



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

## **Beleuchtender Bericht**

des Gemeinderates zur **Gemeindeversammlung** vom  
Mittwoch, 6. Dezember 2023, 20.00 Uhr,  
im Gemeindesaal Büel

Nach der Gemeindeversammlung wird ein Apéro offeriert.

## **Rechtshinweise**

### **Akteneinsicht**

Die Anträge und Akten zu den Geschäften liegen in der Abteilung Kanzlei ab 16. November 2023 zur Einsicht auf. Der beleuchtende Bericht über die an der Versammlung zu behandelnden Geschäfte kann auf der Website der Gemeinde unter [www.unterengstringen.ch](http://www.unterengstringen.ch) heruntergeladen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, den beleuchtenden Bericht bei Bedarf direkt im Gemeindehaus kostenlos zu beziehen oder bei der Gemeindeverwaltung die kostenlose Einzel- oder Dauerzustellung zu verlangen.

### **Stimmberechtigung**

An der Gemeindeversammlung sind alle in Unterengstringen wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Wohnniederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

### **Anfragen**

Anfragen von allgemeinem Interesse sind im Sinne von § 17 Gemeindegesetz dem Gemeinderat spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

### **Protokoll**

Der Schreiber des Gemeinderates trägt die Ergebnisse der Verhandlungen genau und vollständig in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen innert längstens sechs Tage nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit. Anschliessend steht das Protokoll den Stimmberechtigten im Gemeindehaus zur Einsichtnahme offen.

## **Rechtsmittel**

### **Stimmrechtsrekurs**

Wegen Verletzung von Vorschriften über politische Rechte und ihre Ausübung kann innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Dietikon, Bahnhofplatz 10, 8953 Dietikon, Rekurs erhoben werden. Eine Person, welche an der Gemeindeversammlung teilgenommen hat, kann nur dann Stimmrechtsrekurs erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat.

<b>Traktanden</b>	<b>Seite</b>
1. Budget 2024 und Festsetzung des Steuerfusses 2024 bei 82% (Vorjahr 82%) der Politischen Gemeinde	4 - 8
2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds datiert vom 30. August 2023	9 - 40

## **Antrag Nr. 1**

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung betreffend **Budget 2024 und Festsetzung des Steuerfusses 2024 bei 82% (Vorjahr 82%)**

---

Referent: Yiea Wey Te, Finanz- und Liegenschaftenvorstand

### **Bericht**

Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Unterengstringen präsentiert sich bei einem Aufwand von CHF 27'035'600 und einem Ertrag von CHF 13'731'000 zuzüglich Anteil ordentliche Steuern von CHF 11'480'000 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'824'600 (Vorjahr: Aufwandüberschuss von CHF 1'210'900). Der 100 % Steuerertrag wird mit CHF 14'000'000 (Vorjahr: CHF 14'000'000) budgetiert.

Die Investitionsrechnung sieht im Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von CHF 4'569'000 und Einnahmen von CHF 475'000 Nettoinvestitionen von insgesamt CHF 4'094'000 vor. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen vorgesehen. Lediglich der Übertrag des Grundstücks Grüнауweg 1 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von CHF 758'000 ist vorgesehen.

Wir verweisen gerne auf den vollständigen Formularsatz, welcher in der Abteilung Kanzlei aufliegt. Alle Unterlagen können auf der Gemeindehomepage unter [www.unterengstringen.ch](http://www.unterengstringen.ch) heruntergeladen werden.

### **Anträge**

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung die Anträge:

1. Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Unterengstringen wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird bei 82% (Vorjahr 82%) festgesetzt.

Unterengstringen, 26. September 2023

### **GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN**

Gemeindepräsident: Marcel Balmer

Gemeindeschreiber: Pascal Brun

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

### 1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Unterengstringen in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 26.09.2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>			
Gesamtaufwand	Fr.	27'035'600.00	
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	13'731'000.00	
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>-13'304'600.00</b>	
<b>Investitionsrechnung</b>			
Verwaltungsvermögen	Fr.	4'569'000.00	
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	475'000.00	
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>4'094'000.00</b>	
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>			
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-	
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	758'000.00	
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-758'000.00</b>	

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Unterengstringen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Unterengstringen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

### 2 Antrag zum Steuerfuss

**Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)**

<b>Steuerfuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>14'000'000.00</b>	<b>82%</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-13'304'600.00	
Steuerertrag bei 82%	Fr.	11'480'000.00	
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-1'824'600.00</b>	

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss/fehlbetrag belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag des Gemeindevorstands auf 82 % (Vorjahr 82 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8103 Unterengstringen, 25.10.2023

Rechnungsprüfungskommission Unterengstringen  
Aktuar



Pascal Stöckle



Urs Attinger

## Budget 2024 - Erläuterungen

### Kurzinformationen zum Traktandum

#### 1 ERFOLGSRECHNUNG

	BUDGET 2024	BUDGET 2023
Gesamtaufwand	CHF 27'035'600	CHF 25'976'600
Ertrag ohne Steuern Rechnungsjahr	CHF 13'731'000	CHF 13'285'700
Aufwandüberschuss	CHF 13'304'600	CHF 12'690'900

#### 2 INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

	BUDGET 2024	BUDGET 2023
Ausgaben	CHF 4'569'000	CHF 4'568'000
Einnahmen	CHF 475'000	CHF 475'000
Nettoinvestitionen	CHF 4'094'000	CHF 4'093'000

#### 3 INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN

	BUDGET 2024	BUDGET 2023
Ausgaben	CHF -	CHF 55'000
Einnahmen	CHF 758'000	CHF -
Nettoinvestitionen	CHF - 758'000	CHF 55'000

