

Ende für Mehrwertausgleich-Frust in Egg und Russikon

Egg/Russikon In Egg und Russikon wollte der Gemeinderat den Mehrwertausgleich ursprünglich auf 40 Prozent ansetzen. Nun ist man froh, dass er 0 Prozent betragen darf.

Lea Chiapolini

Dass ein Entscheid einer Gemeindeversammlung für ungültig erklärt wird, kommt nicht oft vor. Dass ein ungültiger Entscheid im Nachhinein für gültig erklärt wird, ist eine noch grössere Seltenheit. Doch der Mehrwertausgleich macht es möglich. Rückblick auf Sommer 2022: In diversen Gemeinden im Kanton stimmte die Bevölkerung an den Gemeindeversammlungen über eine Mehrwertabgabe ab. Wird ein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt, kann es an Wert gewinnen. Auf diesen können Gemeinden eine Abgabe erheben. Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes ist eine Festsetzung dieses Mehrwertausgleichs bis zum 1. März 2025 nötig. Dieser wird in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgeschrieben. Während zahlreiche Gemeinden eine Abgabe zwischen 20 und 40 Prozent ansetzten, entschieden sich einige Gemeinden dafür, auf den Mehrwert

ausgleich zu verzichten. So beispielsweise Russikon und Egg. In beiden Gemeinden war eine Abgabe von 40 Prozent geplant, doch die Gemeindeversammlung folgte Änderungsanträgen, die eine Festsetzung auf 0 Prozent forderten. **Baudirektion intervenierte** Kurz bevor auch in Grüningen das Geschäft anstand, wurden sämtliche Gemeinden per Kreisschreiben der Baudirektion zurückgepfiffen: Ein Bundesgerichtsurteil vom Frühling 2022 verbiete den kompletten Verzicht auf die Abgabe. Die Entscheide in Egg und Russikon wurden in der Folge vom Kanton für ungültig erklärt. Sowohl der Russiker als auch der Egger Gemeindeschreiber sprachen damals von einem «Riesenfrust» und einer «völlig wirren Geschichte». Sie befürchteten, die Vorlage noch einmal überarbeiten und vors Volk bringen zu müssen. Neben den beiden Oberländer Gemeinden hatten kantonsweit

«Wir haben die Teilrevision der BZO erneut eingereicht und warten nun auf den positiven Bescheid.»

Tobias Zerobin
Gemeindeschreiber Egg

bereits fünf weitere einen Verzicht festgesetzt. **Neue Entscheide** Im März dieses Jahrs folgte die Kehrtwende. Denn mittlerweile hat das Bundesparlament in der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes eine Anpassung vorgenommen, sodass eine Mehrwertabgabe von 0 Prozent doch erlaubt ist. Eine Möglichkeit, welche die Gemeinde Russikon nun am Schopf packt. «Die an der Gemeindeversammlung festgesetzte Vorlage «Teilrevision BZO» wurde nun nochmals zur Genehmigung an die Baudirektion eingereicht», heisst es im neuesten Gemeinderatsbericht. «Eine erneute Behandlung durch die Gemeindeversammlung ist nicht notwendig.» Auch aus Egg hat die Baudirektion mittlerweile Post erhalten. «Wir haben unsere Teilrevision der BZO erneut eingereicht und warten nun auf den positiven Bescheid», sagt Gemeindeschreiber Tobias Zerobin auf

Anfrage. Der befürchtete Zusatzaufwand sei damit ausgeblieben. «Wir haben abgewartet, bis weitere Entscheide gefällt werden, und warten nun erneut, bis der Beschluss der Gemeindeversammlung genehmigt wird – einfach später als vorgesehen.» Derweil ist das Thema Mehrwertausgleich noch nicht in allen Gemeinden abgeschlossen. Bis zum 1. März 2025 bleibt

schliesslich noch etwas Zeit. So wird etwa in der Gemeinde Maur an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni über die Festsetzung entschieden. Der Gemeinderat hat eine Abgabe von 40 Prozent beantragt. In Inseraten der Gemeindezeitung «Maurmer Post» wurden jedoch schon Stimmen laut, die sich für einen kompletten Verzicht aussprechen – mittlerweile ganz legal.

