

Philipp Schneider  
Bausekretär / Leiter RUV  
direkt 044 835 82 32  
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 15.12.2020

256 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
10.04 Beiträge an die Gemeinde

## **Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Mehrwertabschöpfung und städtebaulicher Vertrag; Genehmigung**

### **a. Ausgangslage**

In Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" erfolgt eine Aufzoning des Baugrundstückes. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Obwohl im Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung erst auf den 1. Januar 2021 in Kraft treten - und ab diesem Datum eine kommunale Mehrwertabschöpfung ohne entsprechende Grundlage in der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich nicht mehr möglich ist - soll der planungsrechtliche Mehrwert in Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag ausgeglichen werden.

Am 7. Juli 2020 (GRB 127) hat der Gemeinderat die Firma Wüest Partner AG, Zürich, mit der Ermittlung des Planungsmehrwertes beauftragt. Am 12. August 2020 unterbreitete die Wüest Partner AG folgende Unterlagen:

- Bericht "Mehrwertermittlung Gestaltungsplan «Pappelstrasse»", dat. 12.08.2020
- Landwertermittlung nach Regelbauweise gemäss BZO und Arealbonus per 01.08.2020, dat. 30.07.2020
- Landwertermittlung unter Berücksichtigung des Planmehrwerts per 01.08.2020, dat. 30.07.2020

Die Wüest Partner AG hat den planerischen Mehrwert auf 3,64 Mio. CHF geschätzt. Diese Berechnung wurde anlässlich der gemeinsamen Besprechung vom 12.08.2020 verifiziert. Die Grundeigentümerin ist mit der Berechnung einverstanden.

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" hat der Gemeinderat am 01.10.2019 (GRB 160) beschlossen, vom massgeblichen Mehrwert (planerischer Mehrwert minus CHF 100'000 Freibetrag) 20 % abzuschöpfen. Die Gemeindeversammlung wurde im Beleuchtenden Bericht (Abschnitt 5) über die Rahmenbedingungen für die Mehrwertabschöpfung informiert. In analoger Anwendung dieser Vorgaben beläuft sich die Mehrwertabschöpfung für den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" auf CHF 708'000.00. Weil der Gestaltungsplan gestaffelt umgesetzt wird, wurde der Mehrwertausgleich aufgrund der zu realisierenden Mehrausnutzung auf die verschiedenen Etappen (Baubereiche) aufgeteilt. Die Zahlung hat spätestens innert 20 Arbeitstagen nach der Erteilung der Baufreigabe für die entsprechende Bauetappe zu erfolgen.

Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Mehrwertabschöpfung und städtebaulicher Vertrag;  
Genehmigung

Der Mehrwertausgleich wird wie folgt geleistet:

- Entschädigung für Abfallsammelstelle (77 m <sup>2</sup> à CHF 500.00)	CHF	38'500.00 *
- Zahlung an die Gemeinde (20 Arbeitstage nach Baufreigabe)	CHF	<u>669'500.00 *</u>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b><u>708'000.00</u></b>

\* Die definitiven Beträge können erst nach Vorliegen des Projekts für die Abfallsammelstelle berechnet werden.

## **b. Städtebaulicher Vertrag**

Die Mehrwertabschöpfung, insbesondere die unter lit. c) aufgeführten Punkte, werden zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Vertrag basiert auf dem durch Rechtsanwalt Thomas Ruzek geprüften und für gut befundenen Vertrags für den privaten Gestaltungsplan "Ufwisehalde". Die Grundeigentümerin hat die Vertragsunterlagen ebenfalls geprüft. Sie ist damit einverstanden.

## **c. Erwägungen**

Der städtebauliche Vertrag entspricht in allen Punkten den Vorgaben und Vorstellungen des Gemeinderates.

Der Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" im Juni 2021 zustimmt (Suspensivbedingung). Sofern der Gestaltungsplan vom Kanton nicht genehmigt wird oder aufgrund von Rechtsmittelentscheiden vollständig aufgehoben wird, fällt er ebenfalls entschädigungslos dahin (Resolutivbedingung).

## **Beschluss:**

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Dietlikon (Gemeinde) und der Migros-Pensionskasse (MPK) betreffend Mehrwertabgabe für den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse", Dietlikon, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung und die kantonale Baudirektion den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" rechtskräftig genehmigen.

Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Mehrwertabschöpfung und städtebaulicher Vertrag;  
Genehmigung

3. Mitteilung an:
- Migros-Pensionskasse, Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren  
(Beilage: 2 unterzeichnete Verträge)
  - Bauvorstand Philipp Flach
  - Raum, Umwelt + Verkehr (Beilage: Kopie des unterzeichneten Vertrages)
  - Finanzen (Beilage: Kopie des unterzeichneten Vertrages)
  - Akten

Gemeinderat

Philipp Flach  
Vizepräsident

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: