



Referenz-Nr.: ARE 22-0194

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. AL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

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

Gemeinde **Kilchberg**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 11. März 2021  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. März 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 Kilchberg setzte mit Beschluss vom 22. Juni 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 27. August 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Art. 15.1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 15.1 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2000 m<sup>2</sup>.

Art. 15.1 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 15.2 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. In der Vorprüfung des ARE vom 17. März 2021 wurde einzig ein Änderungsantrag zum Erläuterungsbericht gestellt. In den Genehmigungsunterlagen wurde dieser Änderungsantrag umgesetzt.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Kilchberg 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 Kilchberg zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

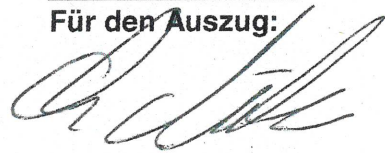
### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Kilchberg mit Beschluss vom 22. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kilchberg 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 Kilchberg (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)
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 4. MAI 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





## Anpassungen an der BZO

Die heute bestehenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Kilchberg (Verfügung ARE 3/2014 und ARE 2210/14) werden im Rahmen der Teilrevision zum Mehrwertausgleich nicht angepasst. Neu gelten unabhängig der gültigen BZO die nachstehenden Vorschriften. Die Vorschriften werden nach deren Erlass in die BZO integriert.

### 15 Mehrwertausgleich

#### 15.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

**Grundsatz**

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

**Freifläche**

Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

**Abgabesatz**

#### 15.2 Erträge

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

**Mehrwertausgleichsfonds**

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Kommunaler Mehrwertausgleich

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

inkl. Bericht zum Umgang mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand: 11. März 2021



**Gemeinde Kilchberg, Abteilung Hochbau/Liegenschaften**

Christian Benz

Daniel Willi

Volker Schneppendahl

**Projektteam EBP**

Andrea Meier

Reto Nebel

Nouri Abdelgadir

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Kilchberg\_Teilrev\_BZO\_Planungsbericht\_2021-03-01.docx

Titelbild: Baudirektion Kanton Zürich, Borschüre «Der Mehrwertausgleich kurz erklärt»

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?	4
1.3	Planungsgegenstand	5
1.4	Ziele der Teilrevision	6
1.5	Planungsprozess	6
1.6	Inhalt und Aufbau des erläuternden Berichts	7

---

2.	Anforderungen an die Teilrevision	7
2.1	Raumplanungsgesetz	7
2.2	Mehrwertausgleichsgesetz	7
2.3	Mehrwertausgleichsverordnung	9

---

3.	Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	10
3.1	Erhebung einer Mehrwertabgabe	10
3.2	Erwägungen	11
3.3	Erträge	12

---

4.	Auswirkungen der Teilrevision	12
4.1	Ermittlung der Höhe der Mehrwertabgabe	12
4.2	Auswirkungen der Teilrevision für Grundeigentümer	13
4.3	Auswirkungen für die Gemeinde	14
4.4	Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	15

---

5.	Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	15
5.1	Kantonale Vorprüfung	15
5.2	Anhörung und öffentliche Auflage	16

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Teilrevision

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Die Kantone sind gemäss Art. 5 RPG verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG wurde am 28. Oktober 2019 vom Zürcher Kantonsrat beschlossen. Die MAV wurde am 30. September vom Regierungsrat beschlossen. Beide Vorlagen treten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Regelung von Planungsvor- und nachteilen

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

Kommunaler Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabensatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG am 1. Januar 2021 ist dies nur noch möglich, wenn eine Grundlage dafür in der kommunalen BZO besteht.

Städtebauliche Verträge: Ab 2021 Grundlage in BZO nötig

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Grundlage geschaffen. Ziel der Teilrevision ist es, dass die Bestimmungen zur Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe möglichst rasch nach Inkrafttreten des MAG vorliegen. Die Mehrwertabgabe wird aus diesem Grund auch nicht in die anstehende Gesamtrevision der BZO integriert, sondern in der vorgezogenen Teilrevision behandelt. Würde die Mehrwertabgabe erst mit der Gesamtrevision geregelt, könnte die Gemeinde in dieser Zeit keine Mehrwertabgabe erheben.