#### 4 ANTRAG ZUM STEUERFUSS

	BUDGET 2024	BUDGET 2023
Einfacher Gemeindesteuerertrag 100%	CHF 14'000'000	CHF 14'000'000
Steuerfuss	82%	82%
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF - 13'304'600	CHF - 12'690'900
Steuerertrag bei 82%	CHF 11'480'000	CHF 11'480'000
Aufwandüberschuss	CHF - 1'824'600	CHF - 1'210'900

#### 5 ENTWICKLUNG KUMULIERTE ERGEBNISSE VORJAHRE (EIGENKAPITAL)

Stand 01.01.2023	CHF 22'617'044	
Ergebnis Rechnung 2023	CHF - 1'000'000	(gemäss Hochrechnung)
Stand 01.01.2024	CHF 21'617'044	

## 6 ANTRÄGE

- Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Budget 2024 zu genehmigen. Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Unterengstringen wird mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'824'600 genehmigt.
- Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss für das Jahr 2024 auf 82% (Vorjahr 82%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

## 7 BERICHT DES GEMEINDERATES

### 7.1 Rückblick (2018 – 2022)

Nachdem die Aufwendungen bis 2020 nahezu stabil blieben, fand in den letzten beiden Jahren eine deutliche Zunahme statt. Die wesentlichsten Aufwandsteigerungen sind in den Bereichen Bildung, Verkehr und Kultur zu finden. Die Zunahme im Bereich Bildung ist teilweise mit höheren Schülerzahlen zu erklären, jedoch haben auch die Kosten pro Schüler deutlich zugenommen. Ertragsseitig konnten in den letzten Jahren hohe Grundstückgewinnsteuern erzielt werden. Für die vergangenen fünf Jahre steht den durchschnittlich hohen Nettoinvestitionen im Steuerhaushalt von 7,8 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 17,0 Mio. Franken gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 218 % entspricht. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (0,1 Mio.) resultierte ein Haushaltüberschuss von 9,1 Mio. Franken. Die Nettoschuld wandelte sich 2021 in ein Nettovermögen, welches Ende 2022 bei rund 4,5 Mio. Franken lag. Das ist im Vergleich mit den Zürcher Gemeinden ein durchschnittlicher Wert. Der Gesamtsteuerfuss ist im 2020 um zwei Prozentpunkte auf 100 % gesunken, nachdem dieser 2019 vorübergehend bei 102 % lag. Verglichen mit anderen Gemeinden wird für das Referenzjahr 2021 ein überdurchschnittlich hoher Aufwand für planmässige Abschreibungen Verwaltungsvermögen, gesetzliche wirtschaftliche Hilfe, allgemeine Dienste und Ergänzungsleistungen IV und AHV ausgewiesen. Mit 1,6 Mio. Franken liegt die Selbstfinanzierung im 2022 rund 3,2 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Insbesondere tiefere Grundstückgewinnsteuern sowie höhere Aufwendungen vor allem in den Bereichen Bildung, Kultur sowie Familie und Jugend (solidarische Finanzierung Kinder- und Jugendheime) sind für die Verschlechterung verantwortlich. Demgegenüber stehen der höhere Staatsbeitrag an die Zusatzleistungen sowie leicht höhere Erträge aus ordentlichen Steuern. Der so erzielte Selbstfinanzierungsanteil (7,2 %) liegt auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau. Mit dem Abschluss 2022 liegt die Steuerkraft mit 96 % knapp über dem Grenzwert von 95 % des kantonalen Mittelwerts. Es besteht kein Anspruch auf Ressourcenausgleich. Bei den Gebührenhaushalten konnte im Abwasserhaushalt der Bilanzfehlbetrag weiter reduziert werden, die Spezialfinanzierung liegt jedoch immer noch im negativen Bereich. Das Wasserwerk weist eine vergleichsweise überdurchschnittliche Verschuldung aus.

## **7.2 Aussichten Gemeindehaushalt 2023 - 2027**

Die nach wie vor intakte Konjunktorentwicklung führt zusammen mit der steigenden Bevölkerungszahl zu einer Zunahme der Erträge (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuern leisten auch in der Planperiode einen wichtigen Beitrag an den Haushalt. Belastend wirken die vorübergehend höhere Teuerung, das gestiegene Zinsniveau sowie die Kapitalkosten der geplanten Investitionen. Anpassungen der Steuergesetzgebung führen insgesamt zu moderaten Veränderungen im Steuerertrag (zweite Phase Unternehmenssteuerreform, Ausgleich kalte Progression, Neubewertung Liegenschaftensteuerwerte). Überproportional steigende Kosten insbesondere für Bildung und Soziales wirken sich ungünstig auf den Haushalt aus. Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Aufwandüberschuss von 0,8 Mio. Franken und das Eigenkapital reduziert sich auf 18,4 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 4.9 Mio. Franken, womit die durchschnittlich hohen Investitionen im Verwaltungsvermögen von 11,7 Mio. Franken zu 42 % selber finanziert werden können. So wird das Nettovermögen vollständig abgebaut. Es weicht bis zum Ende der Planperiode einer Nettoschuld von 2,3 Mio. Franken, was einer durchschnittlich hohen Verschuldung entspricht.

