



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0160

Kontakt: Philippe Boesch, 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 **Egg**

- Massgebende  
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. April 2024
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. April 2024
  - Bericht zu den Einwendungen vom 18. April 2024

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit dieser Anpassung ihrer BZO haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis die geänderte BZO in Kraft getreten ist, können kein kommunaler Mehrwertausgleich und keine städtebaulichen Verträge vollzogen werden.

Der Gemeinderat Egg hat der Gemeindeversammlung beantragt auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonung entstehen eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG zu erheben. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG sollte auf 2'000 m<sup>2</sup> sowie die Mehrwertabgabe auf 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde beantragt auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Die Gemeindeversammlung Egg ist dem diesbezüglichen Änderungsantrag gefolgt und hat entschieden, keine Mehrwertabgabe zu erheben. Im ergänzten Artikel 34<sup>bis</sup> BZO ist dies entsprechend festgelegt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Egg setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 23. September 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 beantragt die Gemeinde Egg die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg wird mit einem neuen Artikel 34<sup>bis</sup> ergänzt. Dieser sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Aufzonungen und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Mit der Übernahme der Musterbestimmungen des Amts für Raumentwicklung verzichtet die Gemeinde Egg auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG. Dies hat zur Folge, dass auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen kann.

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 haben wir Sie über unsere Praxisänderung zum Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich informiert. Infolge des Bundesgerichts-urteils «Meikirch» (1C\_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Das neue Recht kann zur Auslegung der heute geltenden Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Die entsprechende Vorlage ist genehmigungsfähig.

### C. Ergebnis

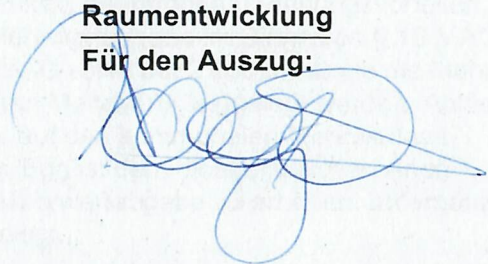
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Egg ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Egg 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 Egg mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Egg 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 Egg (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)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 26. AUG. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**





Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **26. Aug. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

KS-0160/24

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31085 - 20.1.2022  
Aktualisiert 18.4.2024

## **C BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN**

...

*Art. 34<sup>bis</sup> Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich*

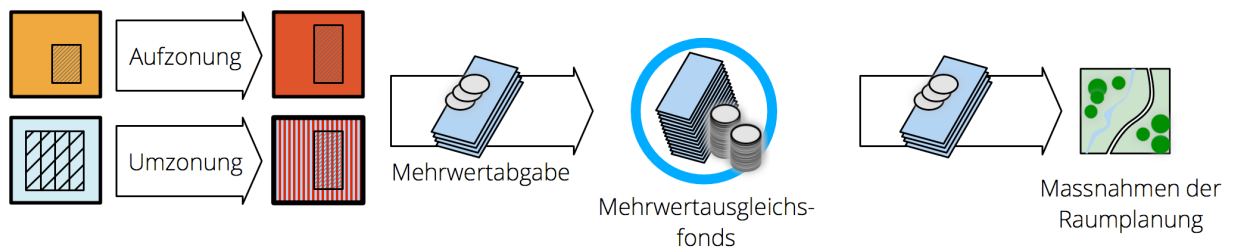
Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# 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)

31085 – 20.1.2022  
Aktualisiert 18.4.2024

**Inhalt**

<b>1. AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Teilrevision	3
1.2 Worum geht es?	3
1.3 Kantonaler Mehrwertausgleich	4
1.4 Kommunaler Mehrwertausgleich	5
1.5 Verfahrensablauf	8
1.6 Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
<b>2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>9</b>
2.1 Musterbestimmungen	9
2.2 Freifläche	10
2.3 Höhe des Abgabesatzes	11
2.4 Neue Bauordnungsbestimmungen	12
2.5 Fondsreglement	12
<b>3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>14</b>
3.1 Auswirkungen für die Gemeinde	14
3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer	15
<b>4. VERFAHREN</b>	<b>16</b>
4.1 Beschleunigtes Verfahren	16
4.2 Öffentliche Auflage	16
4.3 Kantonale Vorprüfung	16
4.4 Anhörung	16
4.5 Festsetzung	17
4.6 Genehmigung und Inkrafttreten	17

