



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0024

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

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

Gemeinde **Meilen**

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

### **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 Meilen setzte mit Beschluss vom 9. Dezember 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 20. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

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

Gemäss Art. 1a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2000 m<sup>2</sup>.

Art. 1a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 1a Abs. 4 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. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 15. Juli 2024 keine Anträge gestellt.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

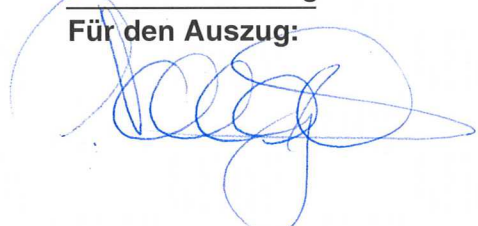
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Meilen mit Beschluss vom 9. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung 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 Meilen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Katasterbe-  
arbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. FEB. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# NEUE ZIFFER 1A: MEHRWERTAUSGLEICH

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **19. DEZ. 2024**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Der Schreiber:

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent vertical stroke and a curved top.

Von der Baudirektion genehmigt am **19. Feb. 2025 / KS-0024/25**

Für die Baudirektion:

A handwritten signature in blue ink, characterized by a dense, circular scribble.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

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

## I.

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1a

### Mehrwertausgleich

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

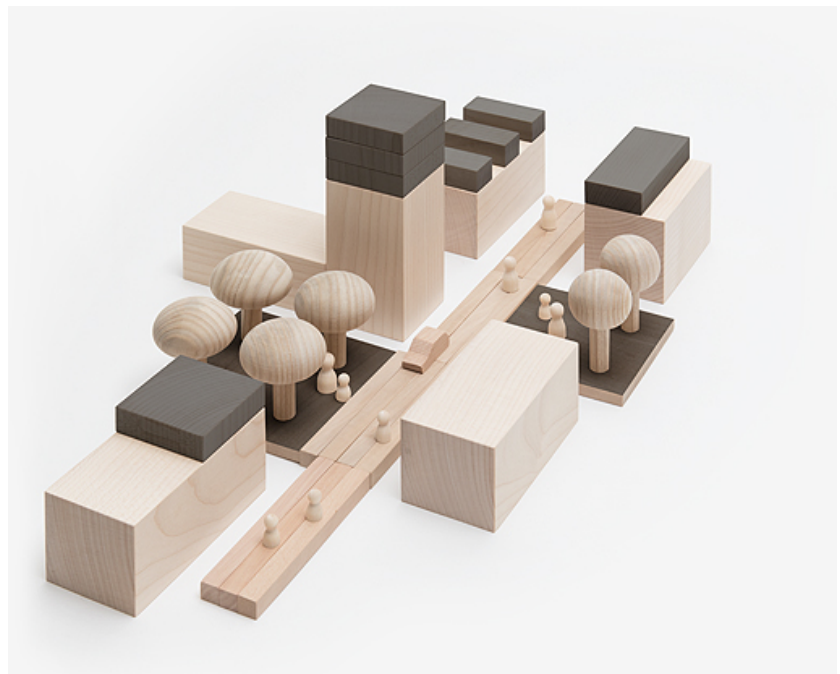
<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Ergänzung BZO um neuen Artikel zum  
Mehrwertausgleich

## **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>UM WAS GEHT ES?</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>HINTERGRUNDINFORMATIONEN</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtlicher Rahmen	3
2.2	Kantonaler Mehrwertausgleich	4
2.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	4
2.4	Verfahren	5
<b>3</b>	<b>ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>8</b>
3.1	Musterbestimmungen	8
3.2	Freifläche	8
3.3	Höhe des Abgabesatzes	11
3.4	Städtebauliche Verträge	11
3.5	Fondsreglement	12
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>13</b>
4.1	Auswirkungen für die Gemeinde	13
4.2	Auswirkungen für die Grundeigentümer	14
4.3	Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer	14
<b>5</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>15</b>
5.1	Anhörung	15
5.2	Kantonale Vorprüfung	15
5.3	Festsetzung Gemeindeversammlung	15
<b>6</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>15</b>

**Auftraggeberin**

Gemeinde Meilen

**Bearbeitung**

Suter · von Känel · Wild  
Michael Camenzind, Nadja Colombini

**Titelbild**

Eigene Abbildung, SUTER · VON KÄNEL · WILD

# 1 UM WAS GEHT ES?

## Städtebauliche Verträge neu nur noch mit MAG zulässig

Seit Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der dazugehörenden Verordnung (MAV) am 1. Januar 2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine kommunale Mehrwertabgabe geregelt ist. Heute fehlt eine entsprechende Regelung, weshalb der Gemeinderat Meilen bei privaten Gestaltungsplänen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine Regelungen zum Mehrwert treffen kann.