Was ist eine Mehrwertabgabe?

Wird ein Grundstück ein-, auf- oder umgezont, erhält es mehr Wert. Bei Einzonungen schöpft der Kanton einen Teil des Mehrwerts ab. So verlangt es der Bund im Raumplanungsgesetz von den Kantonen. Im Kanton Zürich können die Gemeinden entscheiden, ob die Grundeigentümer bei Auf- und Umzonungen einen Teil des Mehrwerts abgeben müssen. Dieser entsteht beispielsweise, wenn eine Gewerbezone zu einer Mischzone Gewerbe/Wohnen wird oder

wenn auf einer Parzelle ein oder mehrere Stockwerke höher gebaut werden darf. Konkret können Gemeinden eine Abgabe zwischen 0 und 40 Prozent erheben. Vorgängig werden vom Mehrwert noch 100 000 Franken abgezogen. Die Gemeinden können ausserdem bestimmen, ab welcher Flächengrösse die Abgabe zum Tragen kommt. Die Freifläche beträgt mindestens 1200, höchstens aber 2000 Quadratmeter. Alles darüber wäre abgabepflichtig. (lcm)

Feurige Nächte in der Oberen Mühle

Dübendorf Spanischer Flamenco und Musik aus Kuba bringen an den «Noches Olé» lateinamerikanisches Lebensgefühl nach Dübendorf.

Die Idee zum Festival Noches Olé sei ihm während des Schwimmens eingefallen. «Meistens, wenn ich mich bewege, gibt es Freiraum im Kopf, um neue Ideen zu entwickeln», sagt Rolf Hildebrand. Der Leiter des Kulturzentrums Obere Mühle gibt aber zu, dass ihn seine Frau inspiriert hat. Sie ist mütterlicherseits Spanierin. «Sie hat mich dafür begeistert, die spanische und die lateinamerikanische Welt jeweils für ein paar Tage nach Dübendorf zu holen.»



«Das Publikum kann in eine andere Welt eintauchen.»

Rolf Hildebrand
Leiter Obere Mühle

Das war vor 17 Jahren, als Rolf Hildebrand ganz neu die Stelle als Leiter der Oberen Mühle antrat. Jetzt ist es wieder so weit: Die heissen «Noches Olé» finden in der ersten Juniwoche zum 17. Mal statt.

Sich treiben lassen

Hildebrands Passion ist es, eine Kombination aus Tanz, Film, Konzert und Kulinarischem anzubieten, die das lebendige Lebensgefühl der spanischen und der lateinamerikanischen Kultur verkörpert. «So kann das

Publikum in eine andere Welt eintauchen.» Für ihn war es wichtig, einen kulturellen Anlass zu schaffen, an dem man auf Gleichgesinnte trifft. Man könne sich treiben lassen und einfach miteinander ins Gespräch kommen. «Auch sind die Künstlerinnen und Künstler präsent und nahbar.» Für die familiäre Atmosphäre sorgt wohl vor allem auch die grosse Paella-Pfanne, die mitten auf der Plaza über einem Feuer stehen wird. **Tod und das Leben feiern** Das Festival bietet Unterhaltung in verschiedenen Sparten, so gibt es neben den Abendprogrammen eine Ausstellung, die auch tagsüber besucht werden kann. Dieses Jahr stellt Nubia Soledad García Hernández ihre farbenfrohen Werke in der Stadtgalerie aus. Die Künstlerin lebt in Zürich und hat in Bogotá studiert. «Ihre Bilder regen bestimmt auch zum Nachdenken an», so Hildebrand. Auf Instagram publiziert sie etwa Bilder von Schlangen und Skeletten. In der Vergangenheit buchte die Obere Mühle für die «Noches Olé» immer wieder junge Musikerinnen und Musiker, die in Dübendorf noch im kleinen Rahmen auftraten, aber einige Zeit später schon den internationalen Durchbruch schafften. So sei das etwa mit Rita Payés gewesen. «Diesen Sommer spielt sie in einer Riesenarena im Teatre Grec in Barcelona, wo meine Frau und ich die letzten Tickets ergatterten konnten», sagt Hildebrand stolz. «Wer weiss, vielleicht wird das mit Alba Armengou ähnlich sein.» Die junge Trompetenspielerin und Sängerin tritt dieses Jahr in der Oberen Mühle auf und hat mit ihren zarten 21 Jahren schon auf 30 Alben