**Auftraggeber**

Gemeinde Egg

**Bearbeitung**

Peter von Känel, Projektleiter  
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

**Titelbild**

Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

# 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 bis - 1 sexies 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. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

## 1.2 Worum geht es?

### Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

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.

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

- Einzonungen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff „Aufzonungen“. Gemäss Weisung zum MAG wird als „Aufzonung“ jede Planungsmassnahme verstanden, die - unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart - zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

### 1.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

#### Abgabebesatz und Freibetrag

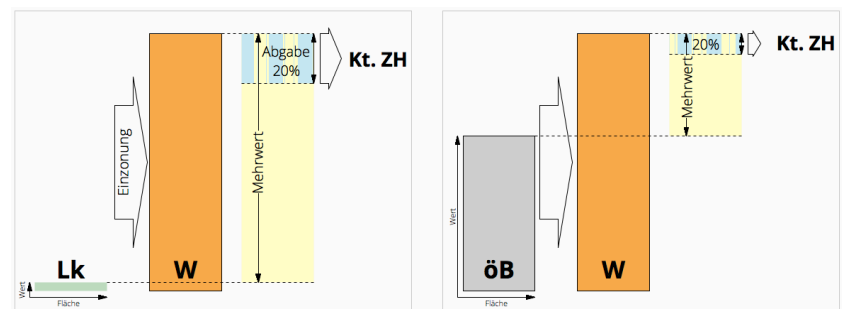
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben.

Der Abgabebesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt ein Freibetrag von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichschema bei einer Einzonung von Landwirtschaftszone (Lk) in eine Wohnzone (W) (linkes Bild) und einer Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten (öB) in eine Wohnzone (W)



Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

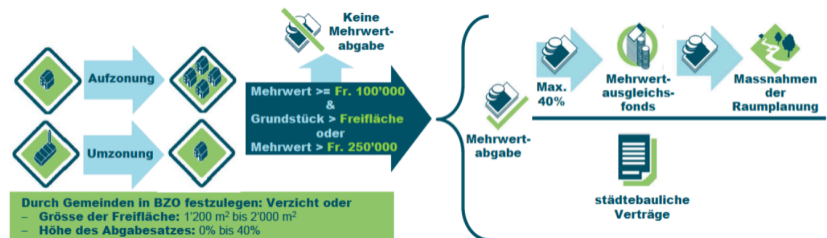
Gemäss § 2 lit. b. erhebt der Kanton auch eine Mehrwertabgabe auf Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Diese Massnahme entfaltet somit die gleiche Wirkung wie eine Einzonung.

## 1.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

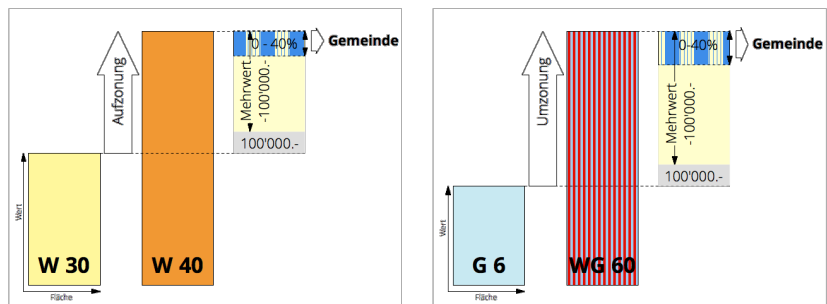
### Abgabesatz und Freibetrag

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Der Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist zweckgebunden.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichschema bei einer Aufzoning von der W 30 in die W 40 (linkes Bild) und bei einer Umzoning von der Gewerbezone G 6 in die Wohn- und Gewerbezone WG 60 (rechtes Bild)



### Was wird unter dem Begriff "Aufzoning" verstanden?

Als Aufzoning 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 Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzoning dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

### Was wird unter dem Begriff "Umzoning" verstanden?

Als Umzoning wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzoning dar.

### Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

### **Wie ist der Mehrwert definiert?**

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. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

### **Mehrwertprognose**

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

### **Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe. Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV). Als Rückfallebene gilt dann der Abgabesatz, welcher in der Bau- und Zonenordnung festgelegt wurde.

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Sondernutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht

und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

**Zeitpunkt der Anwendung des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. 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).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet. Das Fondsreglement muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

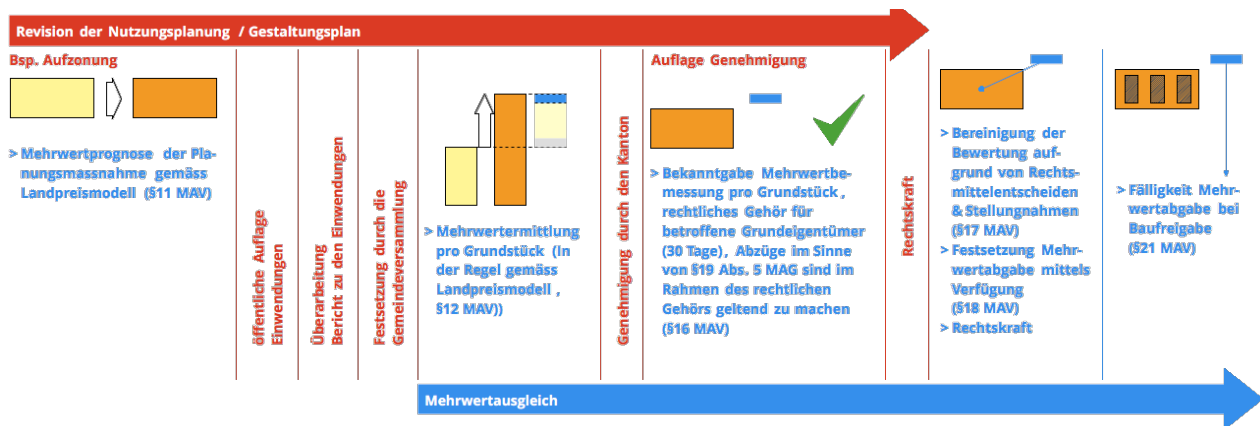
Das Fondsreglement wird zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 1.5 Verfahrensablauf

### Verfahrensübersicht

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.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

## 1.6 Ziele der vorliegenden Teilrevision

### Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale 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 oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Bei der anstehenden Revision der Nutzungsplanung besteht dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen der anstehenden Revision der Nutzungsplanung entstehenden Mehrwertabgaben.

## 2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

### 2.1 Musterbestimmungen

#### Vorteil der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

Die Übernahme dieser Musterbestimmungen hat den Vorteil, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden, so dass die Teilrevision möglichst bald nach Inkrafttreten des MAG in Rechtskraft treten kann.

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  $x$  m<sup>2</sup>.

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

Fondsreglement

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

Die Musterbestimmungen sind durch die Gemeinde um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen und ansonsten unverändert zu übernehmen, wenn von einem schnellen Verfahren profitiert werden soll.