## Teilrevision

Um diese Lücke zu schliessen, unterbreitet der Gemeinderat Meilen der Stimmbevölkerung die vorliegende BZO-Revision, welche eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei Gestaltungsplänen von 20% auf den jeweiligen Mehrwert vorsieht. Grundstücke, die kleiner sind als 2'000 m<sup>2</sup>, sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern der entstehende Mehrwert einen Betrag von Fr. 250'000.- nicht übersteigt.

Mit der Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei Gestaltungsplänen erheben zu können.

# 2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN

## 2.1 Rechtlicher Rahmen

## 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<sup>bis</sup> – 1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erarbeitet. Das Gesetz und die Verordnung wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Damit eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

## **Mehrwerte durch Planungsmassnahmen**

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

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 in der Regel 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. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt jedoch bei den Grundeigentümern.

## **2.2 Kantonaler Mehrwertausgleich**

### **Abgabe bei Einzonungen**

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen und für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten ist hingegen ausschliesslich der Kanton zuständig.

Diese Mehrwertabgabe ist im kantonalen MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der BZO zur kommunalen Mehrwertabgabe. Auf diese kantonalen Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst zweckgebunden in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Mehrwerte unter Fr. 30'000.- sind von der kantonalen Abgabe befreit.

## **2.3 Kommunaler Mehrwertausgleich**

### **Kommunaler Mehrwertausgleich**

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten oder bei Auf- und Umzonungen sowie bei Gestaltungsplänen eine Mehrwertabgabe bis höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

## Mögliche Freifläche

Zusätzlich zur Höhe des Abgabesatzes muss die Gemeinde ergänzend eine Freifläche bestimmen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG). Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.-, müssen auch Grundstücke, die kleiner als die Freifläche sind, eine Mehrwertabgabe entrichten.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen.

## 2.4 Verfahren

### 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.

### Planungsmassnahmen

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

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

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

- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

### Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG).

So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar. Grundeigentümer/-innen profitieren von neuen Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken, die einen höheren Ertrag abwerfen und damit einen höheren Landwert zur Folge haben.

### Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

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

Grundeigentümer/-innen profitieren davon, dass sie mehr Nutzfläche auf den Grundstücken realisieren können, was einen höheren Ertrag abwirft und damit einen höheren Landwert zur Folge hat.

## Mehrwertprognose

Bevor die Gemeindeversammlung eine Umzonung, eine Aufzonung oder einen privaten Gestaltungsplan beschliesst, wird durch die Gemeindeverwaltung der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf das Landpreismodell (vgl. § 9 MAV) ermittelt. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage einer Nutzungsplanungsrevision mit Um- und Aufzonungen mitgeteilt.

## Landpreismodell

Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Die Baudirektion stellt die Online-Plattform «Mehrwertausgleich (eMWA)» zur Verfügung, mit der die Mehrwertprognose sowie der Mehrwert ermittelt werden können.

Die Web-Applikation ist so konzipiert, dass mithilfe der Grundstücksidentifikation sämtliche wertbestimmenden Eigenschaften automatisch ermittelt werden; bei Bedarf ist eine manuelle Korrektur möglich.

Nach Eingabe der planungsrechtlichen Änderungen, die ein Grundstück erfährt (Umzonung, Aufzonung), berechnet die Applikation den erwarteten Mehrwert und zeigt diesen an.

## Individuelle Schätzung

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, kann eine individuelle Schätzung vorgenommen werden. Eine solche individuelle Schätzung ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. a MAV).

## Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerschaften gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Sie kommen meistens bei Gestaltungsplänen zum Einsatz.

In den städtebaulichen Verträgen werden die Sonderleistungen geregelt, welche die Grundeigentümerschaft als Gegenzug zum erzielten Mehrwert auf dem Areal erbringt. Sonderleistungen können beispielsweise sein: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen (z.B. Kindergarten), die Schaffung einer öffentlichen Quartierfreifläche etc..

