Niederhasli die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Niederhasli ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

**Städtebauliche Verträge werden bevorzugt**

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll bei diesem Planungsinstrument auch in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung vom Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Gemeinde wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

**Erträge**

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

## 3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

**Vorerst keine Auswirkungen**

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer.

Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

# 4. VERFAHREN

## 4.1 Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

## 4.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom **18. Dezember 2020 bis 16. Februar 2021** öffentlich aufgelegt.

## 4.3 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

**Keine Einwendungen**

Während der Dauer der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

## 4.4 Kantonale Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht 15. Februar 2021**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision mit Datum vom 15.12.2020 dem Kanton Zürich zur Vorprüfung im „Fast Track" Verfahren eingereicht.

Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2021 Auskunft. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nach Ansicht des ARE die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe vor den Zonenbestimmungen eingefügt werden sollten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Platzierung am Ende der Bauordnung jedoch zweckmässig, da sich hier unter „ergänzende Bauvorschriften" auch andere allgemeine Bestimmungen finden.

## 4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Die Teilrevisionsvorlage wird der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2021 vorgelegt.

## 4.6 Genehmigung - Inkrafttreten

Die BZO-Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.