



25. Sitzung vom 8. November 2021, Geschäft Nr. 428 im Protokoll
des Gemeinderates

428 **04.05.1** **BauO, ZonenO, VOen**
Revision Nutzungsplanung / Bau- und Zonenordnung (BZO) / Mehr-
wertausgleich / Freigabe für die öffentliche Auflage, kantonale Vor-
prüfung und Anhörung

Ausgangslage

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche am 1. Januar 2021 in Kraft traten.

Die Zürcher Gemeinden haben nun bis zum 1. März 2025 Zeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Mehrwertabgabe zu regeln. Dabei müssen die Gemeinden entscheiden, ob sie überhaupt eine Mehrwertabgabe einführen wollen und wenn ja, in welchem Umfang die Mehrwerte abgeschöpft werden.

Mehrwertausgleich

Von besonderer Wichtigkeit ist die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO). 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 Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes festlegen. Zudem muss die Grösse der sogenannten Freifläche gewählt werden: Der Wert kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von ≥ Fr. 250'000) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen in einen zweckgebundenen Fonds. Dazu müssen die Gemeinden ein entsprechendes Fondsreglement erlassen, welches die Verwendung der Erträge vorgibt und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden muss. Erst wenn das Fondsreglement an der Gemeindeversammlung angenommen wurde, dürfen die Erträge des Mehrwertausgleichs für raumplanerische Massnahmen wie Aufwertungsmassnahmen, Bau von Fuss- und Radwegen, Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung des Lokalklimas, Erstellung von Infrastrukturanlagen wie sozialen Treffpunkten oder ausser-schulischen Einrichtungen usw. gesprochen werden.



Einführung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 365 vom 27. September 2021 entschieden, dass mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung der Mehrwertausgleich kommunal verankert werden soll. Die Mehrwertabgabe wurde auf 40 % und die Freifläche auf 2'000 m² festgelegt.

In Art. 34^{bis} der BZO soll der Mehrwertausgleich wie folgt geregelt werden:

- 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.

Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich basiert auf dem Musterreglement der Baudirektion des Kantons Zürich. Die Beträge in Art. 4 Abs. 5 des Reglements sollen auf Fr. 100'000 resp. Fr. 200'000 für beitragsberechtigte Massnahmen im besonderen öffentlichen Interesse festgelegt werden. Dies ermöglicht die unkomplizierte Unterstützung von kostenintensiveren Projekten (z.B. Velowege etc.) im Rahmen der Ausgabenlimite des Gemeinderates.

Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung zur Regelung des Mehrwertausgleichs inklusive Reglement kann für die öffentliche Auflage und die Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet werden.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Bei der anstehenden Revision der Nutzungsplanung und den weiteren Planungen besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger entstehender Mehrwertabgaben.



Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung zum Mehrwertausgleich inklusive Reglement wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen (Änderung Bau- und Zonenordnung, erläuternder Bericht, Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich) werden für die öffentliche Auflage und die Anhörung bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie für die kantonale Vorprüfung freigegeben.
 2. Die Unterlagen liegen vom 12. November 2021 bis 10. Januar 2022 beim Bauamt Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg, öffentlich auf. Innert dieser Frist von 60 Tagen kann sich jede Person zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zum Reglement äussern. Einwendungen sind bis spätestens 10. Januar 2022 schriftlich dem Gemeinderat Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg einzureichen.
 3. Das Bauamt wird beauftragt, Dispositiv 1 und 2 dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen (AvU, Amtsblatt) am Freitag, 12. November 2021 zu publizieren.
 4. Bezugnehmend auf § 7 Abs. 2 PBG werden die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger eingeladen, im Sinne einer Anhörung bis 10. Januar 2022 Stellung zu nehmen.
 5. Nach Abschluss der öffentlichen Auflage und Vorliegen des Vorprüfungsberichtes richtet sich das weitere Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:
 - Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Einwendungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung bzw. der öffentlichen Auflage/Anhörung.
 - Ausarbeitung des Einwendungsberichtes und Zustimmung durch den Gemeinderat
 - Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
 - Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich (exkl. Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich)
 6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
 7. Mitteilung an:
Bau und Sicherheit
 - Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Peter von Känel, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - ARE Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Richt- und Nutzungsplanung, Herr Benjamin Grimm, Postfach, 8090 Zürich (per E-Mail an nutzungsplanung@bd.zh.ch)
 - Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat, Goethestrasse 16, Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail an info@zpp.ch)
 - Gemeinderäte der Nachbargemeinden Mönchaltorf, Maur, Herrliberg, Meilen, Uetikon am See, Oetwil am See, Grüningen und Gossau (per E-Mail)
 - Hochbauvorsteherin
- 04.05.1

rru



8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Der Schreiber:

Tobias Bolliger

Tobias Zerobin

Versand: **1 2. Nov. 2021**