Vorgezogene Teilrevision zur Gesamtrevision

## 1.2 Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?

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 Grundstückswerts ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Planungsmassnahmen können Grundstückswert erhöhen

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 regelmässig 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. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.

Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten

### Raumplanerische Massnahmen erhöhen den Grundstückswert:



Abbildung 1 Planungsmassnahmen, die zu Mehrwerten führen (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016)

## 1.3 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet. Damit setzt die Gemeinde mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben in der Raumplanung grundeigentümergebunden um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan inklusive den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

BZO steuert räumliche Entwicklung grundeigentümergebunden

Die Regelung der Mehrwertabgabe muss gemäss § 19 Abs. 1 MAG in der BZO erfolgen. Die vorliegende Teilrevision umfasst die Bestimmungen zum Abgabesatz, zur Freifläche - unter der kleinere Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind - sowie Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Teilrevision beinhaltet nur neue Bestimmungen. Bestehende Bestimmungen der rechtskräftigen BZO werden nicht angepasst. Am Zonenplan sowie an den Ergänzungsplänen werden keine Anpassungen vorgenommen.

Regelung Mehrwertabgabe in BZO

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Erläuternder Bericht

Neben den Anpassungen an der BZO muss ein Fondsreglement ausgearbeitet, wo die Einzelheiten der Fondsverwaltung festgelegt werden. Das erwähnte Reglement ist planungsrechtlich nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der BZO, wurde aber zeitlich parallel dazu erarbeitet. Zuständig für den Erlass des Fondsreglements ist die Gemeindeversammlung.

Weitere Anpassungen

## 1.4 Ziele der Teilrevision

Das Ziel der Teilrevision der BZO ist es, die gesetzliche Grundlage zu schaffen, um die Mehrwertabgabe in der Gemeinde Kilchberg einzuführen.

Gesetzliche Grundlage für Mehrwertabgabe schaffen

## 1.5 Planungsprozess

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die kantonale Verordnung zum Mehrwertausgleich (MAV) bilden die Grundlage für die vorliegende Teilrevision. Das MAG wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat beschlossen. Die MAV wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Beide Grundlagen traten anfangs 2021 in Kraft treten.

MAG und MAV als Grundlage

Damit die Grundlage in der BZO zur Erhebung der Mehrwertabgabe möglichst rasch vorliegt, wird separat zur Gesamtrevision eine vorgezogene Teilrevision der BZO durchzuführen (Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2020-274).

Separate Teilrevision

Die Mehrwertabgabe wurde in der Baukommission am 15. Juni 2020 und am 24. August 2020 behandelt. Das Gremium diskutierte die Vorlage und gab dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Im Gemeinderat wurde anschliessend die Vorlage am 22. September 2020 und am 10. November 2020 in einem Beratungsgeschäft diskutiert. Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 14. Dezember 2020 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton (Beschluss-Nr. 2020-280).

Erarbeitungsprozess

Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fanden vom 18. Dezember 2020 bis 15. Februar 2021 statt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jede und jeder zum Entwurf der Teilrevision äussern und Anträge zur Anpassung stellen. Zudem wurden die Nachbargemeinden und -städte sowie und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Stellungnahme eingeladen. Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage.

Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die Baukommission hat am 15. März 2021 der überarbeiteten BZO-Teilrevisionsvorlage zugestimmt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. März 2021 (Beschluss-Nr. 2021-69) die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 zum Beschluss unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der Anhörung und öffentlichen Auflage gibt Kapitel 5 Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Änderungsanträge wird gesamthaft bei der Festsetzung der Planungsinstrumente durch die Gemeindeversammlung entschieden. Kapitel 5 gibt auch Auskunft über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung.

