



Referenz-Nr.: ARE 22-0070

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung**

Gemeinde **Hombrechtikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. September 2021  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. September 2021

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Nach 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 am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. 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. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon setzte mit Beschluss vom 29. September 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 17. November 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Hombrechtikon um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Art. 9.4.1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 9.4.2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m<sup>2</sup>.

Art. 9.4.3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 9.4.4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 29. Juni 2021 keine Anträge gestellt.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Hombrechtikon mit Beschluss vom 29. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hombrechtikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



III. Mitteilung an

- Gemeinde Hombrechtikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Ingesa AG, Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 6. APR. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

## ERGÄNZUNG BZO UM NEUE ZIFFER 9.4: MEHRWERTABGABE

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. September 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

10. Feb. 2022

Von der Baudirektion genehmigt am – 6. April 2022

Für die Baudirektion:

0170/22

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

## 9.

## WEITERE FESTLEGUNGEN

### 9.4

### Mehrwertabgabe

#### 9.4.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

#### 9.4.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

#### 9.4.3

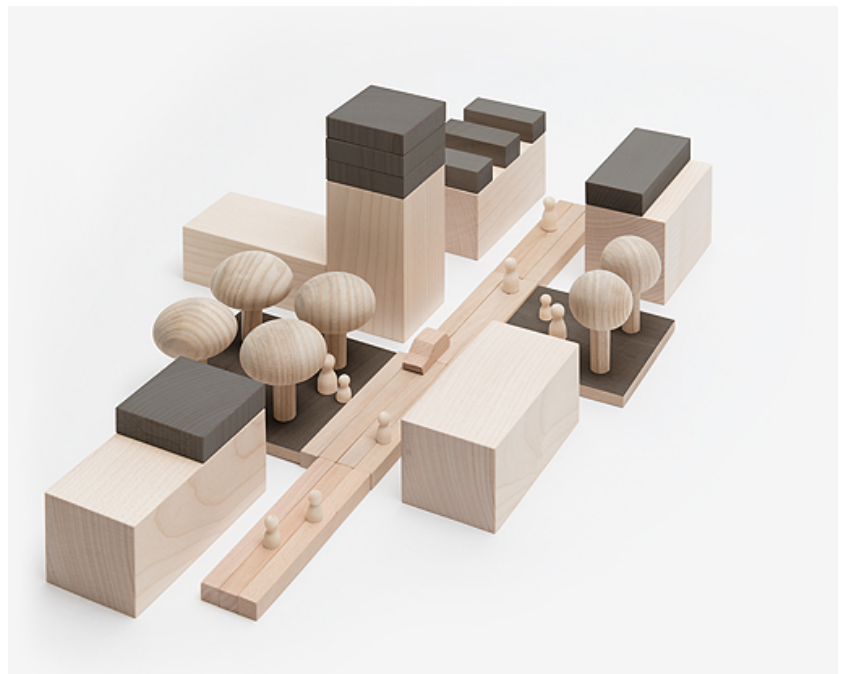
Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

#### 9.4.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Ergänzung BZO um neue Ziffer 9.4:  
Mehrwertabgabe

## **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

<b>Inhalt</b>	<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum geht es?	3
	1.3	Ziele der Teilrevision	8
	<b>2</b>	<b>ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>9</b>
	2.1	Musterbestimmungen	9
	2.2	Freifläche	9
	2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
	2.4	Städtebauliche Verträge	11
	2.5	Fondsreglement	12
	<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>13</b>
	3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	13
	3.2	Auswirkungen für die Grundeigentümer	14
	3.3	Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer	14
	<b>4</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>15</b>
	4.1	Öffentliche Auflage	15
	4.2	Einwendungen	15
	4.3	Anhörung	17
	4.4	Kantonale Vorprüfung	17
	4.5	Festsetzung Gemeindeversammlung	17
	4.6	Genehmigung	17
	<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>18</b>

#### Hinweis

Der erläuternde Bericht entspricht den Stand nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Da die Gemeindeversammlung der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> zugestimmt und einen Abgabesatz von 20 % beschlossen hat (Vorschlag Gemeinderat 35 %), wurden die Kapitel 2.2, 2.3 und 3.2 nach der Festsetzung entsprechenden ergänzt resp. angepasst.