## **7.3 Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget 2023**

Das Jahresergebnis 2024 wird mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'824'600 veranschlagt. Der prognostizierte Verlust liegt gegenüber 2023 somit um CHF 613'700 höher. Die grössten Abweichungen sind auf die Hauptaufgabenbereiche Bildung und Soziale Sicherheit zurückzuführen. Aufgrund steigender Schülerzahlen in der Primarstufe sowie der Sonderschulung, der Qualitätsanpassung im Bereich Tagesbetreuung erhöht sich das Nettoergebnis um CHF 446'500. Trotz der steigenden Einwohnerzahl konnte eine Kindergartenklasse geschlossen werden. Erfreulicherweise zeigt die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe rückläufige Aufwendungen. Jedoch werden im Asylwesen aufgrund neusten Erkenntnisse mehr Kosten anfallen. Der Gemeindesteuerertrag wurde im 2023 optimistisch berechnet. Das prognostizierte Ergebnis im Jahr 2023 soll nun ein Jahr später erreicht werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation (Referenzzinssatz) und der Planungszone im 2024 sind weniger Grundstückgewinnsteuern zu erwarten.

## **7.4 Begründung des Antrags zum Steuerfuss**

Der Steuerfuss wurde letztmals 2020 um 2% auf 82% (ohne Oberstufe) gesenkt. Gemäss mehrjähriger Finanzplanung sollte dieser attraktive Steuerfuss noch Bestand haben. Die vorgesehenen Aufwandüberschüsse können durch das vorhandene, hohe Eigenkapital gedeckt werden. Der einfache Gemeindesteuerertrag zu 100 % wird konjunkturbedingt gegenüber dem Budget 2023 nach unserer Einschätzung in etwa stabil bleiben.

## Antrag Nr. 2

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds datiert vom 30. August 2023

---

Referent: Marco Rossi, Hochbauvorstand

### Das Wichtigste in Kürze

Im Januar 2021 sind das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft getreten. Damit setzte der Kanton Zürich die bundesrechtliche Vorgabe aus dem Raumplanungsgesetz (RPG) um. Nun haben die Zürcher Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Mehrwertabgabe zu regeln. Ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen widerspricht nach Bundesgericht (Fall Meikirch) dem RPG. Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, derzeit keine Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich festzusetzen und zur Genehmigung einzureichen. Dies wird im Kreisschreiben der kantonalen Baudirektion vom 23. Juni 2022 beschrieben.

Die Gemeinden legen in ihrer Bau- und Zonenordnung den Abgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Wird ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt, muss zudem ein angemessener Abgabesatz gewählt werden (Art. 5 RPG). Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung daher voraussichtlich nicht bundesrechtskonform. Bislang hat keine Gemeinde einen Abgabesatz unter 20% eingeführt. Der Maximalsatz ist bei 40% definiert. Die Grösse der Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der gewählte Wert ist, sind von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern der durch eine Planungsmassnahme generierte Mehrwert den Betrag von CHF 250'000 nicht übersteigt.

Bei der kommunalen Abgabe wird der Abgabesatz auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert angewendet. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer soll die kleinstmögliche Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Um die Aufwendungen der Gemeinde zu decken, aber trotzdem keine übermässige Abschöpfung zu tätigen, soll der Abgabesatz auf 25 % festgelegt werden.

### Ausgangslage

Mit der letzten 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 (Art. 5 Abs. 1 bis RPG). Dadurch soll ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, gewährleistet werden.

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 (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Gesetz und Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und 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 (Bau- und Zonenordnung) und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

### **Auswirkungen auf kommunaler Ebene**

Gemäss MAG sind die Zürcher Gemeinden verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine entsprechende Regelung in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) aufzunehmen. Allerdings bedeutet dies, dass jene Gemeinden, die per 1. Januar 2021 noch keine kommunale Regelung in ihrer BZO festgesetzt haben, keine Mehrwertabgabe erheben dürfen, bis sie ihre eigene BZO revidiert haben. Dies gilt auch für eine Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, da auch diese mit Inkrafttreten des MAG eine Festlegung in der BZO erfordern. Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Vorgabe gilt es, die BZO zu ergänzen.

### **Vorlagerung MAG**

Die Gemeinde Unterengstringen wird die Nutzungsplanung gesamthaft revidieren. Dafür wurde mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) die Grundlage für die zukünftige Ortsplanung geschaffen. Die Gesamtrevision wird voraussichtlich im Dezember 2024 zur Abstimmung an die Gemeindeversammlung gebracht. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die erforderliche Änderung der BZO in einem eigenständigen Verfahren (Teilrevision) vorgezogen. Die vorliegende Teilrevision schafft lediglich die Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe. Die effektiven Um- oder Aufzonungen, welche eine kommunale Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden erst mit der Gesamtrevision der BZO vorgenommen.

### **Erwägungen**

#### *Zweck der Mehrwertabgabe*

Auf der Basis der Mehrwertabgabe gilt es "die richtige Entwicklung am richtigen Ort" zu ermöglichen. Bei der Gesetzesvorlage des MAG geht es zusammenfassend darum, dass Grundstücke bei Ein-, Auf- oder Umzonungen eine Wertsteigerung erfahren. Die so ausgelösten Mehrwerte entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, welche von der öffentlichen Hand finanziert werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des entstandenen Mehrwerts abgeschöpft, um die Kosten der öffentlichen Hand auszugleichen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe wird ein zweckgebundener Fonds eingerichtet. Für das MAG sind zwei Arten der Mehrwertabgabe vorgesehen; die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

### *Kantonale Mehrwertabgabe*

Bei der Einzonung von Nicht-Bauland (z.B. "Landwirtschaftsland") oder der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Bauzone, wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Diese kantonale Abgabe gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt. Keine kantonalen Abgaben fallen bei Auf- oder anderen Umzonungen an.

### *Kommunale Mehrwertabgabe*

Gemäss MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer BZO. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist.
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 20 % bis höchstens 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit waren mehr als CHF 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

### *Bemessung der Mehrwertabgabe*

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den Gemeinden zu fordern. Dennoch werden in Einzel- und Spezialfällen konventionelle Schätzungen durchzuführen sein. Seit dem 1. März 2021 steht den Gemeinden mit der Online-Plattform elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA) ein Instrumentarium der Baudirektion zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen zur Verfügung.