Erlass durch die Gemeindeversammlung

	2020			2021				
	Juni – Okt.	November	Dezember	Januar	Februar	März	22. Juni	ab 23. Juni
Diskussion und Entscheidungsfindung in der Baukommission und im Gemeinderat	■	■	■					
Erarbeitung BZO-Vorlage (inkl. Planungsbericht)		■	■					
Vorprüfung und öffentliche Auflage				■	■			
Auswertung und Überarbeitung BZO-Vorlage						■		
Beschluss Gemeinderat und RPK						■		
Festsetzung durch Gemeindeversammlung							■	
Publikation und öffentliche Auflage, Genehmigung durch Baudirektion								■
Rechtsmittelverfahren und Inkraftsetzung								■

Abbildung 2: Zeitplan BZO-Teilrevision

## 1.6 Inhalt und Aufbau des erläuternden Berichts

Der vorliegende erläuternde Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Kapitel 2 fasst die übergeordneten Anforderungen an den kommunalen Mehrwertausgleich zusammen. Die neuen Bestimmungen in der BZO und die Erwägungen dazu werden anschliessend summarisch in Kapitel 3 dokumentiert. Deren Auswirkungen hält das darauffolgende Kapitel 4 fest. In Kapitel 5 werden die im Rahmen der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert und die Begründung für die Ablehnung aufgeführt.

Kapitelstruktur

## 2. Anforderungen an die Teilrevision

### 2.1 Raumplanungsgesetz

Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) beauftragt die Kantone, erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, zu regeln. Mit der Revision des RPG 2014 wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG) ergänzt. Diese betreffen u.a. den Abgabensatz sowie die Verwendung der erhobenen Mittel.

Vorgaben des RPG

### 2.2 Mehrwertausgleichsgesetz

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedete

Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

MAG sieht demnach zwei Arten der Mehrwertabgabe vor: die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt.

Kantonale Abgabe

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. § 19 Abs. 3 MAG). Es steht den Gemeinden frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Kommunale Abgabe

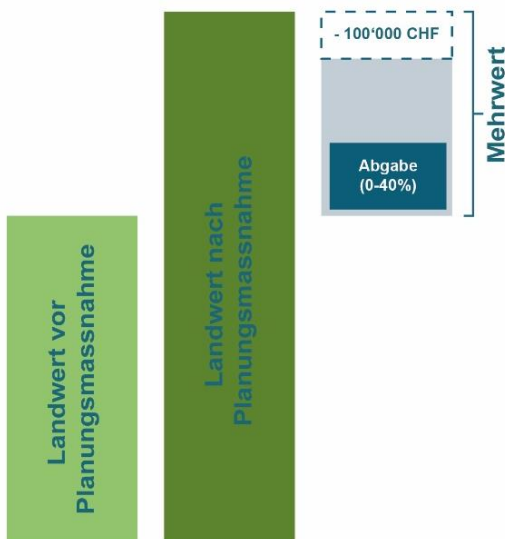


Abbildung 3 Prinzip der kommunalen Mehrwertabgabe im Kanton Zürich (Eigene Abbildung)

Sofern die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen, müssen sie gemäss § 19 Abs. 2 MAG eine minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert) festlegen, ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird. Die minimale Grundstücksgrösse kann zwischen 1200 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup> betragen. Ist eine Grundstücksfläche, die auf- oder umgezont wird, geringer als die in der BZO bezeichnete minimale Grundstücksgrösse, so ist das Grundstück grundsätzlich von der Mehrwertabgabe befreit.

Festlegung minimale Grundstücksgrösse

Die Befreiung von der Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000. Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die minimale Grundstücksgrösse sind, eine Mehrwertabgabe entrichten. Dabei ist der effektive Mehrwert relevant und

Mehrwerte grösser als Fr. 250'000 sind abgabepflichtig

nicht der um Fr. 100'000 reduzierte Mehrwert. Der Abzug von Fr. 100'000 hat also keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob die Grenze von Fr. 250'000 erreicht wird oder nicht.