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit den zugehörigen Gestaltungsplänen veröffentlicht und aufgelegt (Vorvertrag). Städtebauliche Verträge sind durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung des Gestaltungsplans verbindlich. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Kommt der städtebauliche Vertrag zum Beispiel aufgrund der Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien nicht zustande, erfolgt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Mehrwertschätzung mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

### Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten einer kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für die geltenden Sonderbauvorschriften für die zentrumsnahen Wohnzonen, die eine um 10% höhere Baumassenziffer erlauben.

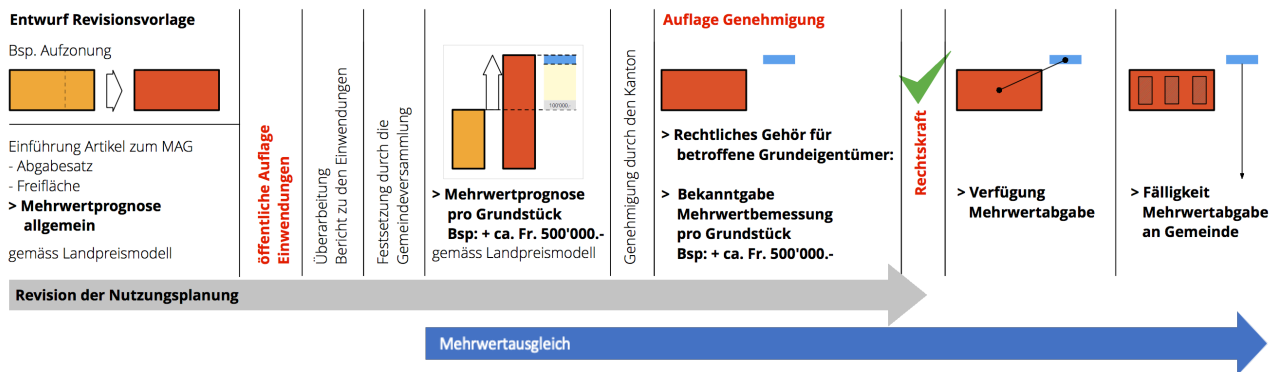
### Verwendung der Einnahmen

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). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

### Verfahren

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.



### 3 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

#### 3.1 Musterbestimmungen

##### Beschleunigtes Verfahren

Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug. Zu definieren sind lediglich die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt  $x$  m<sup>2</sup>.

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

Erträge

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

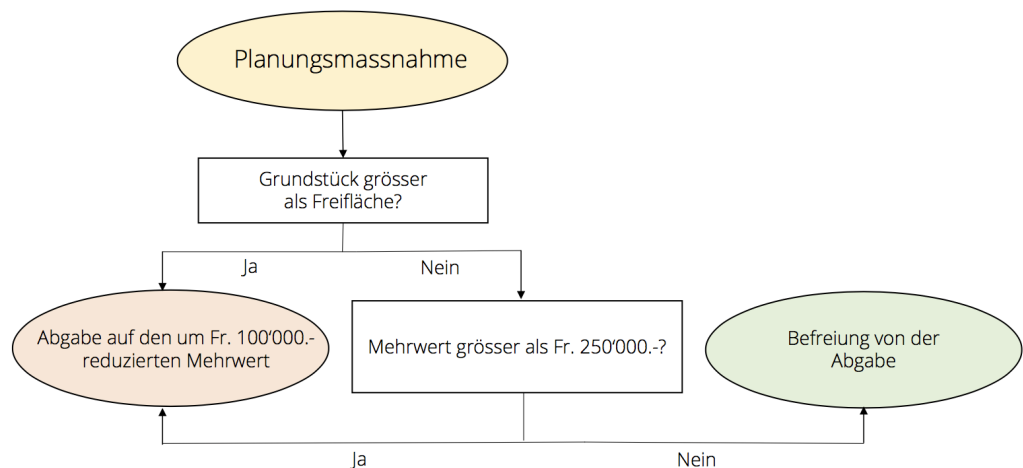
#### 3.2 Freifläche

##### Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000.-

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

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250'000.-, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG dennoch eine Mehrwertabgabe bemessen.

Funktionsweise Freifläche und Mehrwertgrenze



### Feststellung der Abgabepflicht / Mehrwertprognose

Um festzustellen, ob ein Grundstück künftig abgabepflichtig ist oder nicht, muss die Mehrwertprognose im Rahmen der öffentlichen Auflage einer BZO-Revision bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken durchgeführt werden. Dies geschieht mittels webbasiertem Landpreismodell.

### Feststellung der Abgabehöhe

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig vom Mass der Aufzoning oder Umzoning, die beschlossen werden soll, sowie von der Mikrolage und dem jeweiligen Landwert des Grundstücks. Eine pauschalisierte Aussage zu den künftig entstehenden Mehrwerten auf den Grundstücken ist daher nicht möglich.

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

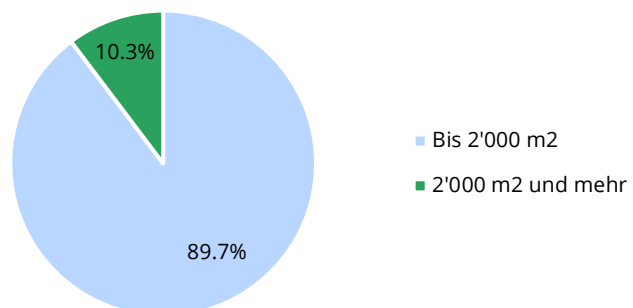
Der Gemeinderat will die kommunale Mehrwertabgabe insbesondere auf grössere Areale ausrichten, die im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans von einem erheblichen Planungsvorteil profitieren können.

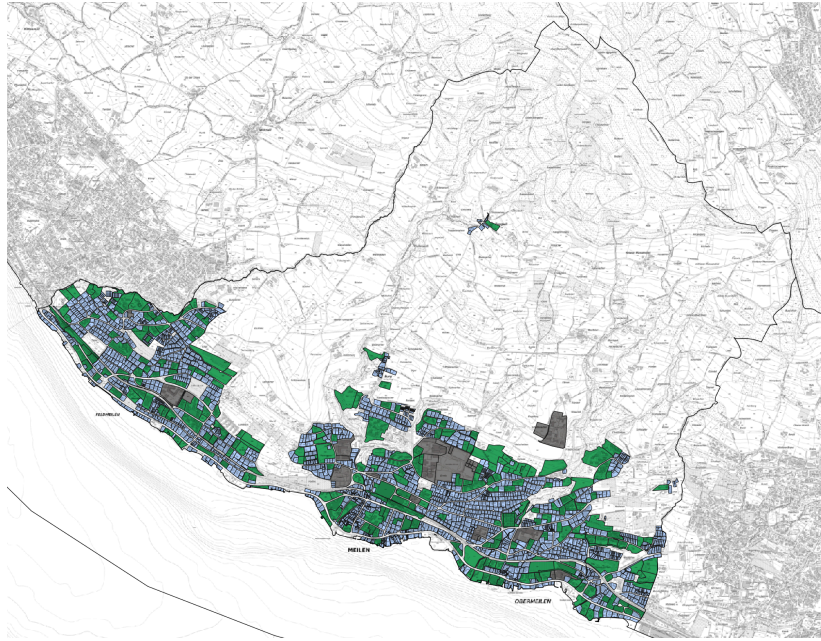
Die Freifläche soll daher auf den Wert von 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Rund 90% aller Grundstücke in der Gemeinde Meilen sind kleiner als diese Freifläche.

Grundstücke, die in künftigen Revisionsvorlagen aufgezont oder umgezont werden und kleiner sind als diese Freifläche, sind nicht abgabepflichtig. Erfährt ein Grundstück mit einer Fläche von weniger als 2'000 m<sup>2</sup> jedoch eine Wertsteigerung von mehr als Fr. 250'000.-, wird es abgabepflichtig. Vom Mehrwert wird ein Freibetrag von Fr. 100'000.- abgezogen. Von diesem reduzierten Betrag wird der kommunale Abgabesatz von 20 % erhoben. 80 % des Mehrwerts verbleiben somit bei den Grundeigentümer/-innen.

### Grundstückgrössen

Wie hoch ist die Anzahl der Grundstücke kleiner 2'000 m<sup>2</sup>?