#### Auftraggeberin

Gemeinde Hombrechtikon

#### Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind / Isabel Philip

#### Titelbild

Eigene Abbildung, SUTER • VON KÄNEL • WILD

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Anlass der Teilrevision

### Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> – 1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erarbeitet. Das Gesetz und die Verordnung wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Damit eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

## 1.2 Worum geht es?

### Mehrwerte durch Planungsmaßnahmen

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmaßnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmaßnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

<b>Was regelt diese Vorlage?</b>	Die vorliegende Teilrevision regelt die kommunale Abgabe von Mehrwerten, welche sich aufgrund von planerischen Vorteilen infolge von Auf- und Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen ergeben.
<b>Kantonaler Mehrwertausgleich</b>	<p>Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist hingegen ausschliesslich der Kanton zuständig.</p> <p>Diese Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur kommunalen Mehrwertabgabe. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.</p> <p>Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst zweckgebunden in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Mehrwerte unter Fr. 30'000.- sind von der kantonalen Abgabe befreit.</p>
<b>Kommunaler Mehrwertausgleich</b>	Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Aufzonungen und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.
<b>Mögliche Freifläche</b>	<p>Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).</p> <p>Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.-, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, eine Mehrwertabgabe entrichten.</p>
<b>Wie ist der Mehrwert definiert?</b>	Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden.
<b>Planungsmassnahmen</b>	<p>Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.</p> <p>Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.</p>

Zu den Planungsmassnahmen, die einen kommunalen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

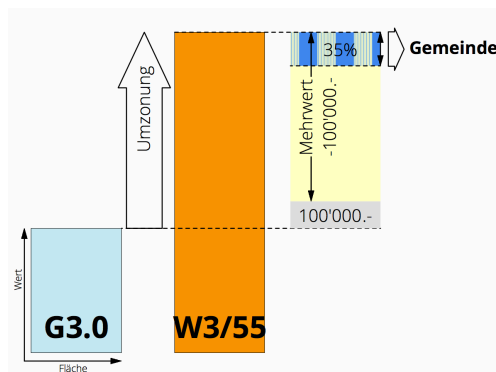
### Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG).

So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone G3 zu einer Wohnzone W3/55 eine Umzonung dar.

Grundeigentümer/-innen profitieren von neuen Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken, die einen höheren Ertrag abwerfen und damit einen höheren Landwert zur Folge haben.

Illustration des Mehrwerts bei einer Umzonung

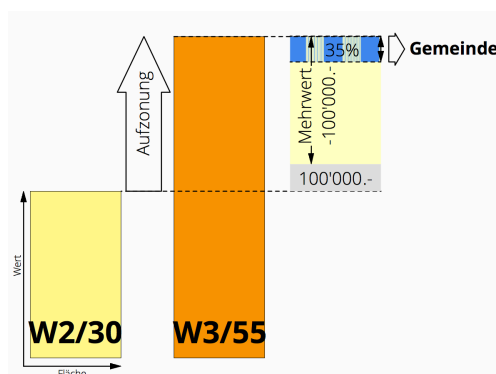


### Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Grundeigentümer/-innen profitieren davon, dass sie mehr Nutzfläche auf den Grundstücken realisieren können, was einen höheren Ertrag abwirft und damit einen höheren Landwert zur Folge hat.

Illustration des Mehrwerts bei einer Aufzonung



## Mehrwertprognose

Bevor die Gemeindeversammlung eine Umzonung, eine Aufzonung oder einen Gestaltungsplan beschliesst, wird durch die Gemeindeverwaltung der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf das Landpreismodell (vgl. § 9 MAV) ermittelt. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage einer Nutzungsplanungsrevision mit Um- und Aufzonungen mitgeteilt.

## Landpreismodell

Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Die Baudirektion stellt ab 1. März 2021 über das Internet eine Online-Plattform "Mehrwertausgleich" zur Verfügung, mit der die Mehrwertprognose sowie der Mehrwert ermittelt werden können.