## 2.2 Freifläche

### 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unter halb der Freifläche:

*Lesebeispiel:*

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m<sup>2</sup> muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m<sup>2</sup> betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup>	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup> (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2000	250'000
156.25	1600	250'000
208.33	1200	250'000

*Lesebeispiel:*

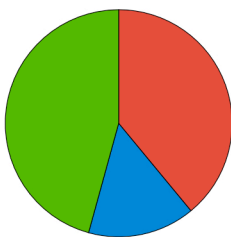
Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m<sup>2</sup> sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m<sup>2</sup> abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup> (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup>	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833	250'000
350.00	714	250'000
400.00	625	250'000

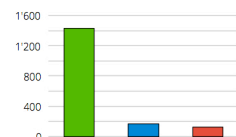
### Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Egg

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Egg:

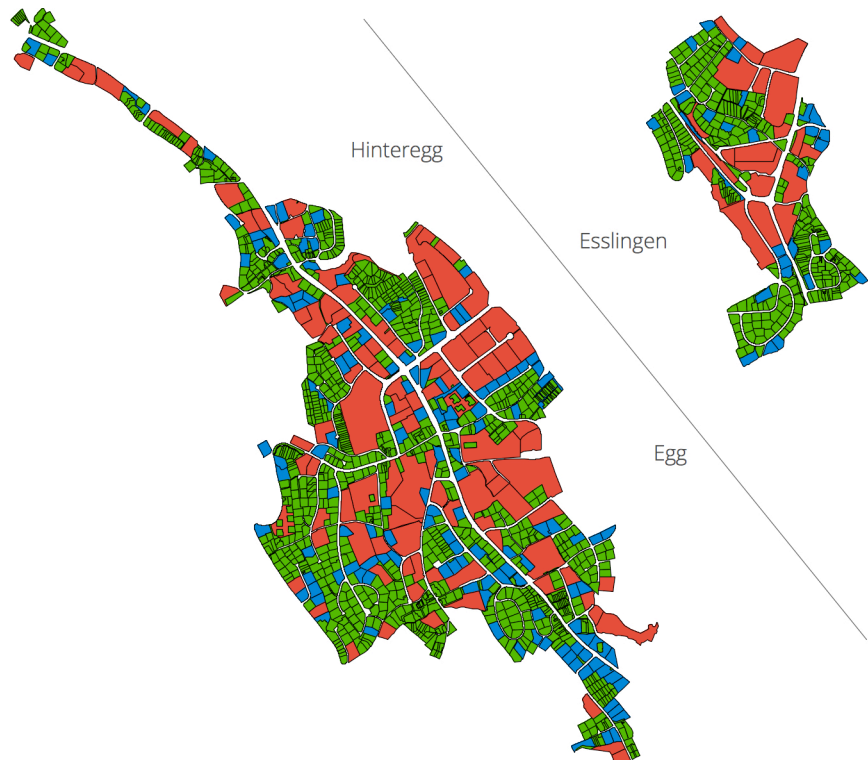
Flächenanteil an Gesamtfläche



Anzahl Parzellen



- < 1'200 m<sup>2</sup>
- 1'200 bis 2'000 m<sup>2</sup>
- > 2'000 m<sup>2</sup>



## **Festlegung der Freifläche auf 2'000 m<sup>2</sup>**

Für Egg geht es nicht darum möglichst viel abzuschöpfen. Allerdings entstehen bei grossen Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Mehrwertabgabe soll daher vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen. Die Freifläche wird daher auf 2000 m<sup>2</sup> gelegt.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

## **Feststellung der Abgabepflicht von Grundstücken unterhalb der Freifläche**

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton erarbeitet derzeit ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

## **2.3 Höhe des Abgabesatzes**

### **Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer**

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG kann die Gemeinde einen Abgabesatz zwischen 0% bis maximal 40% des Mehrwertes festlegen.

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom 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.

### **Abgabesatz von 40%**

Aufgrund des zu erwartenden Mehrwerts sowie der Standortattraktivität wird der Abgabesatz auf 40 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des planungsbedingten Mehrwerts, der Grundeigentümer 60 %.

## 2.4 Neue Bauordnungsbestimmungen

In die Bauordnung von Egg wird folgender Artikel eingefügt:

### C Ergänzende Bestimmungen

Art. 34<sup>bis</sup>

<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 2'000 m<sup>2</sup>.




<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

### Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und 40 % Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

**Festlegung BZO:**  
**Abgabesatz: 40%**  
**Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>**

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
			
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche!)

