



Gemeinde Mönchaltorf  
Gemeinderat  
Esslingerstrasse 2  
8617 Mönchaltorf

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd

**Georg Müller**

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34  
georg.mueller@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
KS ARE 23-0511

6. September 2023

**Mönchaltorf. Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» - Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juli 2023 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Abteilung Recht & Verfahren des Amtes für Raumentwicklung (ARE/R&V) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahme ist in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

**1. Ausgangslage**

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde vom Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossen. Das MAG und die MAV traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Bauordnung vom 11. August 2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 11. August 2023

## 2. Gesamtbeurteilung

Mit vorliegender BZO-Teilrevision wird der im MAG und in der MAV geregelte Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe umgesetzt. In Art. 74.3 BZO wird die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festgelegt.

Die von den Gemeinden festzulegende Freifläche im Sinne einer Bagatellgrenze hat gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> zu betragen. Mit vorliegender BZO-Teilrevision wird diese Freifläche in Art. 74.2 BZO auf die Fläche von 1200 m<sup>2</sup> festgelegt. Die gewählten Formulierungen weichen nicht von den vom Amt für Raumentwicklung empfohlenen Musterformulierungen ab.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» setzt die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und wird als genehmigungsfähig eingestuft.

## 3. Beurteilung im Einzelnen

### Bauordnung

#### Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

##### *Bezeichnung der Vorlage*

Auf dem Titelblatt des erläuternden Berichts wird die Vorlage als «Ergänzung BZO um neuen Artikel 53: Mehrwertausgleich» bezeichnet. In der BZO vom 11. Juli 2023 sowie auf S. 9 des erläuternden Berichts wird der ergänzte Artikel jedoch mit Art. 74 BZO bezeichnet.

→ Der Titel des erläuternden Berichts ist gemäss den obigen Erwägungen zu korrigieren.

## 4. Formelle Hinweise

### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

### *ÖREB-Kataster*

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales

Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

#### *Publikation*

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» rechtskräftig.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Der Teilrevision Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Georg Müller