



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

31085 – 20.1.2022  
Aktualisiert 18.4.2024

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>4</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Egg

**Bearbeitung**

Peter von Känel, Projektleiter  
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

# 1 EINLEITUNG

## **Öffentliche Auflage und Anhörung**

Gemäss § 7 PBG sind Richt- und Nutzungspläne vor der Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage und Anhörung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Mehrwertausgleich) erfolgte vom 12. November 2021 bis 10. Januar 2022. Innert der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

## **Einwendungen**

Während der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen eingegangen. Diese Anliegen wurden geprüft, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

## **Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen**

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

## **Beschluss der Gemeindeversammlung**

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung beschlossen keine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen zu erheben. Der Abgabesatz wurde mit 0% festgelegt. Es wird somit keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Somit sind die Einwendungen ohnehin obsolet.

## 2 EINWENDUNGEN

### Einwendung 1

Kommentar

→ In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 2 sei die Freifläche mit 5'000 m<sup>2</sup> festzulegen.

Gemäss Art. 19 Abs. 2 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) legt die Gemeinde eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich. Die Gemeinde hat keine Möglichkeit, die Freifläche auf 5'000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Der Gemeinderat hat mit der Festlegung einer Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> den grösstmöglichen Spielraum bereits ausgeschöpft. Er hat diesen Wert gewählt, weil Bauvorhaben auf grossen Grundstücken, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Umzonung oder Aufzonung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Auswirkungen für die Gemeinde und die Bevölkerung haben können, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden

### Einwendung 2

Kommentar

→ In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 3 sei eine Mehrwertabgabe von 10 % des um Fr. 300'000.- gekürzten Mehrwertes festzulegen.

Gemäss Art. 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) können die Gemeinden die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes vorsehen. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich und kann von der Gemeinde nicht verändert werden. Eine Erhöhung des Freibetrages auf einen gekürzten Mehrwertes von Fr. 300'000.- ist daher nicht möglich.

Anders ist es beim Prozentsatz. Grundsätzlich ist die vom Einwender beantragte Abgabesatz von 10 % gesetzlich möglich. Der Gemeinderat hat sich jedoch für einen Wert von 40 % entschieden, um die Standortattraktivität der Gemeinde zu stärken. Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des entsprechenden planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60 %. Der Einwender weist darauf hin, dass die Grundstücke jedes Jahr versteuert werden und die Steuerbelastung mit der Mehrwertabgabe zusätzlich ansteige. Diesem Argument ist entgegenzuhalten, dass den Eigentümern durch den Mehrwertausgleich kein Verlust entsteht, sondern ein Teil des planungsbedingten Gewinns in öffentliche Infrastrukturen investiert wird, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen profitieren wie die Bevölkerung. Die Abgabe fällt im Übrigen nur an, wenn durch eine Umzonung oder Aufzonung die Ausnützung erhöht wird und dadurch ein Mehrwert entsteht. Die Fälligkeit tritt zudem erst ein, wenn vom erweiterten Nutzungsrahmen auch tatsächlich Gebrauch gemacht werden.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden

**Einwendung 3**

→ *In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 4 sei festzulegen, dass eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben werde, wenn der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 500'000.- betrage.*

Kommentar

Art. 19 Abs. 4 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) bestimmt Folgendes: Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. Beträgt der Mehrwert tatsächlich mehr als Fr. 250'000, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich und kann von der Gemeinde nicht verändert werden. Aus diesem Grund ist die beantragte Erhöhung des abgabenbefreiten mutmasslichen Mehrwertes auf Fr. 500'000.- nicht möglich.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden