



## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Maschwanden**

- Massgebende  
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2022 (Auszug «kommunaler Mehrwertausgleich» Art. 41 BZO vom 30. April 2024)
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Juni 2022 (Auszug «kommunaler Mehrwertausgleich» Art. 41 BZO vom 30. April 2024)

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Maschwanden wurde mit Verfügung vom 7. Juni 2023 teilweise nicht genehmigt. Nicht genehmigt wurde unter anderem Art. 41 BZO. Dieser enthielt einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen. Art. 41 konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht genehmigt werden.

Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C\_233/2021), hat sich mit dem Auftrag des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Darin ist man zum Schluss gekommen, dass auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht verzichtet werden kann. Infolge dieses Bundesgerichtsentscheidens war ein Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht mehr rechtmässig und die Baudirektion konnte keine Vorlagen mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat in der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf diese Rechtsprechung reagiert. Art. 5 Abs. 1 RPG wurde dahingehend konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, die ermöglicht, dass Gemeinden auf die Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO verzichten.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Maschwanden setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 23. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt.

Der Gemeinderat Maschwanden hat mit Beschluss vom 14. Mai 2024 erneut eine Genehmigung von Art. 41 BZO, d.h. den Verzicht auf einen kommunale Mehrwertausgleich, beantragt.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- oder Umzonungen gemäss Art. 41 BZO wird fachlich begründet. Die Gemeinde liegt gemäss kantonalem Raumkonzept (ROK) im Handlungsraum Kulturlandschaft. Auch ist die Gemeinde Maschwanden im kantonalen Ortsbildinventar von überregionaler Bedeutung aufgeführt. Im regionalen Richtplan ist die Gemeinde einer «geringen Dichte» zugeteilt. Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich für die Gemeinde kaum zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die einen Mehrwertausgleich rechtfertigen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Mit Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen, nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde die Rechtsgrundlage geändert und ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verstösst nicht mehr gegen Bundesrecht.

Als Überschrift zum Art. 41 wird der Begriff «Mehrwertabgabe» verwendet. Dies wird als redaktioneller Fehler angesehen, da es «Mehrwertausgleich» heissen müsste. Die Gemeinde wird eingeladen, den Titel entsprechend anzupassen, eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

### **C. Ergebnis**

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

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zum Verzicht auf Mehrwertabgabe, d.h. Art. 41 BZO, welche die Gemeindeversammlung Maschwanden mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Maschwanden wird eingeladen, im Titel zu Art. 41 den Begriff «Mehrwertabgabe» durch «Mehrwertausgleich» zu ersetzen. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
- III. Die Gemeinde Maschwanden 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;
- IV. Mitteilung an
  - Gemeinde Maschwanden (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)
  - Wälter Wila (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 25. JULI 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Maschwanden

Exemplar der Gemeinde

Teilrevision Nutzungsplanung

## BAU- UND ZONENORDNUNG AUSZUG MEHRWERTAUSGLEICH

Artikel 41 - Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt **25. Juli 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **KS-0157/24**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

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

BZO vom 2. Juni 2003

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

Links:

Gültige BZO vom 2. Juni 2003

mit revidierten Richtlinien des Gemeinderates vom  
13. Januar 2015

Mitte:

Beantragte neue BZO

gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund Überlegungen zur  
Stärkung des Ortsbildes, aufgrund  
Vollzugsbedürfnissen, Recht etc.

Rechts:

*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

5.2. 2015 5054

BZO vom 2. Juni 2003

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

## 5. MEHRWERTABGABE

### Art. 41 Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

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

*Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.*

*Die Gemeinde Maschwanden will auf eine Mehrwertabgabe verzichten.*

*Art. 41 BZO wurde gemäss Verfügung vom 7.6.2023 KS-0336/23 von der Genehmigung ausgenommen. Nach Anpassung des RPG wird der Artikel erneut zur Genehmigung eingereicht*



Kanton Zürich  
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV AUSZUG MEHRWERTAUSGLEICH



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

31109 – 2022 / Auszug 30.4.2024

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	<b>2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG - MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>3</b>
	<b>3 AUSWIRKUNGEN DES VERZICHTS AUF DAS ERHEBEN EINER MEHRWERTABGABE</b>	<b>5</b>
	<b>4 VERFAHREN / MITWIRKUNG</b>	<b>6</b>
	4.1 Mitwirkungsmöglichkeiten	6
	4.2 Kantonale Vorprüfung	6
	4.3 Anhörung	6
	4.4 Öffentliche Auflage & Bericht zu den Einwendungen	6
	4.5 Gemeindeversammlung	6
	4.6 Genehmigung	7

**Hinweis:**

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um einen Auszug der Absätze zum Mehrwertausgleich aus dem umfassenden Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Maschwanden vom 13.6.2022.