### Grundstückgewinnsteuer

Die geleistete kommunale Mehrwertabgabe wird bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet (§ 221 lit. f Steuergesetz).

**Vorgeschlagener Abgabesatz  
von 40 %**

### **3.3 Höhe des Abgabesatzes**

Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Gemeindeentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich bei grossen Grundstücken ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Areale 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.

In diesem Sinne schlägt der Gemeinderat einen Abgabesatz von 20 % vor, um eine angemessene Alimentierung des MAG-Fonds sicherzustellen.

**Städtebauliche Verträge werden  
bei grösseren Arealplanungen  
bevorzugt**

### **3.4 Städtebauliche Verträge**

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll auch in Zukunft prioritär bei grösseren Arealplanungen zum Einsatz kommen.

Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zugunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

### 3.5 Fondsreglement

#### Zuständigkeit

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 zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

#### Verwendung der Mittel

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

#### Rechenschaftsbericht

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.

#### Musterreglement

Der Kanton hat ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds erstellt. Der Gemeinderat wird das Fondsreglement nach einem positiven Beschluss der Stimmbevölkerung zur vorliegenden MAG-Vorlage ausarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

## **4 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

### **4.1 Auswirkungen für die Gemeinde**

#### **Rechtliche Grundlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge bei grösseren Arealplanungen auszugleichen.

Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen massgeblich profitieren, auch an den Infrastrukturkosten der Gemeinde als Folge einer höheren baulichen Dichte beteiligen. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine attraktive Gemeindeentwicklung stattfinden kann.

#### **Erträge**

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen planerischen Massnahmen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne).

#### **Städtebauliche Verträge**

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen aufgestellt und benötigen eine entsprechende Vorlaufzeit. Mit der Rechtskraft des MAG ab 2021 besteht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinde weiterhin solche Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen kann.

## 4.2 Auswirkungen für die Grundeigentümer

### Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich 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.

### Zukünftige Auf- und Umzonungen

Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit Gestaltungsplänen erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümer/-innen eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 2'000 m<sup>2</sup> ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3).

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück überbaut wird oder auf einem bereits überbauten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Geringfügige bauliche Massnahmen (Erweiterungen an bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m<sup>2</sup>) lösen keine Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

## 4.3 Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

### Vorerst keine Auswirkungen

Die geleistete Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als anrechenbare Aufwendung geltend gemacht werden. Dadurch wird der Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer reduziert. Die steuerlichen Mindereinnahmen sind aber deutlich geringer als die Erträge aus der Mehrwertabgabe. Der Unterschied besteht aber darin, dass die Erträge aus den Abgaben zweckgebunden verwendet werden müssen, die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer hingegen in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

## 5 MITWIRKUNG

### 5.1 Anhörung

#### Keine Vorbehalte

Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) werden zur Anhörung eingeladen.

### 5.2 Kantonale Vorprüfung

#### Genehmigung in Aussicht gestellt

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

In seinem Vorprüfungsbericht prüft das Amt für Raumentwicklung, ob die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben sachgerecht umsetzt und eine Genehmigung deshalb in Aussicht gestellt werden kann.

### 5.3 Festsetzung Gemeindeversammlung

#### Beschluss Stimmbürger

Die Teilrevision MAG wird den Stimmbürgern anlässlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 6 VERFAHREN

#### Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG der Ortsplanung Meilen wird gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann sich jedermann zum Entwurf äussern.

#### Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Regionen werden zur Anhörung eingeladen.

#### Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

#### Festsetzung

Die BZO-Teilrevision wird durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

#### Genehmigung und Rechtskraft

Die BZO-Teilrevision wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümergebunden.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 25.04.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 25.04.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002838

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen

## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Neuer Artikel zum kommunalen Mehrwertausgleich und Fondsreglement, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Meilen**

### **Angaben zum Inhalt:**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche als einzige Änderung den neuen Artikel zum kommunalen Mehrwertausgleich umfasst, sowie das Fondsreglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Meilen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 19. Februar 2025 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 4. April 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung («kommunaler Mehrwertausgleich») und das Fondsreglement für den kommunalen Mehrwertausgleich treten am 1. Mai 2025 in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** KS ARE 25-0024

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 19.02.2025

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung  
Bahnhofstrasse 35  
8706 Meilen