### *Fälligkeit*

Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die Mehrwertabgabe mit der Baureigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

### *Ausgleichsfonds; Verwendung der kommunalen Mehrwertabgabe*

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet. Demnach sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

### **Mehrwertabgabe aus Sicht der Grundstückgewinnsteuer**

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstücksgewinnsteuer. Der Steuertatbestand liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Die Grundstücksgewinnsteuer fällt jedoch nur bei einem Verkauf an, während die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Um-, Auf- oder Neueinzonungen entsteht und bei einer späteren Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks fällig wird. Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten und nicht gleichbedeutend mit dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme.

Durch wertvermehrnde und anrechenbare Aufwendungen in der massgebenden Besitzdauer reduziert sich der Grundstücksgewinn. In der Regel sind bei Handänderungen von unbebautem Bauland nur geringe wertvermehrnde oder anrechenbare Aufwendungen abzugsfähig, weshalb sich der Gewinn mehrheitlich aus der Differenz zwischen Erlös und Erwerbspreis ergibt.

Der in Zukunft zu leistender Mehrwertausgleich kann bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abgezogen werden (§ 28 lit. b Mehrwertausgleichsgesetz/ § 221 Abs. 1 lit. f StG ZH). Erste Grobschätzungen des Steueramtes der Stadt Zürich resp. des Kantons Zürich betreffend diesen Ertragsausfall zeigen, dass sich die jährlichen Einnahmen der Gemeinden aus der Grundstücksgewinnsteuer bei einem Mehrwertausgleich von zum Beispiel 20 % um durchschnittlich circa 2 % verringern. Der Ertrag aus Grundstücksgewinnsteuern der politischen Gemeinde Unterengstringen lag in den vergangenen 5 Jahren in der Regel zwischen CHF 2'923'747.60 und CHF 5'391'248.65. Der Ertragsausfall betrüge somit zwischen CHF 58'474.95 und CHF 107'824.95 pro Jahr bei einem Abgabesatz von 20% bzw. zwischen CHF 116'949.90 und CHF 215'649.95 pro Jahr bei einem Abgabesatz von 40%. Dieser vergleichsweise tiefe Wert liegt darin begründet, dass die Abgabe aufgrund des Mehrwertausgleichs nicht direkt von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen wird, sondern als abzugsfähige Aufwendung bei einem Verkauf angerechnet werden kann. Weiter wird der ausgleichspflichtige Mehrwert nicht von der Grundstücksgewinnsteuer ausgenommen, sondern nur die bezahlte Mehrwertabgabe.

### **Fazit**

Der geleistete Mehrwertausgleich kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind jedoch deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

## Umsetzung / Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung

### Höhe der Freifläche

Die zu definierende Freifläche für die Gemeinde liegt zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer soll die kleinstmögliche Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Übersteigt zudem die Wertsteigerung eines Grundstücks mehr als CHF 250'000, wird der Mehrwert unbeachtet der Grösse der Freifläche trotzdem bemessen.

### Höhe des Mehrwertabgabesatzes

Der Kanton erhebt eine Abgabe von 20 % auf den gesamten Mehrwert (nur bei Einzonung von Nicht-Bauland oder Umzonung von Land in Zone für öffentliche Bauten), bei der kommunalen Abgabe wird der Abgabesatz auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert angewendet. Um die Aufwendungen der Gemeinde zu decken, aber trotzdem keine übermässige Abschöpfung zu tätigen, soll der Abgabesatz auf 25 % festgelegt werden.

## Anpassung BZO

1	Erlass
<i>neu Artikel 4a</i>	Mehrwertausgleich
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 1'200 m <sup>2</sup> .*
3	Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

\*Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Ziffer 1.5 Abs. 2 von der Abgabe befreit waren, mehr als CHF 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Ziffer 1.5 Abs. 3 erhoben.

## Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 192 vom 5. Juni 2023 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu Händen der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Mehrwertausgleich" wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 8. Juni 2023 bis 7. August 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnten sich alle zum Entwurf der Teilrevision äussern sowie schriftliche Einwendungen vorbringen. Insgesamt wurde während der öffentlichen Auflage ein Schreiben mit einem Antrag eingereicht. Die Einwendung betreffend Verzicht auf die Festlegung eines Mehrwertausgleiches und der Erhöhung der Freifläche wird nicht berücksichtigt.

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden haben die Stadt Schlieren sowie die Gemeinden Weiningen und Regensdorf eine Rückmeldung gegeben. In ihren Schreiben haben sie sich positiv zur Revision geäussert und keine Einwendungen eingereicht bzw. auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Revision wurde zur Kenntnis genommen und es wurden keine Einwände vorgebracht. Die Zürcher Pla-

nungsgruppe Limmattal (ZPL) hat mit Schreiben vom 20. Juni 2023 zur Revision Stellung genommen. Die ZPL hat sich positiv zur Revision geäußert und keine Einwendungen eingereicht. Seitens der ZPL wird auch die Absicht der Gemeinde Unterengstringen prioritär auf städtebauliche Verträge zu setzen, begrüßt. Seitens der ZPL wird in Anbetracht dieser Strategie die Frage aufgeworfen, ob zur Stärkung der Verhandlungsbasis nicht ein höherer Abgabesatz gewählt werden sollte. Diese Frage wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist gemäss Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Wir verweisen gerne auf die in diesem beleuchtenden Bericht ergänzenden Unterlagen, bestehend aus:

- Änderung der Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds datiert vom 30. August 2023

Alle Unterlagen können auf der Gemeindehomepage unter [www.unterengstringen.ch](http://www.unterengstringen.ch) heruntergeladen oder bei der Abteilung Kanzlei verlangt werden.