## 2.5 Fondsreglement

### Einnahmen sind zweckgebunden

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 zur Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 Mehrwertausgleichsverordnung (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.

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.

Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements sollten spätestens gleichzeitig mit der ersten BZO-Anpassung, welche Auf- oder Umzonungen umfasst, erfolgen. Der Erlass kann aber auch schon früher erfolgen.

Der Kanton stellt einen Verordnungsentwurf mit Musterbestimmungen zur Verfügung. Diese können gekürzt aber auch erweitert werden.

Auszug MAV, beitragsberechtigte Verwendungszwecke

*§ 42. <sup>1</sup>Kommunale Planungsmassnahmen gemäss § 23 MAG sind insbesondere*

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,*
- b. die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,*
- c. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,*
- d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen,*
- e. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur,*
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.*

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge ausgerichtet.

### **3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

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

##### **Rechtliche Grundlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Egg 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 bliebe es der Gemeinde Egg seit dem Inkrafttreten des MAG weiterhin verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

##### **Städtebauliche Verträge**

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll bei Gestaltungsplänen auch in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

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

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) seit 1.1.2021 droht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Gemeinde wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten. Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

##### **Erträge**

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit mögliche Auf- oder Umzonungen nicht genügend konkret ausgearbeitet, weshalb noch keine Mehrwertprognose erstellt werden kann. Bei der Veräusserung eines Grundstückes, können die Mehrwertbeiträge für die Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer von den Grundeigentümern geltend gemacht werden, was zu einer reduzierten Grundstücksgewinnsteuer führt.

### **3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer**

#### **Auswirkungen für Grundeigentümer**

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer.

Die Teilrevision definiert jedoch 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.

#### **Gemeindeversammlungsbe- schluss vom 13. Juni 2022**

Nachdem die Gemeindeversammlung 13. Juni 2022 beschlossen hat, auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten und ein Verzicht aufgrund der Anpassung des RPG wieder möglich ist, ergeben sich keine Auswirkungen mehr für die Grundeigentümer.

## 4. VERFAHREN

### 4.1 Beschleunigtes Verfahren

#### Informationsschreiben Kanton

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 hat der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG angeboten: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes 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.

### 4.2 Öffentliche Auflage

#### Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich“ wurde gemäss § 7 PBG vom 12. November 2021 bis 10. Januar 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und entsprechend im Amtsblatt des Kantons Zürich, im Anzeiger von Uster und im Zürcher Oberländer publiziert.

Innert der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen. Diese Anliegen wurden geprüft, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden. Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung formell zu beschliessen.

Die Einwendungen wurden durch den Gemeindeversammlungsbeschluss obsolet.

### 4.3 Kantonale Vorprüfung

#### Parallele Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Anwendung der Musterbestimmungen verspricht der Kanton Zürich ein schnelles Vorprüfungsverfahren ("Fast Track").

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 3. Dezember 2021 ist die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich“ genehmigungsfähig.

### 4.4 Anhörung

#### Keine Anträge gestellt

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträgern gemäss § 7 PBG angehört. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die Nachbargemeinden Maur, Mönchaltorf, Gossau, Grüningen, Oetwil am See, Uetikon am See, Meilen und

Herrliberg wurden zur Anhörung eingeladen. Von diesen nach- und nebengeordneten Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

## 4.5 Festsetzung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat stellte der Gemeindeversammlung folgenden Antrag:

<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 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung beschlossen keine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen zu erheben. Der Abgabesatz wurde mit 0% festgelegt. Es wird somit keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

## 4.6 Genehmigung und Inkrafttreten

Rechtskraft der Vorlage

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 wurden die Gemeinden über die Praxisänderung zum Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich informiert. Infolge des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» (1C\_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichteten, nicht mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen.

Das neue Recht kann zur Auslegung der heute geltenden Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion ab sofort wieder zur Genehmigung eingereicht werden.

