



Abschied der RPK: "Gestaltungsplan (GP) Lanzrain" Baugenossenschaft Schönheim aus Zürich

Antrag

Der private Gestaltungsplan „Lanzrain“, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil) wird der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2019, unter Berücksichtigung der Ergänzungen gemäss Ziff. 2, zur Festsetzung bzw. Beschlussfassung vorgelegt.

Anlässlich einer Besprechung vom 10. April 2019 zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Baugenossenschaft Schönheim wurde vereinbart, die Mehrwertabschöpfung innerhalb eines städtebaulichen Vertrages festzuhalten, da kommunal keine gesetzliche Grundlage zur Anwendung kommt.

Der Gemeindeversammlung wird eine Mehrwertabschöpfung von 15% (Kommunal) und 5% (Kantonal) zusammen mit dem Gestaltungsplan Lanzrain zur Genehmigung vorgelegt. Zudem soll der Gemeinderat ermächtigt werden, mit der Baugenossenschaft Schönheim einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen.

Empfehlung und Abschied RPK

Die RPK begrüsst die Umsetzung vom GP im Sinne der Weiterentwicklung vom "Masterplan Zentrum" Oberengstringen.

Die Baugenossenschaft Schönheim aus Zürich realisiert im GP einen Mehrwert. Heute fehlt die kantonale gesetzliche Grundlage als Basis für eine Mehrwertabschöpfung.

Wüest&Partner hat aufgrund der vorhandenen Unterlagen einen Bericht erstellt (datiert vom 5. April 2019). Der Bericht zeigt auf, dass aufgrund der Planungsunterlagen ein Mehrwert von 1.6 Mio. Franken zugunsten der Baugenossenschaft Schönheim entsteht. Unter Berücksichtigung der Auflagen gemäss dem Gestaltungsplan werden insgesamt Fr. 700'000.00 vom Mehrwert abgezogen, so dass ein bereinigter Mehrwert von Fr. 900'000.00 für die Berechnung des Mehrwertausgleichs zu tragen kommt.

Bei einem Abgabesatz von 20% auf Auf- und Umzonungen können maximal Fr. 180'000.00 abgeschöpft werden:

- Kanton Zürich, 5% (Fr. 45'000.00)
- Gemeinde Oberengstringen, 15% (Fr. 135'000.00)



Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem vorliegenden Antrag des Gemeinderates zuzustimmen und den Gemeinderat zu ermächtigen, mit der Baugenossenschaft Schönheim einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen mit dem Ziel, die Details des Mehrwertausgleichs vertraglich mit der Grundeigentümerschaft zu regeln.

Oberengstringen, 26. April 2019

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission Oberengstringen

Der Präsident

David Döring

Der Aktuar

Othmar Frey