Die Ergänzungen 2024 des Auszugs sind grau hinterlegt.

**Auftraggeber**

Gemeinde Maschwanden

**Bearbeitung Planungsbüro**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Zina Lindemann, Anita Suter

# 1 EINLEITUNG

**Anlass**  
MAG

Die Thematik des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist zu prüfen und soweit erforderlich aufzunehmen.

**Bestandteile der Revision  
Nutzungsplanung - Auszug  
Mehrwertausgleich**

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung Auszug Mehrwertausgleich
- Bericht zu den Einwendungen in den Bericht gemäss Art. 47 RPV integriert

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV (Auszug Mehrwertausgleich) dient lediglich der Erläuterung und liefert Hintergrundinformationen.

## 2 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG - MEHRWERTAUSGLEICH

**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).

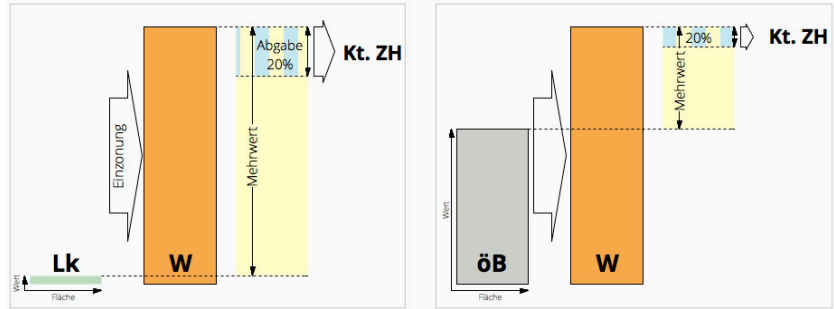
Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

### Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbebezonen als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

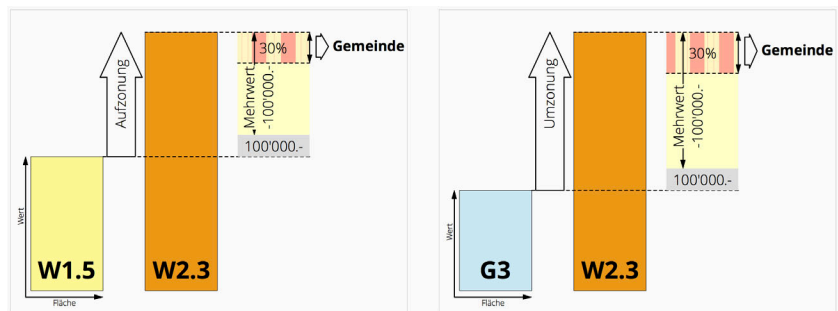
Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

### Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG müssen Gemeinden die kommunale Mehrwertabgabe für Aufzonungen und Umzonungen regeln.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Bsp. Abgabesatz 30 %



Mehrwertausgleichsfonds /  
 Fondsreglement erforderlich

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Aufgrund eines Gerichtsentscheides des Bundesgerichtes in der Gemeinde Maikirch (BE) hatte der Kanton Zürich zum Zeitpunkt Genehmigung der Nutzungsplanung von Maschwanden den Verzicht auf eine Mehrwertabgabe von der Genehmigung ausgenommen. Art. 41 BZO, Verzicht auf Mehrwertabgabe, wurde gemäss Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 nicht genehmigt.

Nachdem das RPG angepasst wurde, kann wieder auf eine Abgabe infolge Planungsmehrwerte bei Um- und Aufzonungen verzichtet werden. Die Gemeinde Maschwanden will weiterhin auf eine kommunale Abgabe verzichten und die Regelung fristgerecht in die Bauordnung aufnehmen.

#### **Verzicht auf Mehrwertabgabe** Art. 41 nBZO

In der Gemeinde Maschwanden wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Es sind keine Aufzonungen oder andere planungsbedingte Mehrwerte absehbar, welche eine Planungsmehrwertabgabe bedingen würden.