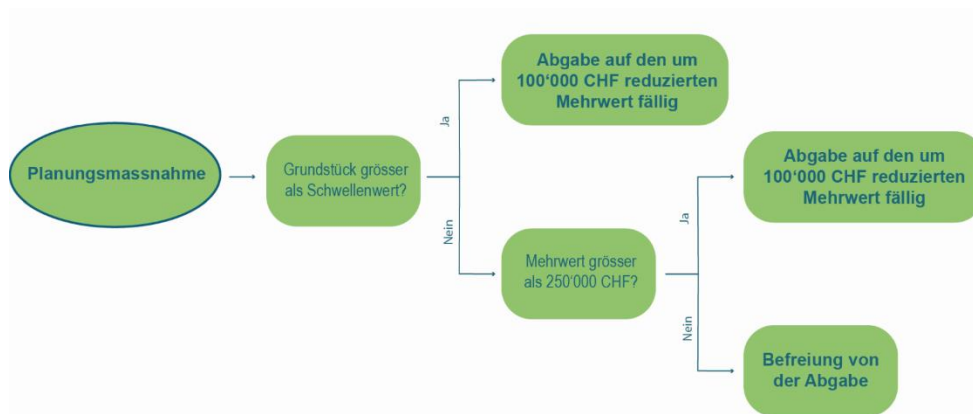


Abbildung 4 Funktionsweise des Schwellenwerts und der Mehrwertgrenze von Fr. 250'000 (Eigene Abbildung)

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen, nach § 8 MAV muss der Planungsbericht jedoch die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegenden Planungsmassnahmen zwingend eine Aussage zum erwarteten Mehrwert enthalten. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Das heisst, dass wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragspartnern kommt, eine ordentliche Abgabe geleistet werden muss. Die «Rückfallebene» der ordentlichen Abgabe anstelle eines städtebaulichen Vertrags steht beiden Vertragsparteien offen.

Möglichkeit für städtebauliche Verträge

### 2.3 Mehrwertausgleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) enthält die Ausführungsbestimmungen zum MAG. Die Verordnung regelt u. a. die Bemessung, die Festsetzung und den Bezug des Mehrwerts, den kantonalen sowie den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, die Wirkungskontrolle und die Supportprozesse.

Inhalte der Verordnung

Ein wichtiger Aspekt, der in der MAV geregelt wird, betrifft die Verwendung der durch die kommunale Mehrwertabgabe entstandenen Erträge. Diese fliessen in den kommunalen Fonds. Sie sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden. Sie sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen. Mögliche Verwendungszwecke sind zum Beispiel Massnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raums (Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Freiräumen) sowie für die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen. Mit

Verwendung der Abgabe

den kommunalen Fondsmitteln können auch soziale Infrastrukturen (z. B. Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen) finanziert werden, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Mittel aus dem kommunalen Fonds können ebenfalls für die Verbesserung des Lokalklimas und der Bau- und Planungskultur sowie für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen verwendet werden. Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung werden in den kommunalen Fondsreglementen geregelt.

## 3. Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

### 3.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

Die Regelungen zum Mehrwertausgleich werden nach Festsetzung in der BZO, voraussichtlich in einem neuen Abschnitt, ergänzt. Die Nummerierung wird entsprechend angepasst.

Nummerierung in der BZO

In der neuen Ziffer 15.1 BZO wird festgehalten, dass auf Grundlage von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Abgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die Kürzung um Fr. 100'000 ist durch das MAG vorgegeben und kann nicht verändert werden.

Abgabesatz 30%

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG wird auf 2'000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei handelt es sich um die höchstmögliche Freigrenze, die gemäss MAG vorgesehen ist. Sofern ein Grundstück kleiner als 2'000 m<sup>2</sup> ist und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert (vor Abzug der Fr. 100'000) kleiner als Fr. 250'000 ist, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Freifläche 2'000 m<sup>2</sup>

Es gilt für alle Gemeindegebiete dieselbe Freifläche. Ebenso ist der Abgabesatz auf allen Grundstücken, auf denen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, gleich. Eine einzelfall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes oder der Freifläche ist nicht zulässig.

