



Protokollauszug vom

29.11.2023

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Genehmigung Ausführungsbestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich, Aufnahme Beilage in Erlass-Sammlung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.285-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ausführungsbestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich gemäss Beilage werden neu erlassen und auf den 1. März 2024 in Kraft gesetzt.
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die Ausführungsbestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich gemäss Beilage mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
3. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, sobald die Ausführungsbestimmungen rechtskräftig sind, die Baudirektion über die Zuständigkeit für den Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Begründung Ziffer 2 zu informieren.
4. Der Auftrag des Stadtrates gemäss Dispositivziffer 4 seines Beschlusses vom 4. Mai 2022 (SR.22.285-1) ist mit diesem Beschluss umgesetzt.
5. Gegen Dispositivziffer 1 dieses Beschlusses kann innert dreissig Tagen seit seiner amtlichen Veröffentlichung schriftlich und begründet Rekurs beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur, erhoben werden.
6. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffer 2 veröffentlicht.
7. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Finanzamt, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Amt für

Baubewilligungen, Controlling und Finanzen; Departement Schule und Sport; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk, Stadtgrün, Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation und Aufnahme in die Erlass-Sammlung).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich (BZO)¹ und die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (kMAFV)² wurden per 15. Juni 2022 in Kraft gesetzt. Mit SR.22.285 vom 4. Mai 2022 wurde das Amt für Städtebau beauftragt, dem Stadtrat Ausführungsbestimmungen zur kMAFV vorzulegen. Die kMAFV bezieht sich auf den Mehrwertausgleich über den Mehrwertausgleichsfonds. Der Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen soll ebenfalls geregelt werden.

2. Kommunalen Mehrwertausgleich

Im Rahmen von (grösseren) Arealentwicklungen mit Auf- und Umzonungen werden in der Regel städtebauliche Verträge abgeschlossen und die Planungsergebnisse mittels Gestaltungsplänen verbindlich für Grundeigentümerschaften gesichert. Der Mehrwertausgleich erfolgt somit in erster Priorität über Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 22 Abs. 2 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom Vertrag zurücktritt, bildet die Abgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds die Rückfallebene. Ebenso kann der kommunale Fonds zum Zug kommen, wenn nicht der gesamte Mehrwertausgleich bei Arealentwicklungen in Projekte vor Ort investiert werden kann oder wenn es sich bei Auf- und Umzonungen um (kleinere) Bagatelle-Fälle handelt.

Gemäss § 3 Abs. 2 der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) haben die Gemeinden der Baudirektion die Verwaltungsstellen zu melden, die für den Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs zuständig sind. Die Aufgabe wird der Abteilung Raumentwicklung im Amt für Städtebau zugeteilt.

2.1 Zuständigkeiten und Prozess zur kMAFV

Die verwaltungsinternen Zuständigkeiten für den Mehrwertausgleich über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden in Abschnitt 1 der Ausführungsbestimmungen geregelt. Abschnitt 1.1 der Ausführungsbestimmungen umfasst Bemessung, Festsetzung und Bezug des Mehrwertausgleichs. Er richtet sich nach der kantonalen Prozessübersicht kommunaler Mehrwertausgleich. Die einzelnen Prozessschritte sind in der MAV vorgegeben. Abschnitt 1.2 der Ausführungsbestimmungen umfasst Entnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

¹ Parl-Nr. 2020.124 vom 30. August 2021, SRS 7.1.3-1

² Parl-Nr. 2021.44 vom 30. August 2021, SRS 7.1.3-1.2

Die Vorprüfung des Verwendungszwecks (Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen) gem. Art. 3 Abs. 1 lit. f. kMAFV erfolgt durch das Amt für Städtebau. Es handelt sich dabei um eine fachliche Vorprüfung des Verwendungszwecks und nicht um einen Vorentscheid. Ein negatives Prüfungsergebnis wäre eine Empfehlung, das Gesuch beim Stadtrat nicht zu stellen, da höchstwahrscheinlich mit einer Abweisung gerechnet werden müsste.

2.2 Zuständigkeiten und Prozess für den Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen

Die verwaltungsinternen Zuständigkeiten für den Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen werden in Abschnitt 2 der Ausführungsbestimmungen geregelt. Der Prozess für den Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen knüpft am Arealentwicklungsprozess an (Testplanung, Nutzungs-/Sondernutzungsplanung, Wettbewerb/Realisierung, siehe Abbildung unten). Der Prozesslead liegt beim Amt für Städtebau. Von Beginn an, d.h. ab der eingehenden Analyse des Areals und seiner Umgebung, bezieht das Amt für Städtebau weitere städtische Abteilungen und Departemente in den Prozess mit ein. Die Diskussion um Ausgleichsleistungen erfolgt somit breit abgestützt. Resultate der einzelnen Planungsschritte werden in Form von Absichtserklärung/Entwicklungsvereinbarung, Vorvertrag und schliesslich städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt und Eigentümerschaft (verbindlich) gesichert. Der Abschluss von Absichtserklärungen/Entwicklungsvereinbarungen zu Beginn von Arealentwicklungsprozessen erfolgt durch die Leitung des Amtes für Städtebau (Art. 5 Ausführungsbestimmungen). Der eigentliche Mehrwertausgleich ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht relevant. Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag werden durch den Stadtrat beschlossen (Art. 4 Abs. 1 Ausführungsbestimmungen). Damit wird eine breite Abstützung in Stadtrat und Verwaltung und Planungssicherheit gegenüber privaten Eigentümerschaften erzielt. Der städtebauliche Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 1 MAG zusammen mit der Planungsmassnahme (Auf- oder Umzonung) öffentlich aufgelegt. Es besteht eine grosse Vertragsfreiheit innerhalb der durch das MAG und der MAV gesetzten Grenzen. Der Bauausschuss wird vor Behandlung des Vorvertrags im Stadtrat über die Arealentwicklung und die diskutierten Ausgleichsleistungen informiert (Art. 4 Abs. 2 Ausführungsbestimmungen). Nach Beschluss des Stadtrats über den Vorvertrag wird in der Regel die Sachkommission Stadtbau des Stadtparlaments (SBK) über die Arealentwicklung und die diskutierten Ausgleichsleistungen informiert.