Die Web-Applikation wird so konzipiert, dass mithilfe der Grundstücksidentifikation sämtliche wertbestimmenden Eigenschaften automatisch ermittelt werden; bei Bedarf ist eine manuelle Korrektur möglich.

Nach Eingabe der planungsrechtlichen Änderungen, die ein Grundstück erfährt (Umzonung, Aufzonung), berechnet die Applikation den erwarteten Mehrwert und zeigt diesen an.

## Individuelle Schätzung

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, kann eine individuelle Schätzung vorgenommen werden. Eine solche individuelle Schätzung ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. a MAV).

## Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Sie kommen meistens bei Gestaltungsplänen zum Einsatz.

In den städtebaulichen Verträgen werden die Sonderleistungen geregelt, welche die Grundeigentümerschaft als Gegenzug zum erzielten Mehrwert auf dem Areal erbringt. Sonderleistungen können beispielsweise sein: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen (z.B. Kindergarten), die Schaffung einer öffentlichen Quartierfreifläche etc..

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt (Vorvertrag). Städtebauliche Verträge sind durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z. B. Gestaltungsplan) verbindlich. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Kommt der städtebauliche Vertrag zum Beispiel aufgrund der Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien nicht zustande, erfolgt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Mehrwertschätzung mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

## Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten einer kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

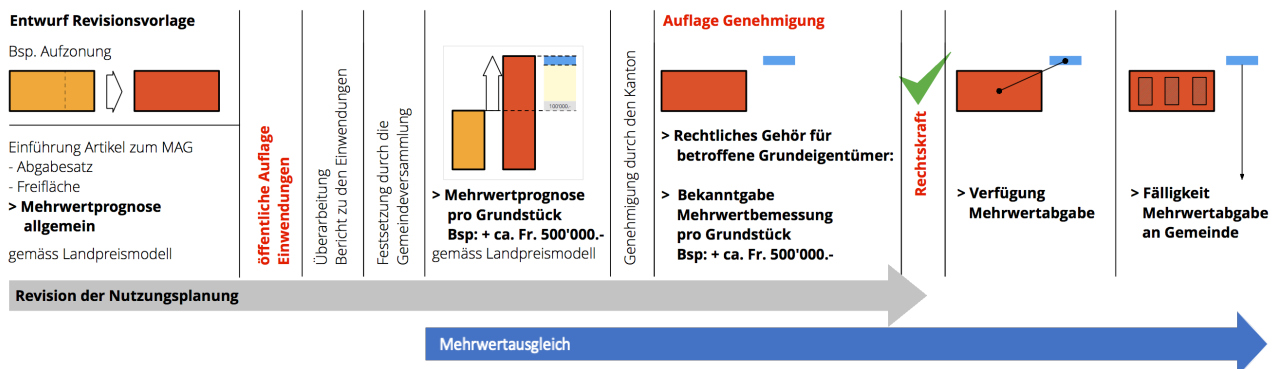
## Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

## Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



## Zusammenfassung des Ablaufs

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/ Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzoning/Umzoning (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.

- Der geschuldete kommunale Mehrwert ist zu bezahlen, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird. Untergeordnete Bauvorhaben (z.B. Wintergarten) lösen die Mehrwertabgabe noch nicht aus. Die Mehrwertabgabe ist bei der Baufreigabe zu entrichten.
- Das Geld fliesst in den kommunalen Mehrwertabgabefonds. Die Gemeinde realisiert daraus Projekte zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

### **1.3 Ziele der Teilrevision**

#### **Städtebauliche Verträge neu nur noch mit MAG zulässig**

Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1. Januar 2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu verhindern, ist eine zeitnahe Teilrevision der BZO erforderlich.

#### **Teilrevision**

Mit der Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen.

## 2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

### 2.1 Musterbestimmungen

#### Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt  $x \text{ m}^2$ .

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt  $y \%$  des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

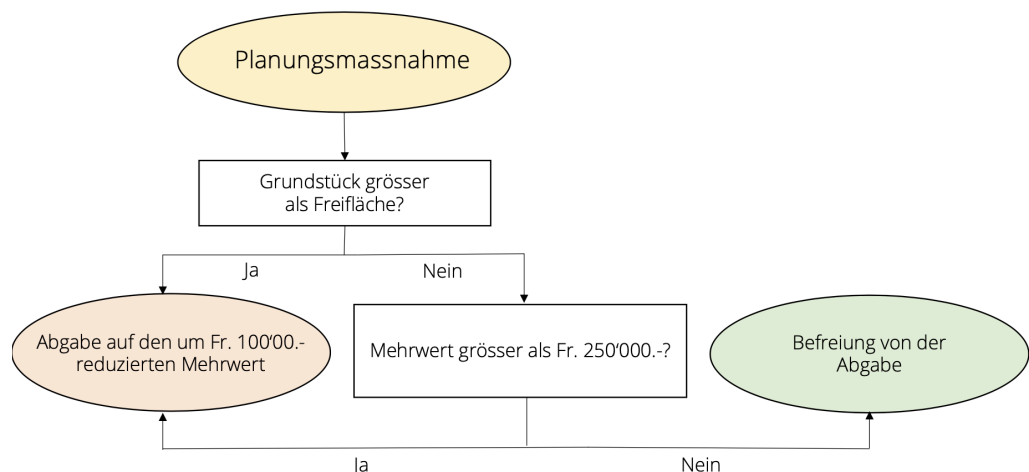
### 2.2 Freifläche

#### Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250'00.-, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Funktionsweise Freifläche und Mehrwertgrenze



**Feststellung der Abgabepflicht /  
Mehrwertprognose**

Um festzustellen, ob ein Grundstück abgabepflichtig ist oder nicht, muss die Mehrwertprognose im Rahmen der öffentlichen Auflage einer BZO-Revision bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken durchgeführt werden. Dies geschieht mittels Web-basiertem Landwertmodell.

**Feststellung der Abgabehöhe**

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig vom Mass der Aufzoning oder Umzoning, die beschlossen werden soll, sowie von der Mikrolage und dem jeweiligen Landwert des Grundstücks. Eine pauschalisierte Aussage zu den künftig entstehenden Mehrwerten auf den Grundstücken ist daher nicht möglich.

**Festlegung der Freifläche auf  
1'200 m<sup>2</sup>**

In Hombrechtikon sollen alle Grundeigentümer/-innen gleich behandelt werden, deren Grundstücke von einer Aufzoning, einer Umzoning oder von höheren Nutzungsmöglichkeiten in einem Gestaltungsplan profitieren.

Daher wird die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt. Die meisten Grundstücke in den locker bebauten Wohnzonen W1/20 und W2/30, aber auch viele Grundstücke in den Wohnzonen W2/35 und W3/55 sind kleiner als diese Freifläche.

Grundstücke die in künftigen Revisionsvorlagen aufgezont oder umgezont werden und kleiner sind als diese Freifläche, sind nicht abgabepflichtig. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umzoning oder Aufzoning bei diesen Grundstücken keine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.- bewirkt.

Erfährt ein Grundstück mit einer Fläche von weniger als 1'200 m<sup>2</sup> eine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.-, wird es abgabepflichtig. Vom Mehrwert wird ein Freibetrag vom Fr. 100'000.- abgezogen. Von diesem reduzierten Betrag wird der kommunale Abgabesatz erhoben (20 % gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung, siehe nachfolgende Ausführungen). 80 % des Mehrwerts verbleiben somit bei den Grundeigentümer/-innen.

Hinweis

Die Stimmbürger/-innen haben an der Gemeindeversammlung vom 29. September 2021 einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> zugestimmt.

**Grundstückgewinnsteuer**

Die geleistete kommunale Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet (§ 221 lit. f Steuergesetz).

## 2.3 Höhe des Abgabesatzes

### Vorgeschlagener Abgabesatz von 35 %

Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Gemeindeentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung profitieren.

In diesem Sinne schlägt der Gemeinderat einen Abgabesatz von 35 % vor, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

### Festsetzung Abgabesatz auf 20 %

Die Stimmbürger/-innen haben an der Gemeindeversammlung vom 29. September dem Antrag des Gemeinderats nicht zugestimmt, sondern einen Abgabesatz von 20 % beschlossen.

## 2.4 Städtebauliche Verträge

### Städtebauliche Verträge werden bei grösseren Arealplanungen bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Planungsgebieten zum Einsatz kommen. Die Gemeinde Hombrechtikon hat diesbezüglich bei der Zentrumsplanung bereits gute Erfahrungen gesammelt.

Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

## 2.5 Fondsreglement

### Zuständigkeit

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

### Verwendung der Mittel

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

### Rechenschaftsbericht

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

### Musterreglement

Der Kanton hat ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Dieses bietet den Gemeinden eine Hilfestellung für den Vollzug.

Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

## **3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

### **3.1 Auswirkungen für die Gemeinde**

#### **Rechtliche Grundlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde ab dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

#### **Erträge**

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne). Dies wird Thema einer künftigen Ortsplanungsrevision sein.

#### **Städtebauliche Verträge**

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Die Gemeinde müsste ohne Umsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

### 3.2 Auswirkungen für die Grundeigentümer

#### Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

#### Zukünftige Auf- und Umzonungen

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümer/-innen eine Mehrwertabgabe von **20 %** auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m<sup>2</sup> ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m<sup>2</sup>) lösen keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

### 3.3 Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer

#### Vorerst keine Auswirkungen

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstücksgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

## 4 MITWIRKUNG

### 4.1 Öffentliche Auflage

#### Öffentliche Auflage 60 Tage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Hombrechtikon wurde gemäss § 7 PBG ab dem 19. März 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

### 4.2 Einwendungen

#### 3 Anträge

Zur Teilrevision MAG ist im Zuge der öffentlichen Auflage 1 Schreiben mit 3 Anträgen eingegangen.

Begründungen  
zu nachfolgenden Anträgen

Durch den fast maximalen Abgabesatz von 35 % und der minimalen Grundfläche von 1'200 m<sup>2</sup> werde das Bauland verteuert, was nicht im Sinne der kommunalen bürgerlichen Behörde sein könne. Mit einem tieferen Ansatz und einer höheren Freifläche werde der Landhandel und die Bautätigkeit attraktiver und dem Grundeigentümer würden dadurch mehr finanzielle Mittel für Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen. Letztlich werde dies die grössere Wertschöpfung nach sich ziehen als die einmalige höhere Mehrwertabgabe.

Das neue MAG werde auch Auswirkungen auf die Erträge bei der Grundstückgewinnsteuer haben. Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden, die Grundstückgewinnsteuer sei dagegen eine ordentliche Steuer, die in den allgemeinen Haushalt fliesse.

3. Der Gemeindeversammlung sei ein Entwurf des Fondsreglements zur Kenntnisnahme vorzulegen.

#### Antrag 1: Freifläche soll 2'000 m<sup>2</sup> betragen

Erwägungen des Gemeinderats

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG soll 2'000 m<sup>2</sup> betragen.

Der Gemeinderat will alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen gleichbehandeln, deren Grundstücke infolge einer Auf- oder Umzonung einen Mehrwert erfahren. Daher soll die Freifläche bei 1'200 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Aufgrund von § 19 Abs. 4 MAG ist überdies bei sämtlichen Grundstücken, die auf- oder umgezont werden, zu prüfen, ob der entstehende Mehrwert grösser als 250'000 Franken ist. Dieses Kriterium ist sehr entscheidend in der Frage, ob ein Grundstück infolge einer Auf- oder Umzonung abgabepflichtig ist. Aus Sicht des Gemeinderats spricht dies ebenfalls für die Festlegung einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>, zumal dies für alle Planungsbeteiligten Transparenz schafft.

Beschluss des Gemeinderats

An der Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> wird festgehalten.

**Antrag 2: Abgabesatz soll 20% betragen**

Erwägungen des Gemeinderats

Die Mehrwertabgabe soll 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts betragen.

Der Mehrwertausgleich greift nur, wenn auf den Grundstücken infolge einer Um- oder Aufzoning tatsächlich ein Mehrwert entsteht. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung des Grundstücks fällig. Bei geringfügigen baulichen Massnahmen an einem bestehenden Gebäude wird die Mehrwertabgabe nicht ausgelöst.

Der Gemeinderat schlägt einen Abgabesatz von 35 % vor. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerschaft rund 1/3 des entstehenden Mehrwerts in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds abgibt. Rund 2/3 des entstehenden Mehrwerts behält die Grundeigentümerschaft für sich. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden Infrastrukturmassnahmen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen finanziert. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass der gewählte Abgabesatz verhältnismässig und angemessen ist und namentlich bei der Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen die Gemeinde in eine gute Verhandlungsbasis bringt.

Die Feststellung der Einwenderin, dass der geleistete Mehrwertausgleich als Aufwendung bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden könne, ist korrekt. Abzugsberechtigt sind jedoch auch zahlreiche andere Leistungen der Grundeigentümerschaft, wie zum Beispiel die Aufwendungen für Umbauten und Bauten, Strassenbeiträge etc. (vgl. § 221 Steuergesetz). Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Beschluss des Gemeinderats

Am Abgabesatz von 35 % wird festgehalten.

**Antrag 3:  
Städtebauliche Verträge**

Erwägungen des Gemeinderats

Zusätzlicher Artikel 9.4.5 BZO:

*"Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen."*

Die Gemeinde kann insbesondere bei Gestaltungsplänen die Mehrwertabgabe durch städtebauliche Verträge festlegen. In den städtebaulichen Verträgen kann vom kommunalen Abgabesatz abgewichen werden. Dies ist im übergeordneten Mehrwertausgleichsgesetz geregelt. Eine diesbezügliche Regelung in der BZO ist deshalb nicht nötig und überdies auch nicht genehmigungsfähig.

Beschluss des Gemeinderats

Der Antrag wird abgelehnt.

### 4.3 Anhörung

#### Keine Vorbehalte

Die Nachbargemeinden Bubikon, Grüningen, Oetwil am See, Stäfa, Rapperswil-Jona sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden sowie die Region machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

### 4.4 Kantonale Vorprüfung

#### Genehmigung in Aussicht gestellt

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In seinem Vorprüfungsbericht hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die Fussnote betreffend Mehrwertgrenze von Fr. 250'000 zu streichen ist. Diese Anmerkung sei bereits im übergeordneten Recht (MAG) geregelt und deshalb in der BZO nicht notwendig.

Ansonsten wurde für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

#### Umsetzung

Die Vorlage wurde entsprechend angepasst.

### 4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung

#### Beschluss Stimmbürger

Die Teilrevision MAG wurde den Stimmbürgern anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. September 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stimmbürger haben den vom Gemeinderat beantragten kommunalen Abgabesatz von 35 % abgelehnt und stattdessen einen Abgabesatz von 20 % beschlossen. Die Begründung für die Änderung des Abgabesatzes findet sich im Protokoll des Gemeinderats.

Der vom Gemeinderat beantragten Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> haben die Stimmbürger hingegen zugestimmt.

In der Schlussabstimmung wurde der gemeinderätliche Antrag mit der Änderung betreffend Mehrwertabgabe (neu 20 %) von der Gemeindeversammlung beschlossen.

### 4.6 Genehmigung

Die BZO-Teilrevision wird mit der öffentlichen Publikation der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung grundeigentümerverbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

## 5 VERFAHREN

### **Öffentliche Auflage**

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Hombrechtikon wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

### **Anhörung**

Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

### **Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

### **Überarbeitung**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

### **Festsetzung**

Die BZO-Teilrevision wurde am 29. September 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

### **Genehmigung**

Die BZO-Teilrevision wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümergebunden.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 23.05.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 23.05.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001405

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Hombrechtikon - Hochbau und Liegenschaften, Feldbachstrasse 12, 8634 Hombrechtikon

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8634 Hombrechtikon

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hombrechtikon an der Gemeindeversammlung vom 29. September 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 6. April 2022 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 18. Mai 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

**Frist:** 1 Tage

**Ablauf der Frist:** 24.05.2022

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Hombrechtikon - Hochbau und Liegenschaften  
Feldbachstrasse 12  
8634 Hombrechtikon