Universelle Freifläche und Abgabesatz

Nach wie vor besteht gemäss MAG die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln. Eine Bestimmung dazu in der BZO ist nicht nötig. Die Gemeinde Kilchberg wird in Zukunft städtebauliche Verträge mit Investoren sowie mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aushandeln, wenn dies sinnvoll ist. Das kann vor allem bei grösseren Arealentwicklungen, wo Gestaltungspläne ausgearbeitet werden, der Fall sein. Städtebauliche Verträge ermöglichen, dass die spezifischen Aspekte einer Projektentwicklung (Erstellung der Erschliessung, Landabtretungen, Dienstbarkeiten etc.) berücksichtigt werden können. Bei gebietsweisen Auf- oder Umzonungen ist es dagegen nicht sinnvoll, mit sämtlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einzeln Verträge auszuhandeln.

Städtebauliche Verträge

Grundsätzlich gilt bei städtebaulichen Verträgen der gleiche Abgabesatz wie bei der ordentlichen Abgabe. § 19 Abs. 6 MAG hält aber fest, dass der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen kann. Ebenso können andere Vereinbarungen zur Kostenteilung der Mehrwertschätzung getroffen werden (vgl. §§ 12ff. MAV). Bedingung dafür ist die

Abweichende Abgabesätze bei städtebaulichen Verträgen möglich

Einigung zwischen den Vertragspartnern. Falls keine Einigung erzielt werden kann, so wird eine ordentliche Mehrwertabgabe erhoben.

### 3.2 Erwägungen

Im Falle eines Verzichts auf die Abgabe könnten die Grundeigentümer über den vollen staatlich verursachten Planungsmehrwert verfügen. Demgegenüber steht, dass eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung mit hohen Kosten für die Gemeinde verbunden ist. Durch die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs tragen die vom Mehrwert profitierenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dazu bei, diese im Sinne des Verursacherprinzips mitzutragen, da die Mittel zweckgebunden verwendet werden müssen. Gewisse Infrastrukturprojekte könnten aus dem Fonds gedeckt werden, die sonst vollumfänglich aus den allgemeinen Steuereinnahmen finanziert werden müssten.

Verteilung der Kosten

Mit einer raschen Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs kann Rechts- und Planungssicherheit geschaffen sowie die Gleichbehandlung aller erreicht werden. Nur bei der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs sind weiterhin städtebauliche Verträge möglich. Dies gibt der Gemeinde Spielraum, auch bei zukünftigen Projekten für alle Seiten gewinnbringende Verhandlungslösungen anzustreben.

Rechts- und Planungssicherheit

Abschätzungen zeigen, dass die zu erwartenden Mindererträge bei der Grundstücksgewinnsteuer marginal sind und dass diese durch die kommunale Mehrwertabgabe mehr als kompensiert werden. Dies auch deshalb, weil substantielle Erträge zu erwarten sind, die jedoch zeitlich verzögert eintreffen.

Auswirkungen auf Grundstücksgewinnsteuer

Für die Schätzung, Bemessung, Aushandlung von Verträgen und die Fondsverwaltung werden Kosten anfallen, die dürften im Verhältnis zu den Erträgen allerdings klein ausfallen.

Aufwand im Vergleich zu den Einnahmen

Aufgrund der hervorragenden stadtnahen Lage von Kilchberg ist auch nicht zu befürchten, dass das Interesse von Grundeigentümern und Investoren für Entwicklungen abnimmt.

Nachfrage Immobilien

Insgesamt bietet die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs eine Chance für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine faire Verteilung der Kosten.

Qualitätsvolle Innenentwicklung

Verschiedene Zürcher Gemeinden haben bereits oder sind im Prozess eine Mehrwertabgabe einzuführen. Städtisch orientierte Gemeinden wählen hohe Abgabesätze.

Was machen andere Gemeinden?

Das Ressort Hochbau/Liegenschaften empfiehlt die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe. Damit kann Rechtssicherheit erreicht und Gleichbehandlung sichergestellt werden. Auch die Baukommission unterstützt eine Einführung grossmehrheitlich. Das Ressort Hochbau/Liegenschaften empfiehlt einen hohen Satz anzuwenden. Grundeigentümer, die ohne ihr Zutun zu einem substantiellen Mehrwert gelangen, sollen verursachergerecht die Kosten für eine Innenentwicklung mittragen. Mit dem Fonds können raumplanerische Projekt finanziert werden, was den Finanzbedarf aus dem allgemeinen Haushalt schont.

