

Datum: 20. Juni 2023

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gemeinde Unterengstringen: Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 9. Juni 2023 wurde die ZPL über die Anhörung zur «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ergänzung: Mehrwertausgleich» informiert. Die Eingabefrist für allfällige Einwendungen dauert bis zum 7. August 2023. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft in der Vorstandssitzung vom 28. Juni 2023 behandelt und dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### Ausgangslage

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraftsetzung per 1. Mai 2014) werden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln. Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen. Mit dem MAG sind die Zürcher Gemeinden verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine entsprechende Regelung in ihren Bau- und Zonenordnungen aufzunehmen. Gemeinden, welche seit 1. Januar 2021 noch keine kommunale Regelung in ihrer BZO festgesetzt haben, dürfen bis zur Revision der BZO keine Mehrwertabgabe erheben. Dies gilt auch für Mehrwertabgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen.

Die Gemeinde Unterengstringen macht mit der vorliegenden Teilrevision Gebrauch von den kantonalen Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe. Dadurch profitiert die Gemeinde von einem vereinfachten Festsetzungsverfahren. Neben der Ergänzung des neuen Artikels zur Mehrwertabgabe sowie einem Fondsreglement werden keine weiteren Inhalte der BZO angepasst.

### Inhalt der Revisionsvorlage

Basierend auf den Musterbestimmungen können die Gemeinden das Mass der Freifläche (1200 – 2000 m<sup>2</sup>) sowie die Höhe der Mehrwertabgabe (20 % - 40 %) bestimmen. Die restlichen Bestimmungen sind unverändert zu übernehmen, wenn von einem schnellen Verfahren profitiert werden soll.

### Mehrwertausgleich Unterengstringen:

Folgende Festlegungen zum kommunalen Mehrwertausgleich werden durch die Gemeinde Unterengstringen unter Art. 1a in die BZO aufgenommen:

- Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG
- Mehrwertabgabesatz von 25 %
- Freibetrag in der Höhe von CHF 100'000.-
- Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>

Mit einem Abgabesatz von 25 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts, setzt der Gemeinderat einen nur leicht erhöhten Wert gegenüber dem minimalen Wert von 20 % fest. Der Gemeinderat begründet dies im Gemeinderatsbeschluss mit dem Willen, keine übermässige Abschöpfung zu tätigen. Die Gemeinde Unterengstringen möchte gemäss erläuterndem Bericht jedoch künftig stärker auf städtebauliche Verträge setzen. Mit der Festsetzung der vorliegenden Mehrwertabgaberegulung kann die Gemeinde künftig auch wieder solche Verträge mit den Grundeigentümerschaften auf Basis des MAG aushandeln.

### **Beurteilung aus Sicht ZPL**

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die ZPL nimmt die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen zur Kenntnis. Die ZPL begrüsst den Wunsch der Gemeinde Unterengstringen künftig prioritär auf städtebauliche Verträge zu setzen. Darin können nämlich konkreter auf Raumentwicklungsbedürfnisse und öffentliche Infrastrukturen im Entwicklungsgebiet Rücksicht genommen werden, als dies über den MAG Fonds im Nachgang gemacht werden kann. Es stellt sich die Frage, ob in Anbetracht dieser Strategie nicht besser eine höhere Mehrwertabgabe gewählt werden sollte, um die Verhandlungsbasis im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu stärken.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen bei Ihrer Weiterbearbeitung gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüssen

### **ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Präsident  
Roger Bachmann



Die Sekretärin  
Nora Fritschi