Für die Ermittlung des Mehrwerts wird ein externes Fachbüro beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf voraussichtlich 10 000 bis 30 000 Franken pro Areal. Die fachliche Beurteilung der Ermittlung erfolgt durch den Bereich Immobilien (Art. 6 Ausführungsbestimmungen).

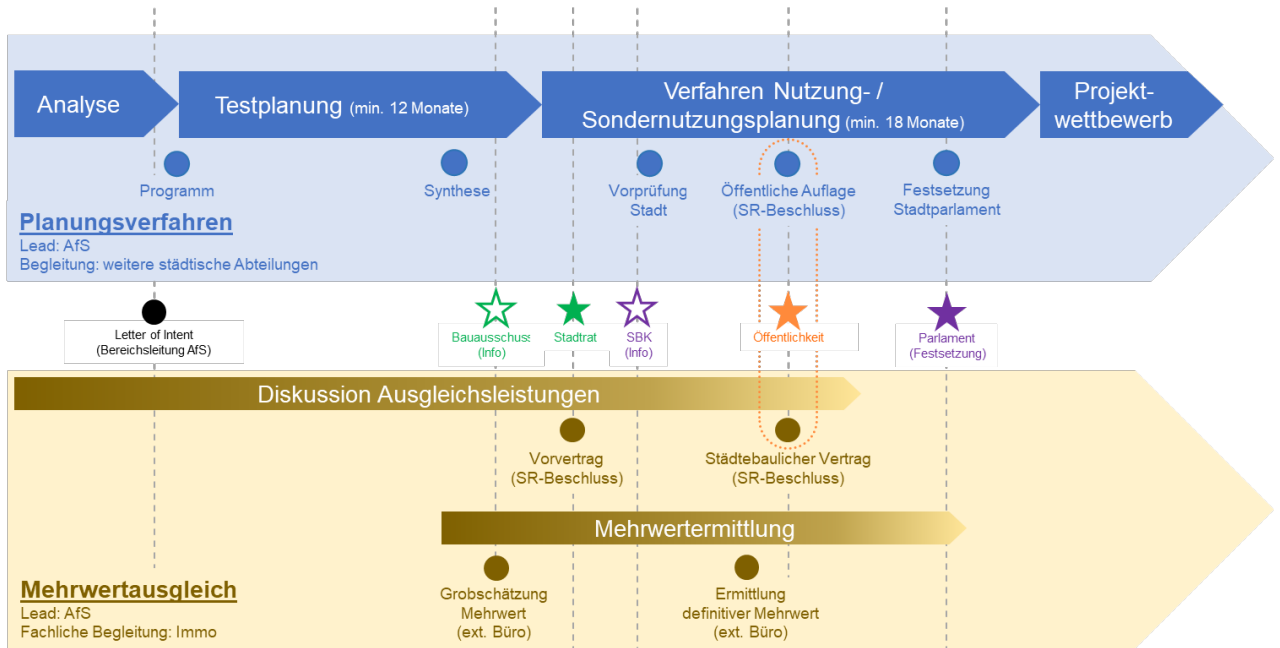


Abbildung 1: Prozessschema Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen

3. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Über das vorliegende Geschäft wurde bereits im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (kMAFV) und deren Inkraftsetzung (SR.22.285-1 vom 4. Mai 2022) per 15. Juni 2022 informiert. Die vorliegenden Ausführungsbestimmungen regeln ergänzend dazu die verwaltungsinternen Zuständigkeiten für die Bemessung, Festsetzung und Bezug des Mehrwertausgleichs und die Entnahme und Abrechnung des Mehrwertausgleichsfonds.

Die AG Gartenstadt wurde über den Prozess beim Mehrwertausgleich mittels städtebaulichen Verträgen an ihrer Sitzung vom 3. November 2022 informiert. Der Bauausschuss hat diesen an seiner Sitzung vom 21. Dezember 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Gesamtstadtrat wurde an der Do-Sitzung vom 19. Januar 2023 über den Prozess in Kenntnis gesetzt. Die Sachkommission Stadtbau wurde am 21. November 2022 im Rahmen einer Information zur Arealentwicklung an der Schaffhauserstrasse 2 und 4 über den Prozess und den zukünftigen Einbezug der SBK informiert.

Sobald der kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstmals über Mittel verfügt, wird die Möglichkeit von Fondsentnahmen in den Projektinitiierungsabläufen aller städtischen Verwaltungseinheiten mit Projekten, welche den Fondsbestimmungen entsprechen, verankert. Die Abteilung Raumentwicklung des Amts für Städtebau wird entsprechend informieren.

4. Amtliche Publikation

Die Ausführungsbestimmungen sind ein Rechtserlass, der in allgemein verbindlicher Art Zuständigkeit, Aufgaben und Verfahren von Behörden regelt. Um Rechtsverbindlichkeit auch gegenüber betroffenen Privaten zu erlangen, muss der vorliegende Beschluss mit Rechtsmittelbelehrung amtlich publiziert werden. Als generelles gemeinderechtliches Rechtsmittel steht dabei nach § 19b Abs. 2 lit. c VRG in Verbindung mit § 32 Gemeindeordnung der Rekurs an den Bezirksrat zur Verfügung.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation veröffentlicht.

Beilage:

1. Ausführungsbestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich