



Referenz-Nr.: ARE 21-0092

Kontakt: Julia Wienecke, Sektionsleiterin RNP Süd-West a.i., Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. September 2020  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. September 2020

### 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 Volketswil setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2020 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 18. Januar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Januar 2021 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Art. 39b Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 39b Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2'000 m<sup>2</sup>.



Art. 39b Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 25% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 39c 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 3. August 2020 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 Volketswil mit Beschluss vom 4. Dezember 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volketswil 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;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Volketswil (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

Gossweiler Ingenieure AG; Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf  
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)


VERSENDET AM - 3. MRZ. 2021

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute  
beim Baurekursgericht kein Rechts-  
mittel eingelegt worden.

Zürich: 20.5.2021 Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei: 3. Ast.  


## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung  
«Kommunaler Mehrwertausgleich»

---

Änderungen:

### IV. Weitere Bestimmungen

#### **Kommunaler Mehrwertausgleich** neuArt. 39b

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

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

Abs. 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

#### neuArtikel 39c

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

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: .....

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

.....

Jean-Philippe Pinto

.....

Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

---

Erstellungs- und Druckdatum: 18. September 2020



# Gemeinde Volketswil Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich (MAG)

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 12. Juni 2020





---

## **IMPRESSUM**

### **AuftraggeberIn**

Gemeinderat Volketswil

vertreten durch:

- Sandra Wiesli / Stephan Fürst, Abteilungsleitung Hochbau

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA

- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL

### **Titelbild**

Grafiken aus «Mehrwertausgleich Umsetzung im Kanton Zürich» Baudirektion Kanton Zürich,  
Amt für Raumentwicklung, 2016

Ablage Bilder

25759\_13A\_200000\_BilderBericht



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung</b>	<b>6</b>

## 1 EINLEITUNG

**Anlass** Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Vorgabe gilt es die kommunale Bau- und Zonenordnung zu ergänzen.

**Vorgehen** Die Gemeinde Volketswil ist dabei die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Aufgrund der Dringlichkeit der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird die erforderliche Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) in einem eigenständigen Verfahren (Teilrevision) vorgezogen.

## 2 ERLÄUTERUNGEN

**Zweck der Mehrwertabgabe** Auf der Basis der Mehrwertabgabe gilt es «die richtige Entwicklung am richtigen Ort» zu ermöglichen. Neben der Optimierung der Bauzonen mit dem kantonalen Mehrwertausgleich bei Einzonungen, soll mittels kommunalem Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden.

**Einzonungen kantonale Mehrwertabgabe** Bei der Einzonungen von «Landwirtschaftsland» oder der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts erhoben.

**Auf- und Umzonungen kommunale Mehrwertabgabe** Gemäss dem MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor:

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist.
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0% bis höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.
- Die Gemeinde kann auch auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.

**Bemessung der Mehrwertabgabe** Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und den Gemeinden zu fördern. Dennoch werden in Einzel- und Spezialfällen konventionelle Schätzungen durchzuführen sein.

**Fälligkeit** Sofern ein Baugrundstück abgabepflichtig ist, wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

**Ausgleichsfonds  
Verwendung der kommunalen  
Mehrwertabgabe** Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet. Demnach sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

### 3 UMSETZUNG IN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

Neue BZO Bestimmungen Gemäss dem Entscheid des Gemeinderates vom 23. Juni 2020 wird die BZO wie folgt ergänzt<sup>1</sup>:

neuArtikel 39b

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

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

Abs. 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

neuArtikel 39c

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

---

<sup>1</sup> Wortlaute gemäss Musterbestimmungen Amt für Raumentwicklung  
Referenz-Nr.: ARE 19-1738

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 28.05.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 28.03.2024  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001003

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil

## **Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zum kommunalen Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8604 Volketswil

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Die Neufestsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Volketswil, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Volketswil an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0092/21 vom 3. März 2021 genehmigt.

### **Ergänzende rechtliche Hinweise:**

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 20. Mai 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Neufestsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung Volketswil tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau  
Zentralstrasse 21  
8604 Volketswil