Stellungnahme der Abteilung Hochbau/Liegenschaften sowie der Baukommission

### 3.3 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Die neue Ziffer 15.2 BZO schafft die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds. Die Verwendung der Mittel richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert. Sie muss aber innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen.

Erträge

Das Fondsreglement wurde in einem separaten Verfahren parallel zur Ausarbeitung der Teilrevision der BZO erarbeitet. Im Fondsreglement werden die Einzelheiten zur Fondsverwaltung präzisiert, u.a.:

Erarbeitung Fondsreglement in separatem Verfahren

— Zuständigkeiten und Details des Mehrwertabgabeverfahrens

— Zuständigkeit für Entnahmen aus dem Fonds

— Verwaltung des Fonds

Die Gemeindeversammlung (Legislative) ist zuständig für den Erlass des Fondsreglements.

## 4. Auswirkungen der Teilrevision

### 4.1 Ermittlung der Höhe der Mehrwertabgabe

Die Höhe des Mehrwerts – also die Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung – und damit die Höhe der Mehrwertabgabe ist abhängig von einer Vielzahl an Faktoren. Ein entscheidender Einfluss besteht darin, wie stark mit der Aufzonung die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks vergrössert werden.

Höhe des Mehrwerts abhängig von vielen Faktoren

Die nachfolgende Rechnung zeigt am Beispiel einer fiktiven Aufzonung auf, wie sich die Nutzungsmöglichkeit eines durchschnittlich grossen Grundstücks erhöht, welche potenziellen Auswirkungen das auf den Landwert hat und wie sich daraus die Mehrwertabgabe errechnet.

Rechenbeispiel Aufzonung

	vor Aufzoning	nach Aufzoning
<b>Zone</b>	<b>W2/40%</b>	<b>W3/55%</b>
Annahme Grundstücksgrösse	1'100 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>
Theoretische Erhöhung der vermietbaren Nutzfläche		+ 15 %
Schätzung Grundstückswert pro Quadratmeter	Fr. 2'100	Fr. 2'400
Mehrwert pro Quadratmeter		Fr. 300
Mehrwert total		Fr. 330'000
Mehrwertabgabe (30 % des um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwerts)		Fr. 69'000

Tabelle 1: Vereinfachtes Berechnungsbeispiel einer Aufzoning von einer Wohnzone W2/40% zu einer Wohnzone W3/55%

Das Beispiel zeigt, dass bei Aufzonungen ohne Nutzungsänderung davon ausgegangen werden kann, dass sich eine z. B. 15-prozentige Erhöhung der vermietbaren Nutzfläche auch in einer ca. 15-prozentigen Erhöhung des Grundstückswerts niederschlägt. Bei Umzonungen mit Nutzungsänderungen ist die Berechnung des Landwerts bzw. der Mehrwerte jedoch stark abhängig von den konkreten Nutzungen, die vor bzw. nach der Umzoning zulässig sind. Grosse Mehrwerte resultieren vor allem bei einer Umzoning von einer reinen Gewerbezone in eine reine Wohnzone.

Mehrwertabschätzung bei Umzoning abhängig von konkreter Nutzung

Der Mehrwert von Grundstücken wird mittels Landpreismodellen, welche die Baudirektion den Gemeinden zur Verfügung stellt, ermittelt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann anstelle der Ermittlung mittels Landpreismodell eine individuelle Schätzung notwendig sein oder von den Grundeigentümern verlangt werden (vgl. § 12 MAV ff).

Ermittlung mittels Landpreismodell oder individueller Schätzung

## 4.2 Auswirkungen der Teilrevision für Grundeigentümer

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. Entsprechend hat sie für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine direkten Auswirkungen. Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben.