## **Anträge**

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung die Anträge:

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich, bestehend aus den Änderungen Bau- und Zonenordnung Teilrevision "Mehrwertausgleich", wird zugestimmt und die Revisionsunterlagen werden festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht, datiert vom 30. August 2023 gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) mit den integrierten Kapiteln zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

5. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds datiert vom 30. August 2023 wird genehmigt und festgesetzt.

Unteringstringen, 18. September 2023

**GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN**

Gemeindepräsident: Marcel Balmer

Gemeindeschreiber: Pascal Brun



Rechnungsprüfungskommission RPK  
8103 Unterengstringen

### **Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission zum Antrag zur Genehmigung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Fondsreglement**

Die Rechnungsprüfungskommission wurde vom Gemeinderat aufgefordert, eine Stellungnahme zum Antrag über die Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Fondsreglement vom 30. August 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung von 6. Dezember 2023 abzugeben.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage gemäss dem Beschluss Nr. 280 des Gemeinderats vom 18. September 2023 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag über die Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich und Fondsreglement und hat keine weiteren Bemerkungen.

Der Präsident

Pascal Stöckle

Der Aktuar

Urs Attinger

Unterengstringen, 25. Oktober 2023

## Anhang 1: Änderung der Bau- und Zonenordnung



Kanton Zürich  
Gemeinde Unterengstringen

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## A. BAU- UND ZONENORDNUNG

### *Art. 1a Mehrwertausgleich*

*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 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

*Erträge*

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## Anhang 2: Erläuternder Bericht

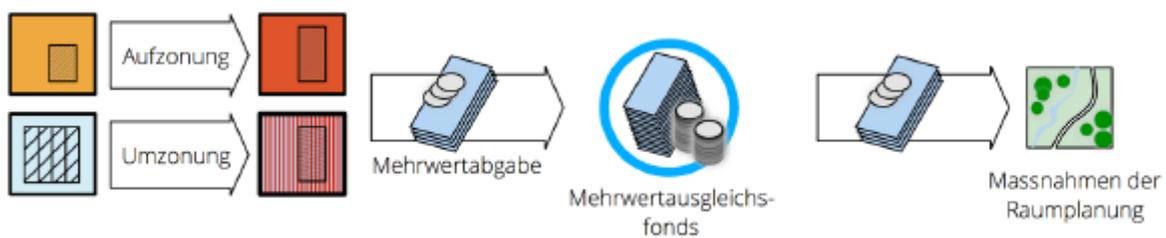


Kanton Zürich  
Gemeinde Unterengstringen

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31135 – 30.8.2023

<b>Inhalt</b>	<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.3	Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
	<b>2</b>	<b>ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>9</b>
	2.1	Musterbestimmungen	9
	2.2	Freifläche	9
	2.3	Höhe des Abgabebesatzes	11
	2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	12
	2.5	Fondsreglement	13
	<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>14</b>
	3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	14
	3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	14
	<b>4</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>15</b>
	4.1	Kantonale Vorprüfung	15
	4.2	Öffentliche Auflage	15
	4.3	Anhörung	16
	4.4	Festsetzung Gemeindeversammlung	17
	4.5	Genehmigung - Inkrafttreten	17

**Auftraggeber**

Gemeinde Unterengstringen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Anita Brechbühl, Katrin Hiestand

**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. 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, das 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, die 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, die auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

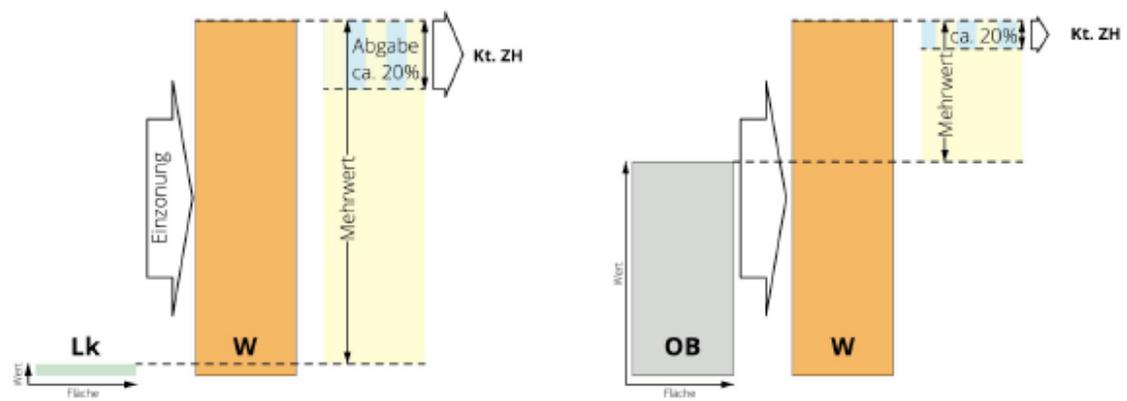
Zu den Planungsmaßnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

### Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen 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.



