

Fassung vom 1. Juli 2020 für die öffentliche  
Auflage und kantonale Vorprüfung



Stadt  
Schlieren

Kanton Zürich, Stadt Schlieren

# Bau- und Zonenordnung Teilrevision Kommunaler Mehrwertausgleich

Bericht nach Art. 47 RPV  
Schlieren, 1. Juli 2020

## **Impressum**

Auftraggeberin  
Stadt Schlieren, vertreten durch  
Abteilung Bau und Planung  
Projektleitung Ladina Koeppel

Auftragnehmerin  
Zusammenarbeit von Urbanista.ch und Planwerkstadt AG  
Bearbeitet von Manuela Ronchetti, Planwerkstadt AG  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)

Dokument  
10306\_08\_200701\_MAG\_Bericht\_47RPV.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Ziele der BZO-Teilrevision	4
1.3	Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Schlieren	4
1.4	Inhalte und Aufbau des Erläuterungsberichts	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Raumplanungsgesetz	6
2.2	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	6
2.3	Mehrwertausgleichsverordnung	7
<b>3</b>	<b>Inhalte der Teilrevision</b>	<b>9</b>
3.1	Freifläche	9
3.2	Höhe des Abgabesatzes	10
3.3	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	10
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>11</b>
4.1	Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren	11
4.2	Kantonale Vorprüfung	11
4.3	Festsetzung Parlament	11
4.4	Weiteres Verfahren	11

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Teilrevision

Das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG, Stand 1. Januar 2019) fordert die Kantone dazu auf, erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile angemessen auszugleichen. Im Kanton Zürich wurde in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, Stand Vernehmlassung 15. September 2019) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Als raumpolitische Stossrichtung der Mehrwertabgabe gilt es, die richtige Entwicklung am richtigen Ort zu ermöglichen.

Am 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich die Gemeinden mit einem Informationsschreiben über die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (§ 19 MAG). Demnach regeln die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). In den Gemeinden, die bis zum 1. Januar 2021 die Umsetzung von § 19 MAG in ihrer BZO geregelt haben, gilt ab diesem Datum der kommunale Mehrwertausgleich. Ist die revidierte BZO bis dahin noch nicht in Kraft, kann kein Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen angewendet werden, bis die revidierte BZO in Kraft gesetzt ist. Bis zum Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand (§ 29. Abs. 2 Satz 2 MAG).

Dem Informationsschreiben vom ARE wurden Musterbestimmungen für die Revision der BZO beigelegt. Es werden verkürzte Bearbeitungszeiten in Aussicht gestellt, wenn die Musterbestimmungen unverändert übernommen und dem ARE zur Genehmigung eingereicht werden. Es wird deshalb seitens ARE empfohlen, den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision ohne weitere Anpassungen in der BZO umzusetzen. Die Stadt Schlieren folgt diesen Empfehlungen und setzt die Musterbestimmung mit der vorliegenden Teilrevision um.

## 1.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird die gesetzliche Grundlage zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen auf kommunaler Stufe geschaffen und die Verwendung der Erträge geregelt.

## 1.3 Bedeutung des Mehrwertausgleichs für die Stadt Schlieren

Die Stadt Schlieren hat in den vergangenen Jahren eine rasante Bevölkerungszunahme, bauliche Entwicklung und Transformation von ehemaligen grossen Industriearealen erlebt. Mit der Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts von 2016 (STEK II) und der Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (mit SRB vom 03. Juli 2019 ans Parlament überwiesen, aktuell noch keine Rechtskraft) werden planerische

Vorgaben und Massnahmen festgelegt, um die weitere Siedlungsentwicklung gezielt zu lenken. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleich wird es der Stadt Schlieren möglich, ein Teil des entstandenen Mehrwerts, welcher durch Planungsmassnahmen auf einem Grundstück entsteht, abzuschöpfen und diesen dann für entsprechende Massnahmen aus dem STEK und kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft einzusetzen.

In § 37 MAV ist der Verwendungszweck der Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleichfonds geregelt, dieser entspricht genau den zentralen Planungs- und Umsetzungsmassnahmen der öffentlichen Hand. Das Ziel ist es die Lebensqualität stetig zu steigern, das öffentliche Leben und die Urbanität gezielt zu fördern und somit die Attraktivität Schlierens als Wohn- und Arbeitsort kontinuierlich zu verbessern.