Die möglichen Einnahmen, welche sich durch die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe ergeben würden, wären zudem aufgrund des Ortsbildinventars und der detaillierten Kernzonenvorschriften voraussichtlich derart schwierig abschätzbar und marginal, dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden.

### **3 AUSWIRKUNGEN DES VERZICHTS AUF DAS ERHEBEN EINER MEHRWERTABGABE**

#### **Verzicht auf die Einführung der Mehrwertabgabe**

Aufgrund des Ortsbildschutzes (kantonales Ortsbildinventar), der gemäss regionaler Richtplanung vorgegebenen "sehr geringen Dichte" und da aufgrund der Lage (ÖV-Güteklasse F, Handlungsraum Kulturlandschaft) keine wesentliche Verdichtung angestrebt wird, ergibt sich grundsätzlich kaum eine erhöhte Nutzungsmöglichkeit oder ein Planungsmehrwert, welcher eine Mehrwertabgabe rechtfertigen würde.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Abgabesatzes in der Bauordnung hat daher keine Auswirkungen auf die Gemeinde oder die Gemeindefinanzen.

#### **Kantonale Mehrwertabgabe**

Bei einer allfälligen Einzonung von Reservezonen in einer nächsten Revision muss unabhängig von der kommunalen Regelung eine Mehrwertabgabe an den Kanton entrichtet werden.

## 4 VERFAHREN / MITWIRKUNG

### 4.1 Mitwirkungsmöglichkeiten

#### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 und Informationsveranstaltung vom 8.11.2021
- Gemeindeversammlung 2022

### 4.2 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022 Auskunft.

Weil der Artikel 41 zum Mehrwertausgleich den kantonalen Musterbestimmungen entspricht, hatte das ARE keine Vorbehalte zu Artikel 41.

### 4.3 Anhörung

#### Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) statt. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde den nebengeordneten Planungsträgern zugestellt.

Weder die Region noch die Nachbargemeinden haben sich zu Artikel 41 geäußert.

### 4.4 Öffentliche Auflage & Bericht zu den Einwendungen

#### Auflage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 öffentlich aufgelegt.

#### Bericht zu den Einwendungen

Zu Artikel 41 sind keine Einwendungen eingegangen.

### 4.5 Gemeindeversammlung

#### Artikel 41 festgesetzt

Die Gemeindeversammlung hat Artikel 41 am 13.6.2022 festgesetzt.

## 4.6 Genehmigung

### Teilweise Nichtgenehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 genehmigt. Es handelt sich um eine teilweise Nichtgenehmigung. Art. 41 BZO, Verzicht auf Mehrwertabgabe wurde nicht genehmigt.

### Erneuter Antrag um Genehmigung

Nach Vorliegen des angepassten RPG und dem Kreisscheiben des Kantons wonach ein Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe wieder möglich ist, wird Artikel 41 dem ARE erneut zur Genehmigung eingereicht.

Das Verfahren mit öffentlicher Auflage und Festsetzung wurde vollständig durchgeführt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 12.06.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 12.06.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002911

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Maschwanden, Dorfstrasse 54, 8933 Maschwanden

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

### **Angaben zum Inhalt:**

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Maschwanden setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Mit Verfügung vom 7. Juni 2023 wurde Art. 41 zum Verzicht der kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen durch die Baudirektion nicht genehmigt. Aufgrund des Bundesgerichtsurteils "Meienkirch" vom 5. April 2022 wurde das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) revidiert und Art. 5 Abs. 1 RPG dahingehend konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, die ermöglicht, dass Gemeinden auf die Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO verzichten können.

Der Gemeinderat Maschwanden hat mit Beschluss vom 14. Mai 2024 erneut eine Genehmigung von Art. 41 BZO, d.h. den Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich, bei der Baudirektion beantragt.

Mit Verfügung Nr. KS ARE 24-0157 vom 25. Juli 2024 wird die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zum Verzicht auf Mehrwertabgabe, d.h. Art. 41 BZO, welche die Gemeindeversammlung Maschwanden mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, durch die Baudirektion genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichtes sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" ist in Rechtskraft erwachsen und wird mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** KS ARE 24-0157

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 25.07.2024

**Rechtliche Hinweise:**

Die Rechtskraft tritt am Tag der Publikation per 12. Juni 2025 ein

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Maschwanden

Dorfstrasse 54

8933 Maschwanden