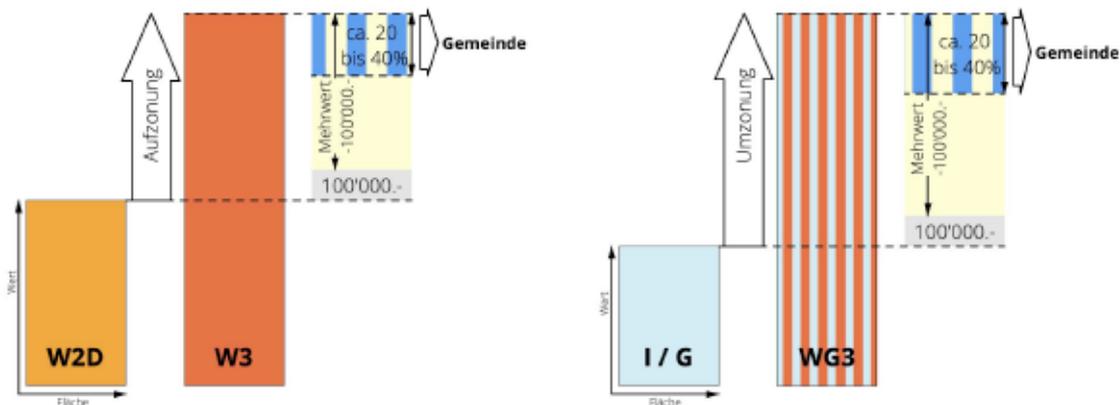
Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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 von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Einen Mindestsatz ist nicht vorgesehen. Das Bundesgericht hat in zwei kürzlich ergangenen Urteilen (IC\_233/2021 sowie BGE 147 I 225, Münchenstein II) jedoch festgehalten, dass die Kantone bzw. die Gemeinden nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfen.

Gemäss Empfehlung der Baudirektion (Kreisschreiben vom 23. Juni 2022) wird davon ausgegangen, dass ein Abgabesatz von wenigen Prozenten aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung ebenfalls nicht bundesrechtskonform ist. Da bisher noch keine Gemeinde bei der Einführung eines Abgabesatz unter 20 % festgelegt hat, ist davon auszugehen, dass dieser Wert als bundesrechtskonform beurteilt wird.



Was wird unter dem Begriff «Umzoning» verstanden?

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

Was wird unter dem Begriff «Aufzoning» verstanden?

Als Aufzoning 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 Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung 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 1200 und 2000 m<sup>2</sup> 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. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt seit März 2021 vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

**Mehrwertprognose**

Vor 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 dem 1. Januar 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).

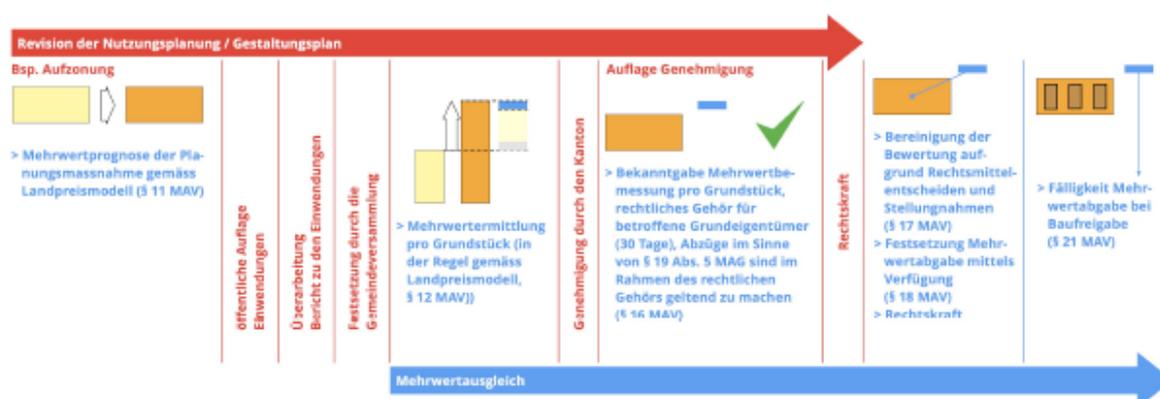
## Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

## 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 Rechtskraft erwachsen ist.

### 1.3 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 einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Dank der jetzigen Verankerung der Regelungen zum Mehrwertausgleich in der BZO besteht eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen nachgelagerter Revisionen 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, sodass die Teilrevision möglichst bald in Rechtskraft treten kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur 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 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

<sup>4</sup> 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 einem schnellen Verfahren profitiert werden soll.

### 2.2 Freifläche

1200 bis 2000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1200 bis 2000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

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

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1600 m<sup>2</sup> muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m<sup>2</sup> betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000.- zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup>	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup> (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2'000.00	250'000
156.25	1'600.00	250'000
208.33	1'200.00	250'000