## **1.4 Inhalte und Aufbau des Erläuterungsberichts**

Der Erläuterungsbericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, Stand 1. März 2020) neben Plandokument und Vorschriften ein fester Bestandteil der Nutzungsplanung. Der kantonalen Genehmigungsbehörde ist Bericht zu erstatten, wie mit der Nutzungsplanung Ziele und Grundsätze der Raumplanung, Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und der Richtplan berücksichtigt werden.

Die vorliegende Teilrevision übernimmt die kantonalen Musterbestimmung vom 12. Februar 2020. Es werden keine weiteren planerischen Festlegungen getroffen. Gemäss Informationsschreiben vom ARE kann der Bericht nach Art. 47 RPV somit auf die Erläuterungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Grösse der Freifläche beschränkt werden.

# 2 Rahmenbedingungen

## 2.1 Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. Es ist so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte, die aufgrund von Einzonungen entstehen, ausgeglichen werden müssen. Der vom Bund vorgegebene Mindestabgabebesatz beträgt 20 %. Die daraus resultierenden Erträge müssen wiederum für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden, so z.B. für Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen.

## 2.2 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) kommt der Kanton Zürich der Forderung des Raumplanungsgesetzes nach und schafft damit unter anderem eine gesetzliche Grundlage für die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den Gemeinden. Das MAG wurde vom Regierungsrat am 28. Oktober 2019 verabschiedet und soll zusammen mit der MAV ab 1. Januar 2021 in Kraft treten. Das MAG beinhaltet Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich und setzt die Rahmenbedingungen fest, welche für den kommunalen Mehrwertausgleich gelten.

### **Kantonaler Mehrwertausgleich und Mehrwertausgleichfonds**

Die kantonale Abgabe wird auf Mehrwerte erhoben, die durch Einzonung oder Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen. Auf Mehrwerte von weniger als CHF 30'000.- wird keine Abgabe erhoben. Entsteht ein Mehrwert von CHF 30'000.- oder mehr, beträgt die Höhe der Abgabe 20 % des Mehrwerts. Die Erträge fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfond. Die Fondsmittel werden für Entschädigungen bei Auszonungen und Massnahmen der Raumplanung gemäss RPG verwendet.

### **Kommunaler Mehrwertausgleich**

Der kommunale Mehrwertausgleich erfolgt bei Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen. Ausgenommen sind Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten. Als Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks führt, also auch die Planungsvorteile, welche durch eine Sondernutzungsplanungen entstehen.

Die Gemeinden regeln die Bestimmungen in ihrer Bau- und Zonenordnung. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von ≥ CHF 250'000.-) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

## 2.3 Mehrwertausgleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, Stand 15. September 2019) regelt unter anderem die Bemessung des Mehrwerts, die Festsetzung und den Bezug der Mehrwertabgabe, den Inhalt von städtebaulichen Verträgen und den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Vernehmlassungsfrist zur MAV ist Ende Januar 2020 abgelaufen. Gestützt auf das Auswertungsergebnis wird die Verordnung zurzeit überarbeitet und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verordnung soll am 1. Januar 2021 zusammen mit dem Gesetz in Kraft treten.

### **Bemessung des Mehrwerts**

Die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme entspricht dem Mehrwert. Der Verkehrswert ist der Erlös, der bei einer Veräusserung auf dem freien Markt an einem bestimmten Stichtag hätte erzielt werden können. Dabei richtet sich die Bemessung des Mehrwerts nach der höchst möglichen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzugs des Mehrwertausgleichs stellt das ARE ein Modell zur Verfügung, welches eine schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken ohne und mit Planungsmassnahmen ermöglicht. Das Instrumentarium zur Bemessung des Mehrwerts als auch für die Berechnung der Abgabe soll ab Januar 2021 vorliegen. Bei besonderen Gründen sind weiterhin individuelle Schätzung notwendig (§ 10 Abs. 2 MAV: Sondernutzungsplanung, öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, Grundstücken in Zonen nach § 49 PBG - preisgünstiger Wohnraum).

### **Festsetzung und Bezug des Mehrwertausgleichs**

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme wird bereits eine Mehrwertprognose erstellt, damit das kommunale Parlament bzw. die Stimmberechtigten die Planungsmassnahme in Kenntnis des zu erwartenden Mehrwerts festsetzen können. Mit der Rechtskraft der Mehrwert schaffenden Planungsmassnahme entsteht die Mehrwertabgabeforderung. Ab diesem Zeitpunkt kann der Mehrwertausgleich definitiv berechnet und festgesetzt werden.