Die Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Verfügung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

31085 – 20.1.2022  
Aktualisiert 18.4.2024

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>4</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Egg

**Bearbeitung**

Peter von Känel, Projektleiter  
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

# 1 EINLEITUNG

## **Öffentliche Auflage und Anhörung**

Gemäss § 7 PBG sind Richt- und Nutzungspläne vor der Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage und Anhörung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Mehrwertausgleich) erfolgte vom 12. November 2021 bis 10. Januar 2022. Innert der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

## **Einwendungen**

Während der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen eingegangen. Diese Anliegen wurden geprüft, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

## **Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen**

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

## **Beschluss der Gemeindeversammlung**

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung beschlossen keine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen zu erheben. Der Abgabesatz wurde mit 0% festgelegt. Es wird somit keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Somit sind die Einwendungen ohnehin obsolet.

## 2 EINWENDUNGEN

### Einwendung 1

Kommentar

→ In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 2 sei die Freifläche mit 5'000 m<sup>2</sup> festzulegen.

Gemäss Art. 19 Abs. 2 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) legt die Gemeinde eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich. Die Gemeinde hat keine Möglichkeit, die Freifläche auf 5'000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Der Gemeinderat hat mit der Festlegung einer Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> den grösstmöglichen Spielraum bereits ausgeschöpft. Er hat diesen Wert gewählt, weil Bauvorhaben auf grossen Grundstücken, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Umzonung oder Aufzonung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Auswirkungen für die Gemeinde und die Bevölkerung haben können, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden

### Einwendung 2

Kommentar

→ In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 3 sei eine Mehrwertabgabe von 10 % des um Fr. 300'000.- gekürzten Mehrwertes festzulegen.

Gemäss Art. 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) können die Gemeinden die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes vorsehen. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich und kann von der Gemeinde nicht verändert werden. Eine Erhöhung des Freibetrages auf einen gekürzten Mehrwertes von Fr. 300'000.- ist daher nicht möglich.

Anders ist es beim Prozentsatz. Grundsätzlich ist die vom Einwender beantragte Abgabesatz von 10 % gesetzlich möglich. Der Gemeinderat hat sich jedoch für einen Wert von 40 % entschieden, um die Standortattraktivität der Gemeinde zu stärken. Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des entsprechenden planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60 %. Der Einwender weist darauf hin, dass die Grundstücke jedes Jahr versteuert werden und die Steuerbelastung mit der Mehrwertabgabe zusätzlich ansteige. Diesem Argument ist entgegenzuhalten, dass den Eigentümern durch den Mehrwertausgleich kein Verlust entsteht, sondern ein Teil des planungsbedingten Gewinns in öffentliche Infrastrukturen investiert wird, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen profitieren wie die Bevölkerung. Die Abgabe fällt im Übrigen nur an, wenn durch eine Umzonung oder Aufzonung die Ausnützung erhöht wird und dadurch ein Mehrwert entsteht. Die Fälligkeit tritt zudem erst ein, wenn vom erweiterten Nutzungsrahmen auch tatsächlich Gebrauch gemacht werden.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden

**Einwendung 3**

→ *In Art. 34<sup>bis</sup> Abs. 4 sei festzulegen, dass eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben werde, wenn der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 500'000.- betrage.*

Kommentar

Art. 19 Abs. 4 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) bestimmt Folgendes: Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. Beträgt der Mehrwert tatsächlich mehr als Fr. 250'000, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben. Dieser gesetzliche Rahmen ist verbindlich und kann von der Gemeinde nicht verändert werden. Aus diesem Grund ist die beantragte Erhöhung des abgabenbefreiten mutmasslichen Mehrwertes auf Fr. 500'000.- nicht möglich.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 30.09.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 30.09.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000003074

**Publizierende Stelle**



Gemeinde Egg - Bauamt, Forchstrasse 145, 8132 Egg b. Zürich

## **Revision Nutzungsplanung "Kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Egg**

**Angaben zum Inhalt:**

Die kommunale Nutzungsplanung zum Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Egg an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. August 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Oktober 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die kommunale Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Egg - Bauamt  
Forchstrasse 145  
8132 Egg b. Zürich