Keine direkte Auswirkung für Grundeigentümer

Das trifft insbesondere für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu. Wird ein Grundstück im Rahmen der Gesamtrevision auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 2'000 m<sup>2</sup> ist oder der durch die Auf- oder Umzoning entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000 ist (vgl. Kapitel 2.2 und 3.1). Dasselbe gilt für alle weiteren zukünftigen Um- und Aufzonungen, also auch für solche, die bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen vorgenommen werden.

Mehrwertabgabe bei allen künftigen Auf- und Umzonungen

Die Mehrwerte von zukünftigen Auf- und Umzonungen werden im Verlauf des jeweiligen Planungsverfahrens mithilfe der Landpreismodelle geschätzt (vgl. Kapitel 4.1). Die definitiven Mehrwerte für die einzelnen Grundstücke werden allerdings erst nach dem Erlass der Planungsmassnahme ermittelt.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe erst bei Überbauung des Grundstücks

Die Mehrwertbemessung wird den betroffenen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben. Sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt, wird die Mehrwertabgabe pro Grundstück verfügt. Die Mehrwertabgabe muss allerdings erst dann entrichtet werden, wenn das Grundstück überbaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen, Sanierungen sowie Veräusserungen lösen gemäss § 21 MAV die Fälligkeit nicht aus. Ebenso ist in §10 Abs. 3 MAG explizit geregelt, dass Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung keine Veräusserung darstellen und somit die Fälligkeit nicht auslösen.

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ab 1. Januar 2021 bei Einzonungen eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % entrichten (vgl. Kapitel 2.2). Die Mehrwertabgabe von Einzonungen wird ebenfalls nach deren Rechtskraft verfügt und wird mit der Überbauung oder Veräusserung fällig. Die Erträge fliessen dabei nicht in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, sondern in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Kantonale Abgabe

### 4.3 Auswirkungen für die Gemeinde

Die vorliegende Teilrevision schafft die rechtliche Grundlage für die Gemeinde, um in Zukunft bei Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu verlangen. Ebenso ermöglicht sie, dass z. B. im Rahmen von grösseren Arealentwicklungen weiterhin städtebauliche Verträge mit Investoren ausgehandelt werden können. Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, sich auch an den Folgekosten beteiligen.

Rechtliche Grundlage für Kostenbeteiligung durch Grundeigentümer

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Gemeindeentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt entsprechend dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung stattfinden kann. Gemäss MAV können mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe z. B. Investitionen in die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie von Parks, Plätzen oder Grünanlagen finanziert werden. Weiter sind Investitionen in die Verbesserung des Lokalklimas, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen oder in die Verbesserung der Bau- und Planungskultur möglich (vgl. § 42 MAV).

Unterstützung einer qualitätsvollen Innenentwicklung

Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Das ist erst dann möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen werden. Dabei gilt zu beachten, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe nicht sofort anfallen, sondern erst bei Veräusserung oder Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge anfallen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen bzw. veräussern.

Potenzielle Erträge für die Gemeinde

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde administrative Kosten, z.B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass diese im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden (vgl. § 15 Abs. 4 MAV).

Mögliche Kosten

Die Politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Die Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung abgezogen. Die doppelte Belastung durch Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer wird dadurch gemildert. Bei der Handänderung von Grundstücken, bei denen eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, reduzieren sich für die Gemeinde die potenziellen Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer. Abschätzungen zeigen, dass die zu erwartenden Mindererträge bei der Grundstückgewinnsteuer marginal sind und dass diese durch die kommunale Mehrwertabgabe mehr als kompensiert werden. Dies auch deshalb, weil substantielle Erträge zu erwarten sind, die jedoch zeitlich verzögert eintreffen.

Auswirkungen auf die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer

#### 4.4 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die kommunale Mehrwertabgabe führt nicht zu einer Erhöhung der Bodenpreise. Der Bodenpreis ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Nachfrage und Angebot. Auf der Nachfrageseite führt die Mehrwertabgabe zu keinen Veränderungen, denn die Zahlungsbereitschaft ist abhängig vom Gewinn, den eine Bauherrschaft mit einem Grundstück erzielen kann. Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den möglichen Erträgen (Vermietung oder Eigennutzung) und den Kosten (Entwicklungs-, Bau-, Finanzierungskosten). Die Mehrwertabgabe wirkt sich weder auf die erzielbaren Erträge noch auf die Kosten aus. Auf der Angebotsseite reduziert die Mehrwertabgabe die erzielbaren Gewinne beim Verkauf eines Grundstücks leicht. Es ist aber nicht zu erwarten, dass dies eine Reduktion der Angebotsmenge zur Folge hat.