Die Fälligkeit ist mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung erreicht. Geringfügige bauliche Massnahmen wie Sanierungen und Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche lösen die Fälligkeit nicht aus.

### **Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds**

Gemäss § 23 MAG haben Erträge, welche mit dem kommunalen Mehrwertausgleich generiert werden, in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu fliessen. § 37 MAV regelt im Detail, welche Massnahmen aus dem kommunalen Fonds beitragsberechtigt sind. Dies sind kommunale Massnahmen der Raumplanung, insbesondere Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung der Zugänglichkeiten zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen, zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, Beiträge an die Planungskosten für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

### **Städtebauliche Verträge**

Neben dem Mehrwertausgleich mittels Verfügung, d.h. mit der Regelung von Abgabesatz und Freifläche in der BZO, kann ein Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Städtebauliche Verträge

können immer dann abgeschlossen werden, wenn gemäss den Regelungen in der BZO eine Mehrwertabgabe fällig wäre. Der Ausgleich kann dabei von der Abgabe, welche durch die Vorschriften in der BZO nötig wäre, abweichen. Städtebauliche Verträge müssen zusammen mit der Planungsmassnahme veröffentlicht und aufgelegt werden. Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten. Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder trifft eine Partei vom Vertrag zurück, wird das ordentliche Bemessungsverfahren durchgeführt.

Grundsätzlich regeln die städtebaulichen Verträge die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. In den Verträgen können neben dem Ausgleich der planungsbedingter Mehrwerte und dem Einsatz der Gelder für die kommunalen Massnahmen gemäss § 37 MAV weitere Themen geregelt werden wie zum Beispiel Landabtausch oder die Gewährung von Näherbaurechten. Auch kann festgelegt werden, ob Massnahmen direkt im entsprechenden Projekt unterstützt werden oder in der Umgebung.

Da in Schlieren die Praxis der städtebaulichen Verträge bisher zur grossen Zufriedenheit der Vertragspartner ausfiel und sowohl für die Grundeigentümerschaft wie auch die Öffentlichkeit gewinnbringend sind, soll in Schlieren auch künftig dieses Instrument eingesetzt werden. Dies wird mit den Mustervorschriften den ARE ermöglicht, eine spezielle Regelung zu den städtebaulichen Verträgen in der BZO ist nicht notwendig.



# 3 Inhalte der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird die Bauordnung mit neuen Vorschriften ergänzt, mit denen der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt wird. Diese Vorschriften erlauben erst die Erhebung der Mehrwertabgabe, bestimmen die Höhe der Freifläche und des Abgabesatzes und stellen die Zuwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sicher. Die Teilrevision umfasst keine Änderung des Zonenplans. Die Musterbestimmungen des Kantons werden ohne Veränderungen und Ergänzungen übernommen. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich deshalb hinsichtlich des Gegenstands der BZO-Teilrevision auf Ausführungen zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche. Die neuen Vorschriften werden in das neue Kapitel «Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich» (einzufügen vor Kapitel Schlussbestimmungen) in die Bauordnung aufgenommen und lauten wie folgt:

## **Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich**

### **Art. 30a Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

### **Art. 30b Erträge**

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

## **3.1 Freifläche**

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG ist durch die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> festzulegen. Grundstücke, die kleiner als die festgelegte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich ausgenommen, ausser der Mehrwert übersteigt CHF 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Schlieren ist geprägt von einer vergleichsweise feingliedrigen Parzellenstruktur; mehr als zwei Drittel der Grundstücke sind kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>. Mit der Festlegung der Freifläche auf 1'200 m<sup>2</sup> reagiert die Stadt Schlieren auf diese Struktur. Auch bei Grundstücken von 1'200 m<sup>2</sup> ist je nach Planungsmassnahme schnell ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000.- aber weniger als CHF 250'000.- erreicht. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll hier der gemäss MAG mögliche Rahmen genutzt und deshalb die Freifläche so klein wie möglich festgelegt werden. Auch kleine Beträge sind für die Finanzierung der kommunalen Planungsmassnahmen gemäss § 37 MAV wichtig, sei es durch städtebauliche Verträge lokal oder durch den die Gelder im Mehrwertausgleichsfonds.

