



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0249

Kontakt: Barbara Schultz, Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Bubikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 23. Juni 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. Juni 2025
 - Bericht zu den Einwendungen vom 23. Juni 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung von Bubikon setzte mit Beschluss vom 11. Juni 2025 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 25. Juni 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

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. 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 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).



Art. 35a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

2. Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen überein.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Bubikon mit Beschluss vom 11. Juni 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bubikon 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 (via KatasterprozesseZH) der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Bubikon (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)

VERSENDET AM 30. SEP. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Juni 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

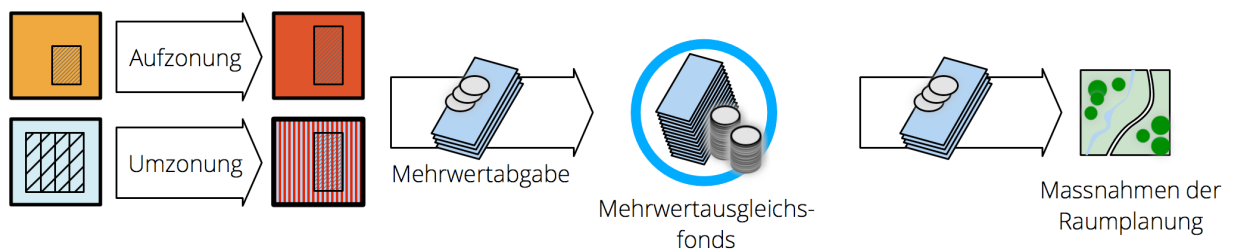
...

Art. 35a Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

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

31043 – 23.6.2025

Inhalt

1. AUSGANGSLAGE	3
1.1 Anlass der Teilrevision	3
1.2 Worum geht es?	3
1.3 Kantonaler Mehrwertausgleich	4
1.4 Kommunaler Mehrwertausgleich	4
1.5 Verfahrensablauf	7
1.6 Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9
2.1 Musterbestimmungen	9
2.2 Freifläche	9
2.3 Höhe des Abgabesatzes	12
2.4 Neue Bauordnungsbestimmung	12
2.5 Fondsreglement	13
3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	15
3.1 Auswirkungen für die Gemeinde	15
3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer	16
4. VERFAHREN	17
4.1 Kantonale Vorprüfung	17
4.2 Öffentliche Auflage	17
4.3 Anhörung	17
4.4 Festsetzung	17
4.5 Genehmigung und Inkrafttreten	17

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel
David Frey

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 - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} 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. Gemäss § 29 Abs. 4 MAG haben die Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich bis 1. März 2025 umzusetzen.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten

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 grundeigentümerverbindlich 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 Zonen für öffentliche Bauten 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

Abgabesatz 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 Abgabesatz 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

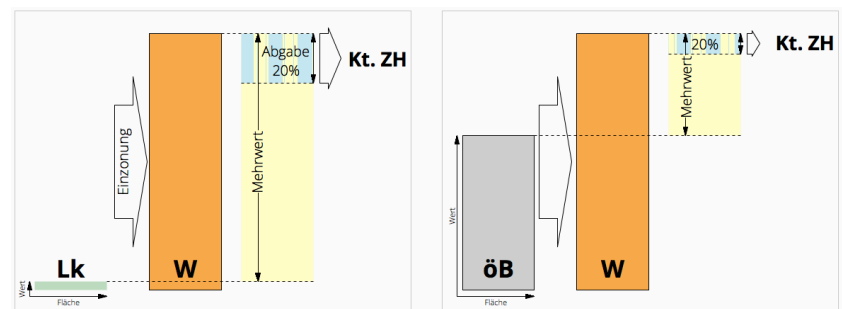


Was wird unter dem Begriff «Einzungung» verstanden?

Als Einzungung 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 MAG erhebt der Kanton auch eine Mehrwertabgabe auf Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Diese Massnahme entfaltet somit die gleiche Wirkung wie eine Einzungung.

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



1.4 Kommunaler Mehrwertausgleich

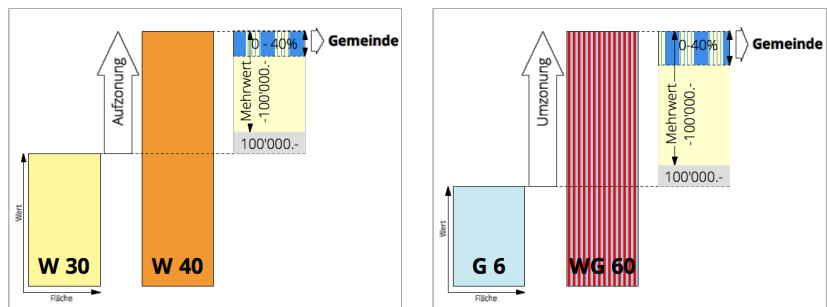
Abgabesatz und Freibetrag

Die Gemeinden können gestützt auf §§ 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen 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 Mehrwertabgabebforderung 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 nach der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erarbeitet. Das Fondsreglement muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden.

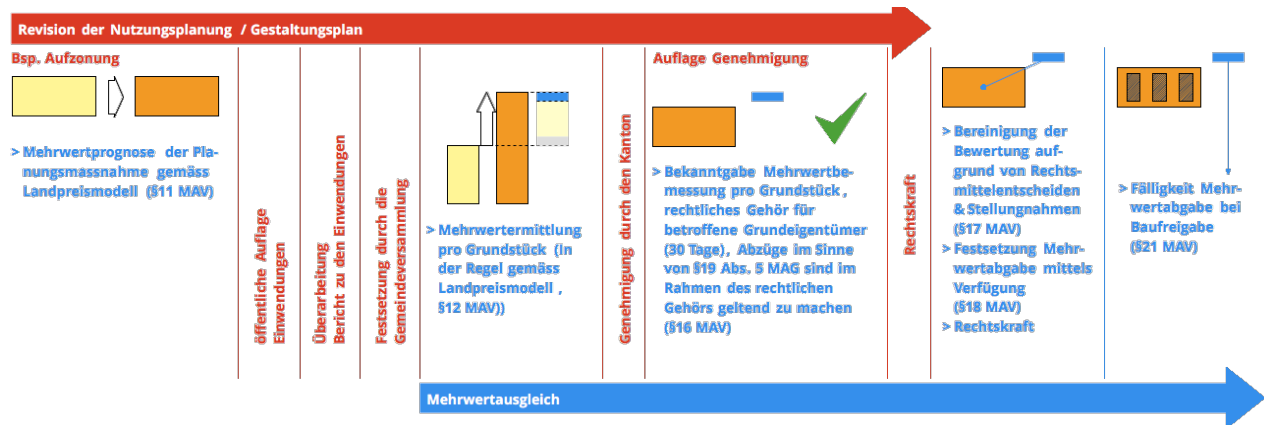
Die kantonale Baudirektion stellt für die Gemeinden ein Musterfondsreglement auf ihrer Webseite zur Verfügung.

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 Mehrwerts abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz auf kommunaler Ebene umgesetzt. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Dank des Vorziehens der Regelungen zum Mehrwertausgleich wird für die anstehende Teilrevision der Nutzungsplanung eine verlässliche Basis zur Feststellung von Mehrwertabgaben bei allfälligen Auf- oder Umzonungen geschaffen.

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 in Rechtskraft treten kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt x m².

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

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

Fondsreglement

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 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen zeigen fiktive Beispiele von Wertsteigerungen und Grundstücksgrössen für einen Mehrwert von Fr. 250'000.-.