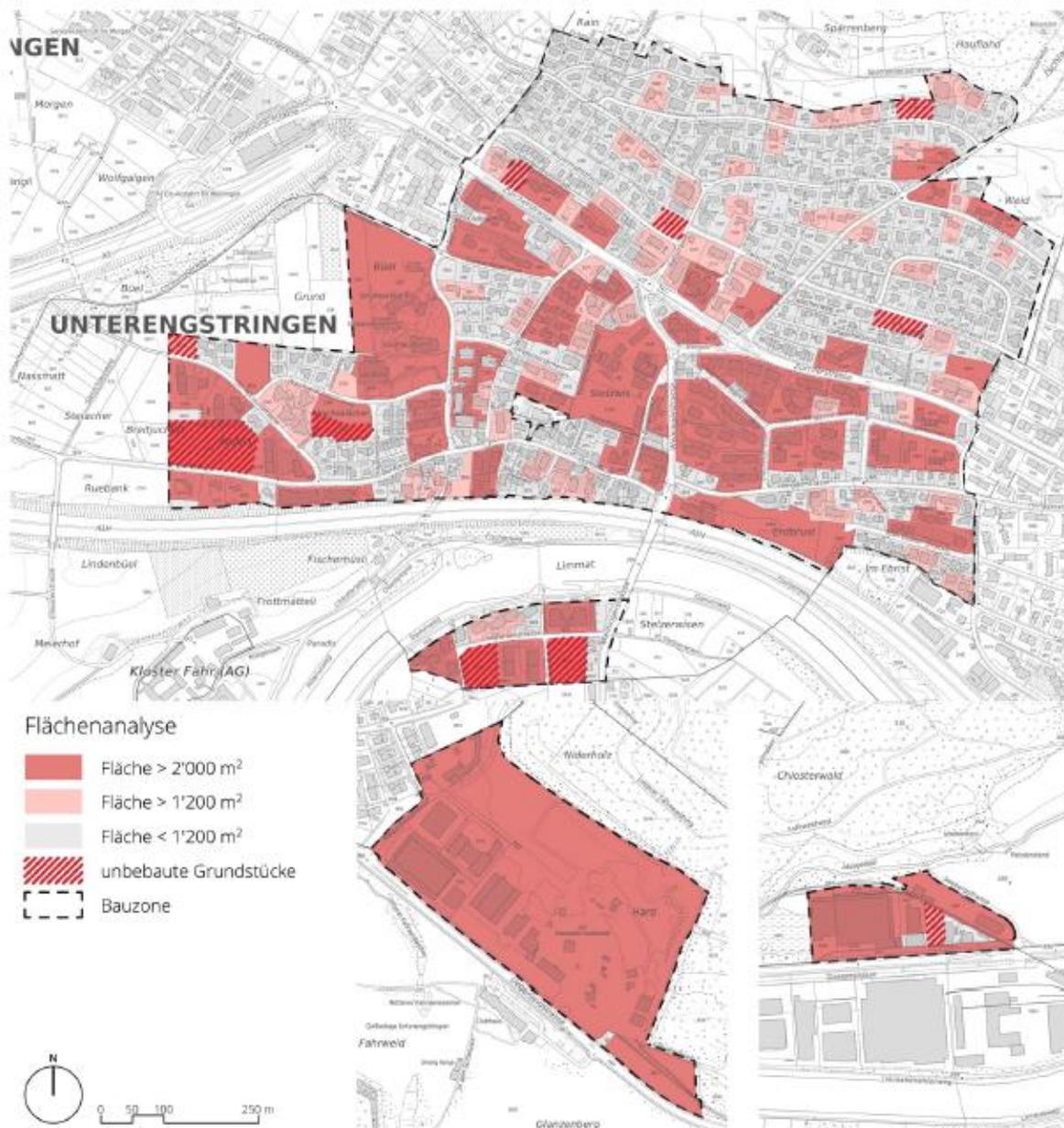
**Lesebeispiel:**

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m<sup>2</sup> sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m<sup>2</sup> abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000.- erreicht.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup> (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup>	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 Unterengstringen**

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 Unterengstringen:



#### **Festlegung der Freifläche auf 1200 m<sup>2</sup>**

Für die Gemeinde Unterengstringen geht es nicht primär darum, kleinere Mehrwerte auszugleichen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben, die durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushalts und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer wird die Freifläche auf 1200 m<sup>2</sup> gelegt.

Es ist zu beachten, dass wie oben dargelegt 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 Aufzoning 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.

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

### **2.3 Höhe des Abgabesatzes**

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom 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 25 %**

Die Gemeinde Unterengstringen legt den Abgabesatz auf 25 % fest und beabsichtigt, mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in betroffenen Projekten zu erreichen.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 25 % des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 75 %.

## 2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bau- und Zonenordnung von Unterengstringen wird folgender Artikel eingefügt:

### 1. Einleitende Bestimmungen

#### Art. 1a Mehrwertausgleich

<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 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

### Umsetzungsbeispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel mit der Festlegung einer Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> und einer Mehrwertabgabe von 25 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

**Festlegung BZO:**  
**Abgabesatz: 25%**  
**Freifläche: 1'200 m<sup>2</sup>**



Fall 1: Parzelle > Freifläche



Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1'200 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1'000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 180'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 162'500.-	Fr. 0.-	Fr. 100'000.- (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 Gemeindegesetzes (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 zur 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 blosser Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. 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 Unterengstringen die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

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

##### Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von 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 Sondernutzungspläne aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des MAG seit dem 1. Januar 2021 besteht 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.

#### 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 Kantonale Vorprüfung

#### Verkürztes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an, wenn die kantonalen Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung übernommen werden. Die Vorlage von Unterengstringen setzt diese um.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2023 hält das ARE fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und als genehmigungsfähig eingestuft wird.

### 4.2 Öffentliche Auflage

#### 60 Tage

Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 8. Juni 2023 bis 7. August 2023 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnten sich alle zum Entwurf der Teilrevision äussern sowie schriftliche Einwendungen vorbringen. Insgesamt wurde während der öffentlichen Auflage ein Schreiben mit einem Antrag eingereicht.

#### Einwendung 1 Antrag

Auf eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) für Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, sei zu verzichten, da Grundeigentümer bereits heute grosse Lasten zu tragen haben und die Mehrwertabgabe dazu führt, dass sowohl Wohneigentum wie auch die Wohnkosten teurer werden.

Eventualiter sei für den Fall einer Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe die Freifläche höchstmöglich festzulegen.