Der Flamenco-Abend an den «Noches Olé» ist legendär. Fotos: PD



Mit der kubanischen Band Compay Segundo kommt die offizielle «Enkelin» des Buena Vista Social Club nach Dübendorf. Und Nubia Soledad García Hernández zeigt ihre farbenfrohen Bilder.



mitgewirkt. Auch auf die Band Compay Segundo freut sich Hildebrand. «Mit kubanischer Musik weiss man einfach, was man hat.» Das Niveau sei hoch, und das Publikum werde sicherlich dazu tanzen, sagt er. Legendär sei auch der Flamenco-Abend. «Da wird die

Obere Mühle jeweils zum feurigen Hexenkessel.» Die hohe Kunst der Körperbeherrschung – die Spannung und die Entladung –, das sei immer sehr eigen und fesselnd. Workshops zum Mitmachen oder Strassenkunst neben der kochenden Paella gibt es aber

nicht. Vielleicht noch nicht. «Die Aufwendungen müssen sich leider im finanziellen und persönlichen Rahmen halten», sagt Hildebrand dazu. Aber vielleicht falle ihm für nächstes Jahr ja noch eine passende Idee ein.

Eleanor Rutman

Das Programm

- Donnerstag, 6. Juni: Um 20.15 Uhr tritt die Trompetenspielerin Alba Armengou aus Spanien auf. Schon mit sieben Jahren stand sie auf der Bühne mit den Musikern der Sant Andreu Jazz Band.
- Freitag, 7. Juni: Um 20.15 Uhr treten die offiziellen Nachfolger des Buena Vista Social Club auf: Die Compay Segundo aus Kuba füllt den Raum mit rhythmischen Klängen.
- Samstag, 8. Juni: Um 20.15 Uhr wird es feurig und lebendig – fünf Flamenco-Tänzerinnen führen temporeich durch die Klaviatur von Emotionen, mit einer Portion Humor und einer Prise Charme.
- Sonntag 9. Juni: Um 11 Uhr zeigt der Verein Apia den Film «La mirada invisible». Der argentinische Film beleuchtet das Leben einer 23-jährigen Schulangestellten, die alles richtig machen will und sich während der argentinischen Diktatur in die Rolle einer Beobachterin und Späherin drängen lässt.
- Ausstellung: Die kolumbianische Künstlerin Nubia Soledad García Hernández präsentiert mit ihrer Arbeit eine farbige und nachdenkliche Vision zeitgenössischer Kunst – am Donnerstag und Freitag von 14 bis 22 Uhr, am Samstag von 18 bis 22 Uhr und am Sonntag von 10 bis 14 Uhr.
- Essen: Die Gastronomie der Oberen Mühle mit Tobias Kern und Désirée Eggli kocht Paellas Olé auf offenem Feuer auf der Plaza. Das Dreigängemenü in den Varianten mit Poulet oder Meeresfrüchten gibt es von Donnerstag bis Samstag vor den Abendvorstellungen. Am Sonntag wird nach dem Film ein typisches argentinisches Mittagessen serviert. (zo)