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m² muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m² betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

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

Lesebeispiel:

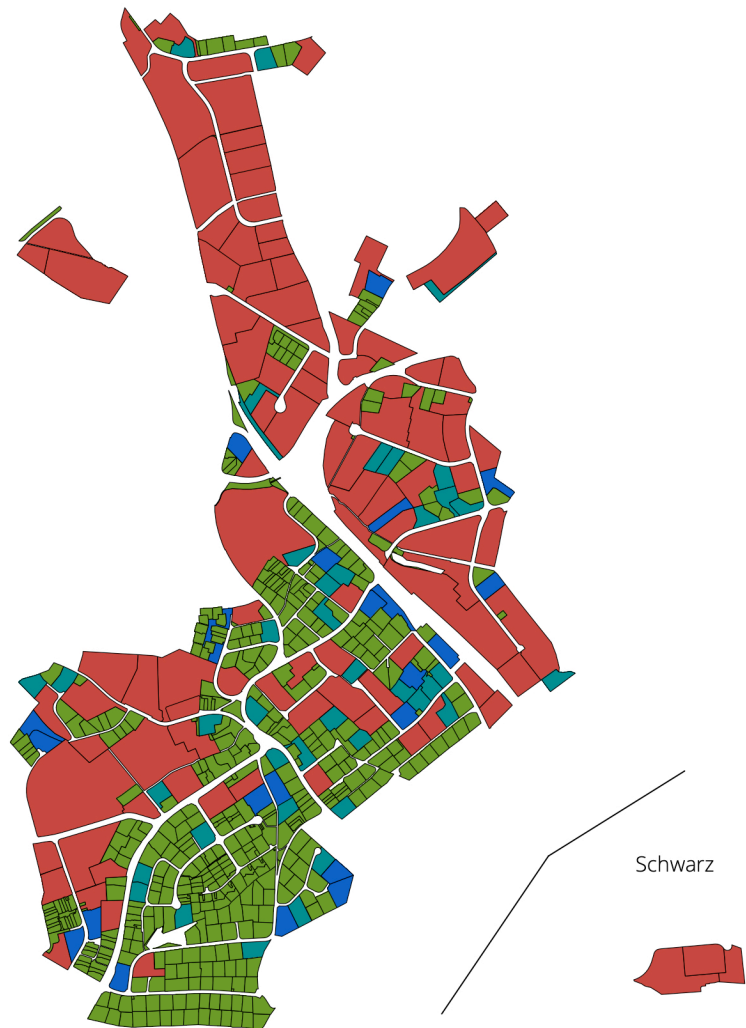
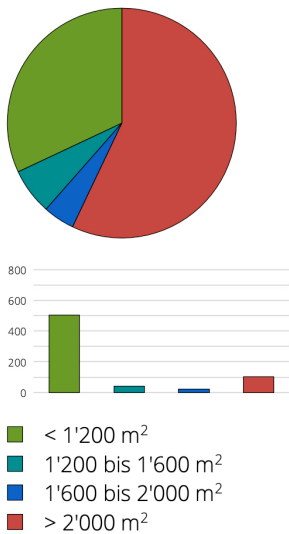
Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m² sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m² abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

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

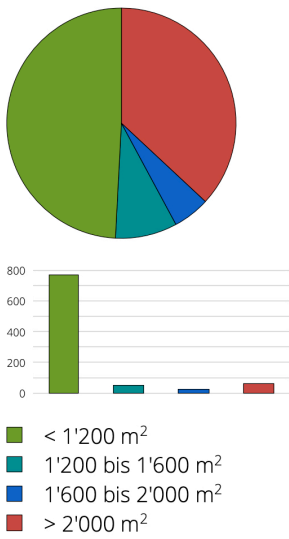
Grössenverteilung der Baulandgrundstücke

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Bubikon und Wolfhausen:

Baulandgrundstücke Bubikon



Baulandgrundstücke Wolfhausen



Grundstücksgrössen Entwicklungsgebiet Rosswies



Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Ein Grossteil der Privatgrundstücke ist kleiner als die Minimalfläche von 1'200 m². Grundstücke zwischen 1'200 und 2'000 m² weisen nur einen relativ kleinen Anteil auf. Für das Gebiet Rosswies, welches im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision von der Gewerbezone in eine höherwertige Mischzone umgezont werden soll, spielt die Festlegung der Freifläche keine Rolle. Zudem ist unabhängig von der Freifläche bei Grundstücken, bei denen mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 250'000 Franken entsteht, eine Mehrwertabgabe zu leisten. Die Festlegung der Freifläche hat daher auf die Gesamtsumme der Mehrwertabgaben eine eher untergeordnete Bedeutung.