#### Erwägungen des Gemeinderats

*Durch die Mehrwertabgabe werden die Grundeigentümer nicht "belastet", sondern sie profitieren lediglich weniger von der Wertsteigerung ihres Grundstückes durch eine von der Bevölkerung beschlossenen Planungsmassnahme. Im Gegenzug profitiert die gesamte Bevölkerung von der Abgabe. Die Mehrwertabgabe greift zudem nur, wenn tatsächlich ein Mehrwert entsteht und dieser auch beansprucht wird. Das heisst die Grundeigentümer müssen die Mehrwertabgabe erst dann bezahlen, wenn sie den Gewinn aus der Planungsmassnahme umsetzen. Veräusserungen, Sanierungen sowie geringfügige bauliche Massnahmen sprich Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> lösen die Fälligkeit der Abgabe nicht aus.*

*Zu Eventualiter: Der Gemeinderat will alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gleichbehandeln, deren Grundstücke infolge einer Auf- oder Umzonung einen Mehrwert erfahren, wobei nur der um Fr. 100'000.- gekürzte Mehrwert abgabepflichtig ist.*

*Die Freifläche wird dabei auf 1'200 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Das Gesetz sieht vor, dass Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche sind, vom Mehrwertausgleich ausgenommen werden, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt. Die Anzahl Grundstücke unterhalb dieses Schwellenwerts von 1'200 m<sup>2</sup> machen gut 75 % der Grundstücke von Unterengstringen aus. Es ist also davon auszugehen, dass ein Grossteil der Einzelgrundstücke nie von einer Mehrwertabgabe betroffen sein werden.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

### 4.3 Anhörung

Nachbargemeinden

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden haben die Gemeinden Schlieren, Weiningen und Regensdorf eine Rückmeldung gegeben.

In ihren Schreiben haben sich diese Gemeinden positiv zur Revision geäussert und keine Einwendungen eingereicht bzw. auf eine Stellungnahme verzichtet.

Stellungnahme ZPL

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat mit Schreiben vom 20. Juni 2023 zur Revision Stellung genommen. Die ZPL hat sich positiv zur Revision geäussert und keine Einwendungen eingereicht.

Seitens der ZPL wird auch die Absicht der Gemeinde Unterengstringen prioritär auf städtebauliche Verträge zu setzen, begrüsst. Seitens der ZPL wird in Anbetracht dieser Strategie die Frage aufgeworfen, ob zur Stärkung der Verhandlungsbasis nicht ein höherer Abgabesatz gewählt werden sollte.

Erwägungen des Gemeinderats

*Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich bei der Festlegung des Abgabesatzes mit dieser Thematik auseinandergesetzt und den Abgabesatz bewusst mit 25 % festgelegt. Einerseits wird damit ein Abgabesatz festgelegt, der mit der aktuellen Rechtsprechung («Fall Meikirch», 1C\_233/2021) innerhalb des Kompetenzspielraums, die den Gemeinden gemäss MAG zusteht, übereinstimmt. Andererseits möchte die Gemeinde die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht übermässig belasten. Dieser gewählte Abgabesatz erscheint sowohl aus der Optik der Verhandlungsbasis wie auch aus der Optik der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer/-innen angemessen, aber auch fair zu sein, zumal die Grundeigentümer/-innen auch noch weitere Abgaben zu leisten haben. Dazu zählt unter anderem die Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf eines Grundstücks.*

**Festsetzung**

#### **4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung**

Die BZO-Teilrevision wird der Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2023 zur Festsetzung vorgelegt.

**Inkraftsetzung**

#### **4.5 Genehmigung - Inkrafttreten**

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

## Anhang 3: Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds datiert vom 30. August 2023



Kanton Zürich  
Gemeinde Unterengstringen

Mehrwertausgleich

# REGLEMENT ZUM KOMMUNAL- LEN MEHRWERTAUSGLEICH- FONDS

Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

31135 – 30.8.2023

*Die Gemeindeversammlung erlässt*

gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)  
vom 28. Oktober 2019,

*folgendes Reglement:*

**Zweck**

**Art. 1**

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der  
Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

**Zuweisung von Mitteln**

**Art. 2**

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den  
kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

**Verwendungszweck**

**Art. 3**

<sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale  
Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind  
folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

<b>Beiträge</b>	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.</p> <p><sup>2</sup> Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.</p> <p><sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.</p> <p><sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.</p> <p><sup>5</sup> Die Zuständigkeit für die Gewährung der Beiträge richtet sich nach den Finanzbefugnissen gemäss Gemeindeordnung.</p>
<b>Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand</b>	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.</p> <p><sup>2</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung sind die Gesuche abzulehnen und kein Beitrag zu gewähren.</p>
<b>Beitragsberechtigte</b>	<p><b>Art. 6</b></p> <p>Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.</p>
<b>Gesuch</b>	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.</p> <p><sup>2</sup> Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Nutzungskonzept</li><li>b. Gestaltungskonzept</li><li>c. Vorgehenskonzept</li><li>d. Chancen- und Risiken des Projektes</li><li>e. Pflege- und Unterhaltskonzept</li><li>f. Littering- und Lärmkonzept</li><li>g. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.</li></ul> <p><sup>3</sup> Beitragsgesuche können dreimal pro Jahr, jeweils auf den 31. März, 30. Juni und 30. September, eingereicht werden.</p>

<b>Prüfung des Gesuchs</b>	<b>Art. 8</b> Das Gesuch wird vom Gemeinderat oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft.
<b>Entscheid</b>	<b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan. <sup>2</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat. <sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.
<b>Auszahlung von Beiträgen</b>	<b>Art. 10</b> Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt in der Regel nach Projektabschluss, wenn die Schlussabrechnung für die unterstützten Massnahmen vorliegt.
<b>Umsetzungspflicht</b>	<b>Art. 11</b> <sup>1</sup> Innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein. <sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beiträge.
<b>Rückerstattung von Beiträgen</b>	<b>Art. 12</b> <sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert. <sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet, a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

**Berichterstattung**

**Art. 13**

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.