

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom Montag, 13. Januar 2020



Politische Gemeinde  
Eglisau

---

### 8      15.01      Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), Vernehmlassungsantwort

---

#### I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 wurde der Gemeinde der Vorentwurf für eine Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zugestellt und zur Vernehmlassung eingeladen.
2. Die nachfolgende Stellungnahme basiert auf jener des kantonalen Gemeindepräsidentenverbandes. Die darin enthaltenen Hinweise und Anträge sind auch für die Gemeinde Eglisau zutreffend.

#### II. Beschluss

1. Die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Vorentwurf wird bestens verdankt.
2. **Grundsätzliche Bemerkungen**
  - 2.1. Die Mehrwertausgleichsverordnung MAV ist verständlich verfasst, was jedoch nicht darüber hinwegtäuschen sollte, dass einzelne Punkte in der Umsetzung sicherlich zu grösseren Diskussionen und wohl auch zu Rechtsfällen führen werden. Zu nennen sind insbesondere die Bemessung des Mehrwerts (Berechnungstool, individuelle Schätzung), die Verknüpfung von Abgabe und städtebaulichem Vertrag etc.
  - 2.2. Gemäss Übergangsbestimmungen Mehrwertausgleichsgesetz MAG dürfen keine städtebaulichen Verträge in der Zeit ab Inkraftsetzung MAG/MAV abgeschlossen werden, wenn MAG/MAV bis dann nicht in der BZO der Gemeinde verankert sind. Die Bestimmung verletzt die Gemeindeautonomie, die Rechtssprechung des Bundesgerichts ist eindeutig. Verwaltungsrechtliche Verträge im öffentlichen Recht sind erlaubt, solange sie den normativen Zweck des öffentlichen Rechts erfüllen. Das gilt geradezu exemplarisch für die städtebaulichen Verträge. Abgesehen von der rechtlichen Sicht ist die Bestimmung aus unserer Sicht stossend und kann zu erheblichen Verzögerungen bei Arealentwicklungen führen.
  - 2.3. Bei Einzonungen (kantonale Mehrwertabgabe, kantonaler Fonds) sind keine städtebaulichen Verträge vorgesehen. Eine entsprechende Bestimmung fehlt im MAG. Bei Einzonungen gilt es neben der Mehrwertabgabe oft auch weitere Aspekte zu regeln, beispielsweise die Baulandverflüssigung, die Erschliessung, städtebaulich-qualitative Aspekte, etc. Den Gemeinden muss weiterhin erlaubt sein, Einzonungen von Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen.
  - 2.4. Irritierend für uns ist die Tatsache, dass bei den Planungsregionen seitens Kanton bereits Vorstellungen mit Präsentationen erfolgen, wie die MAV umzusetzen sein wird. Wir erachten das nicht als richtig, da die Verordnung noch in der Vernehmlassung ist und noch definitiv zu

verabschieden ist. Ebenfalls ist aus unserer Sicht heikel, dass für die praktische Anwendung zu vielen §§ des MAG keine Materialien, Kommentare etc. vorliegen, da die Vorlage nach der Vernehmlassung stark abgeändert wurde. Dies wird sich auch auf die Auslegung des Gesetzes als auch dieser Verordnung in Form von Unklarheiten, rechtlichen Streitigkeiten etc. auswirken.

### 3. **Zu den einzelnen Bestimmungen**

- 3.1. § 17 Abs. 1): Der Begriff «anrechenbar» führt zu Unklarheiten. Es wird den verschiedenen Nutzungsziffern nicht Rechnung getragen (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Ausnützungsziffer oder sogar ohne Nutzungsziffer). Ein klarer Verweis, dass es sich um den Begriff für die Ausnützungsziffer handelt, ist klärend und kann dann analog umgerechnet werden.
- 3.2. §§ 19, 25 und weitere: Einzelne Paragraphen (so etwa § 19 Rechnung, § 25 städtebaulicher Vorvertrag) sind aus unserer Sicht überreglementiert.
- 3.3. § 37 Ziff. D: Wir stellen fest, dass der kommunale Fonds unter anderem nur zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, verwendet werden kann. Das heisst, Schulhäuser können nicht aus dem Fonds (mit)finanziert werden. In unserer Stellungnahme zum MAG war eben dies eine unserer Forderungen.

### 4. **Fazit**

- 4.1. Grundsätzlich unterstützen wir die Vorlage, trotzdem sehen wir noch etlichen Handlungsbedarf. Das Mehrwertausgleichsgesetz wird bei der Umsetzung in die Praxis bestimmt viele Fragen aufwerfen, die aber auch nicht abschliessend durch eine Verordnung geregelt werden können. Deswegen wird der Umfang der vorliegenden Verordnung zustimmend zur Kenntnis genommen.
5. Wir ersuchen Sie, Anpassungen im Sinne unserer Hinweise vorzunehmen und in die definitive Fassung zu übernehmen.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf [www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch) publiziert.
7. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Februar 2020 im Verhandlungsauszug berichtet.

### III. **Mitteilung an**

1. Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, per E-Mail an [josua.raster@bd.zh.ch](mailto:josua.raster@bd.zh.ch)
2. Peter Bär, Gemeindepräsident (per E-Mail)
3. Martin Hermann, Gemeindeschreiber (per E-Mail)

### **Gemeinderat**

Peter Bär  
Gemeindepräsident

Martin Hermann  
Gemeindeschreiber

Versand:  
GEVER: VE.16.alvz,