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds, soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden.

Feststellung der Abgabepflicht von Grundstücken unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning 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 hat dazu ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte entwickelt. Nur bei konkreten Planungsmassnahmen, welche im ÖREB, erfasst sind, kann auf das Landpreismodell zugegriffen werden. Eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment ist ohne Landpreismodell kaum zielführend.

Von der Mehrwertabgabe können alle profitieren, nicht nur einzelne Grundeigentümer

2.3 Höhe des Abgabesatzes

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 30 %

Im Sinne einer massvollen Mehrwertabschöpfung wird der Abgabesatz auf 30 % festgelegt. Die Allgemeinheit erhält folglich 30 % des planungsbedingten Mehrwerts, der private Grundeigentümer 70 %.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In Kapitel III. Allgemeine Bauvorschriften der Bauordnung Bubikon wird folgender Artikel eingefügt:

Neuer Artikel 35a

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Konkretes Beispiel

Untenstehend sind konkrete Beispiele für eine Freifläche von 1'200 m² und 30 % Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt. Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG trotzdem eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben (rechtes Beispiel).

Festlegung BZO:
Abgabesatz: 30%
Freifläche: 1'200 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / 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. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (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 (siehe unten). 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 (§ 42), beitragsberechtigte
Verwendungszwecke

¹ *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.*

² *Beitragsberechtigten sind auch Rechtserwerber.*

³ *Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge ausgerichtet.*

3 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich

In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderates hat die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, zu verzichten. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher nicht aktuell. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Bubikon bei Um- oder Aufzonungen keine städtebaulichen Verträge im Sinne des MAG / der MAV abschliessen kann.

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Bubikon 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 Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe bliebe es der Gemeinde Bubikon seit dem Inkrafttreten des MAG 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 besteht 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.

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.

Auswirkungen für Grundeigentümer

3.2 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.

4 VERFAHREN

4.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
11. Dezember 2024

Der Entwurf der Teilrevision «Mehrwertausgleich» wurde dem Kanton im Herbst 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 11. Dezember 2024 hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass der Teilrevision eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

4.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» wurde gemäss § 7 PBG vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind neun Einwendungen eingegangen.

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.

4.3 Anhörung

Anhörung der Planungsregion
und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Region Zürcher Oberland RZO, der Verein Agglo Obersee und die Gemeinde Dürnten nehmen die Vorlage zustimmend zur Kenntnis. Die Gemeinden Gossau, Grüningen und Hombrechtikon verzichten auf eine inhaltliche Stellungnahme.

4.4 Festsetzung

Festsetzung durch die
Gemeindeversammlung am
11. Juni 2025

In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderates hat die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, zu verzichten.

4.5 Genehmigung und Inkrafttreten

Rechtskraft der Vorlage

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



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 11. Juni 2025

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31043 – 23.6.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	EINWENDUNGEN	4

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

1 EINLEITUNG

Öffentliche Auflage vom 13.12.2024 bis 11.2.2025

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie besteht aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» gingen innert der Auflagefrist neun Einwendungen ein, wobei acht dieser neun Einwendungen identisch waren. Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der Einwendungen.

Anhörung der nach- und neben- geordneten Planungsträger

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Region Zürcher Oberland RZO, der Verein Agglo Obersee und die Gemeinde Dürnten nehmen die Vorlage zustimmend zur Kenntnis. Die Gemeinden Gossau, Grüningen und Hombrechtikon verzichten auf eine inhaltliche Stellungnahme.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025

In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderates hat die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonen entstehen, zu verzichten. Die Einwendung 1 wird daher entgegen der Ausführung in Kapitel 2 berücksichtigt.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Verzicht auf Mehrwertausgleich
(8 identische Einwendungen)

Ein Mehrwertausgleich sollte nicht eingeführt werden. Eine bessere Nutzung von Grundstücken liegt im allgemeinen Interesse, da sie höhere Steuer- und Abgabeneinnahmen generiert. So können beispielsweise durch eine dichtere Bebauung mehr Steuerzahler zur Finanzierung der kommunalen Infrastruktur beitragen. Darüber hinaus führt die Mehrwertabgabe zu erheblichen Mehrkosten für Grundeigentümer, die Berechnung und Erhebung ist administrativ aufwändig, und die Handhabung eines entsprechenden Fonds wäre kompliziert. Zudem bleibt die bestehende Grundstückgewinnsteuer bestehen, sodass eine weitere Abgabe nicht gerechtfertigt ist.