Keine Erhöhung der Bodenpreise

## 5. Anhörung, öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

Für den kommunalen Entwurf der Teilrevision wurde die kantonale Muster-vorlage verwendet. Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird die Teilrevision der BZO als genehmigungsfähig beurteilt. Es wurde lediglich eine Bemerkung zum Erläuternden Bericht angebracht.

Kantonale Vorprüfung

## 5.2 Anhörung und öffentliche Auflage inkl. Einwendungen

Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss §7 PBG fanden vom 18. Dezember 2020 bis 15. Februar 2021 statt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jede und jeder zum Entwurf der Teilrevision äussern und Anträge zur Anpassung stellen. Zudem wurden die Nachbargemeinden und -städte Zürich, Adliswil und Rüschlikon sowie die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Stellungnahme eingeladen. Sämtliche Anträge wurden gesammelt und einzeln geprüft.

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss §7 PBG

Während der Anhörung und öffentlichen Auflage gingen zwei Einwendungen ein. Beide forderten die Erhöhung des Abgabesatzes von 30 % auf 40 %. Begründet wurde dies damit, dass Um- oder Aufzonungen für die betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu hohen Mehrwerten führen. Gleichzeitig zögen diese Planungsmassnahmen - aufgrund des ermöglichten Wachstums - für die Gemeinde erhebliche Folgekosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich. Durch die Einführung eines möglichst hohen Mehrwertausgleichs könnten verschiedene Folgekosten durch den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds statt durch allgemeine Steuern finanziert werden (z.B. Kompensationsmöglichkeiten wie Baumpflanzungen, Ausdehnung von Grünflächen etc.). Dadurch steige auch die Akzeptanz für notwendige Verdichtungsprojekte in der Bevölkerung.

Zwei Einwendungen fordern maximalen Abgabesatz von 40%

Der Gemeinderat erachtet einen Abgabesatz von 30 % für Kilchberg als angemessen. Damit können im Zuge der geforderten Innenentwicklung wichtige Projekte zur Steigerung der Siedlungsqualität unterstützt werden (z.B. Gestaltung des öffentlichen Raums, Erstellung sozialer Infrastrukturen, Verbesserung des Lokalklimas oder der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs). Insgesamt bietet der gewählte Abgabesatz eine Chance für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, ermöglicht eine faire Verteilung der Kosten bei gleichzeitig weiterhin sehr attraktiven Entwicklungsbedingungen für Grundeigentümer und Investoren, da sie mit dem gewählten Abgabesatz immer noch über 70 % des einzig aufgrund von staatlichem Handeln ausgelösten Planungsmehrwerts verfügen können (vgl. auch Erwägungen in Kapitel 3.2).

Gemeinderat erachtet Abgabesatz von 30 % als angemessen

Die Nachbargemeinden und -städte haben keine Einwände geäussert. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) gab die Rückmeldung, dass sie sich zu den Mehrwertabgabe-Festlegungen der Bezirksgemeinden nicht äussert bzw. keine Anträge stellt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 19.08.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 19.06.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001508

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Kilchberg, Alte Landstrasse 110, 8802 Kilchberg ZH

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung „kommunaler Mehrwertausgleich“, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8802 Kilchberg ZH

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Gemeindeversammlung Kilchberg setzte mit Beschluss vom 22. Juni 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Verfügung Nr. 0194/22 vom 4. Mai 2022 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich».

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» tritt per 1. September 2022 in Kraft.

### **Ergänzende rechtliche Hinweise:**

Die Publikation erfolgt ohne Rechtsmittelbelehrung.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Kilchberg  
Abteilung Hochbau/Liegenschaften  
Alte Landstrasse 110  
8802 Kilchberg ZH