→ Die Stadt Schlieren legt die Freifläche mit 1'200 m<sup>2</sup> fest.

## 3.2 Höhe des Abgabesatzes

Die Gemeinden können gemäss § 19 Abs. 3 MAG eine Abgabe von höchstens 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Um das zukünftige Bevölkerungswachstum gemäss kantonalen Vorgaben aufnehmen zu können, strebt Schlieren eine konsequente Entwicklung nach innen an. Diese muss mit einer Steigerung der Qualität einhergehen, wenn Schlieren den Transformations- und Urbanisierungsprozess in funktionsfähige und lebenswerte Bahnen lenken will. Für eine qualitätsvolle Verdichtung sind zum Beispiel zusätzliche Infrastrukturanlagen notwendig. Im Fokus stehen in Schlieren daneben insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raums, und somit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Die übergeordneten Planungsinstrumente Stadtentwicklungskonzept und kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft legen die für eine gezielte Siedlungsentwicklung zu verfolgenden Massnahmen fest.

Für den kommunalen Mehrwertausgleich legt die Stadt Schlieren ein Abgabesatz von 40 % fest. Je weniger Gelder vorhanden sind, desto langsamer schreitet die Umsetzung der Massnahmen voran. Die Umsetzung der Massnahmen ist zentral für die Bedeutung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsorts Schlieren und entspricht dem Bedürfnis der Bevölkerung. Der Abgabesatz bewegt sich im Rahmen der bis anhin mit dem Instrument der städtebaulichen Verträge in Schlieren mit Erfolg angewandten Mehrwertabgabe.

Durch die Mehrwertabgabe beteiligt sich die durch die Ein- oder Aufzoning begünstigte Grundeigentümerschaft an den Kosten der öffentlichen Hand, welche durch die Planungsmassnahmen entstehen. Neben der Öffentlichkeit profitiert dabei auch die Grundeigentümerschaft von den mit der Mehrwertabgabe finanzierten Massnahmen, in dem das Grundstück oder das direkte Umfeld aufgewertet wird.

→ Die Stadt Schlieren legt den Abgabesatz mit 40 % fest.

## 3.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

§ 23 MAG und § 37 MAV regeln die Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Diese fliessen in den noch zu eröffnenden Mehrwertausgleichsfonds. In einem kommunalen Fondsreglement sind die Einzelheiten der Fondsverwaltung zu regeln. Damit im Kanton Zürich eine möglichst einheitliche Gestaltung der kommunalen Fondsreglemente erfolgt, hat das ARE die Erarbeitung eines Musterreglements angekündigt. Dieses soll gemäss Informationsschreiben vom ARE vom 12. Februar 2020 den Gemeinden ab Spätsommer 2020 zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Schlieren wird das Fondsreglement auf der Basis des kantonalen Musterreglements erstellen. Das Vorliegen des Fondsreglements ist seitens Kantons kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision. Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. In Schlieren ist für die Beschlussfassung das Parlament zuständig. Eine Anpassung der Gemeindeordnung ist nicht notwendig, da die finanziellen Kompetenzen nicht geändert werden.

Es wird angestrebt, dass das Fondsreglement bis zum Inkrafttreten der BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» rechtskräftig vorliegt bzw. vom Parlament verabschiedet ist. Mehrwertabgaben können ohne Vorliegen des Fondsreglements erhoben werden, solange die eindeutige Zuweisung dieser Einnahmen aufgrund des Mehrwertausgleichs gewährleistet ist. Die beitragsberechtigten kommunalen raumplanerischen Massnahmen können jedoch erst bei Vorliegen eines Fondsreglements unterstützt werden.

# 4 Verfahrensablauf

## 4.1 Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) findet während 60 Tagen statt.

## 4.2 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung beim Kanton erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage.

## 4.3 Festsetzung Parlament

Die BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» wird vom Parlament festgesetzt.

## 4.4 Weiteres Verfahren

### Publikation nach Festsetzung

Nachdem das Parlament die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### Genehmigungsverfahren Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

### Publikation der Festsetzung und Genehmigung

Der Abschluss des Genehmigungsverfahrens erfolgt mittels Verfügung der Baudirektion, diese Verfügung ist zusammen mit der kommunalen Festsetzung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen. Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die kommunale Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen.

### Publikation Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, ist die Inkraftsetzung zu publizieren.