Erwägungen

Eine bessere Nutzung von Grundstücken liegt wie beschrieben im allgemeinen Interesse. So weisen die bereits überbauten Gebiete oft ein grosses Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Zonierung auf. Gemäss kantonaler Statistik liegt der sogenannte Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der zulässigen Geschossfläche) in den Wohnzonen der Gemeinde Bubikon bei tiefen 50 Prozent. In diesen Gebieten könnte daher im Durchschnitt doppelt so viel gebaut werden, ohne dass eine Mehrwertabgabe fällig wäre, weil ohne Um- oder Aufzonungen keine Mehrwertabgabepflicht besteht. Eine solche besteht nur in Gebieten, in denen zukünftig eine Auf- oder Umzonung vorgenommen wird.

Dass die Mehrwertabgabe zu erheblichen Mehrkosten für Grundeigentümer führen würde, ist so nicht korrekt. Erhebliche Kosten für die Grundeigentümer können nur dann entstehen, wenn sie anstelle der üblichen Schätzung anhand der Landpreismodelle eine individuelle Schätzung verlangen. In diesem Fall muss die Schätzung durch die entsprechende Grundeigentümerschaft bezahlt werden.

Der vorgeschlagene Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwertes ist angemessen. 70 Prozent der entstehenden Mehrwerte von Um- und Aufzonungen verbleiben bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Zudem wird die Abgabe erst bei Neubauten oder Erweiterungen der anrechenbaren Geschossfläche um mehr als 100 m² fällig (§ 10 Abs. 1 MAG, § 21 MAV).

Die bezahlte Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen (Art. 5 Abs. 1 sexies RPG). In einem solchen Fall gibt es daher keine Doppelbesteuerung.

Bei Verzicht auf eine Mehrwertabgabe würde für die Gemeinde auch die Möglichkeit dahinfallen, städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwertes mit privaten Grundeigentümerschaften auszuhandeln. Dieses Instrument wäre unter anderem im Gebiet Rosswies / Sennweid und generell bei Gestaltungsplanungen, welche im Zuge der geforderten Innenentwicklung an Bedeutung gewinnen, sehr sinnvoll. Erläuterungen zu städtebaulichen Verträgen finden sich im Bericht nach Art. 47 RPV (Kapitel 1.4).

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

Reduktion des Abgabesatzes

Wir verstehen den Wunsch der Gemeinde, den planerischen Mehrwert ebenfalls zu beanspruchen, allerdings sind wir der Meinung, dass der Anteil von 30% zu hoch gegriffen ist. Wir würden eine Mehrwertabgabe von 10–15% begrüßen, da diese Mehrwertabgabe – sofern diese nicht über einen städtebaulichen Vertrag anderweitig abgegolten werden kann – auf dem für die Mietzinsen relevanten Landwert aufgeschlagen wird. Somit wird das Ziel der Innenverdichtung unfreiwillig mit der Erhöhung der allgemeinen Landpreise – und damit der Mieten einhergehen.

Erwägungen

Die beschriebene Erhöhung der allgemeinen Landpreise und der Mieten ist keineswegs zwingend, sondern hängt mit der individuellen Preispolitik des Grundeigentümers zusammen. Das Land ist bereits seit mehr als 140 Jahren im Eigentum der jetzigen Grundeigentümerschaft. Der eingesetzte Landwert müsste daher auch bei einem Abgabesatz von 30 Prozent immer noch sehr tief sein.

Der vorgeschlagene Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwertes ist angemessen. 70 Prozent der entstehenden Mehrwerte von Um- und Aufzonen verbleiben bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.