



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0141

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Herrliberg**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 4. Dezember 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Dezember 2024

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung von Herrliberg setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 12. März 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.



Die Gemeinde Herrliberg verzichtet auf einen Mehrwertausgleich. Art. 57a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

2. Genehmigungsprüfung

Mit dem neuen Wortlaut von Art. 5 Abs. 1 RPG wurde im Rahmen der RPG 2 Revision konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen, nicht zwingend auszugleichen sind. Damit verstösst ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen nicht mehr gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts.

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen. Die in der Vorprüfung des ARE vom 13. September 2024 geäusserten Vorbehalte hinsichtlich der Präzisierungen des Titels «Verzicht auf...», sowie der Abstimmung zwischen dem erläuternden Bericht und der Bauordnung wurden berücksichtigt.

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 Herrliberg mit Beschluss vom 4. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Herrliberg 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 Herrliberg (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 20. JUNI 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gemeinde
Herrliberg

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERGÄNZUNG BZO UM NEUE ZIFFER 57A: MEHRWERTAUSGLEICH

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Gaudenz Schwitter

Der Gemeindegeschreiber:

Tomasch Mischol

Von der Baudirektion genehmigt am

20. Juni 2025

/RS-014/25

Für die Baudirektion:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

4.

Art. 57a

WEITERE FESTLEGUNGEN

Verzicht auf Mehrwertausgleich

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



Gemeinde
Herrliberg

Kanton Zürich

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

31066 – 4.12.2024

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Worum es geht	3
	1.3	Absicht der Gemeinde	5
	2	ANPASSUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG	7
	3	VERFAHREN	8

Auftraggeber Gemeinde Herrliberg

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Anita Brechbühl, Jeron Jäger

Titelbild Eigene Abbildung SKW

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 RPG, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} 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, das 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 am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

In der Herbstsession 2023 hat sich der Ständerat für eine Präzisierungen von Art. 5 RPG ausgesprochen. Damit ist nun auch geklärt, dass nur bei Einzonungen, nicht aber bei Auf- und Umzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss. Gemäss ARE Kreisschreiben vom 11. März 2024 kann das neue Recht zur Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf eine kommunale Mehrwertabgabe zu verzichten.

1.2 Worum es geht

Ausgleich von Mehrwerten, die durch Planungsmassnahmen entstehen

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

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit 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:

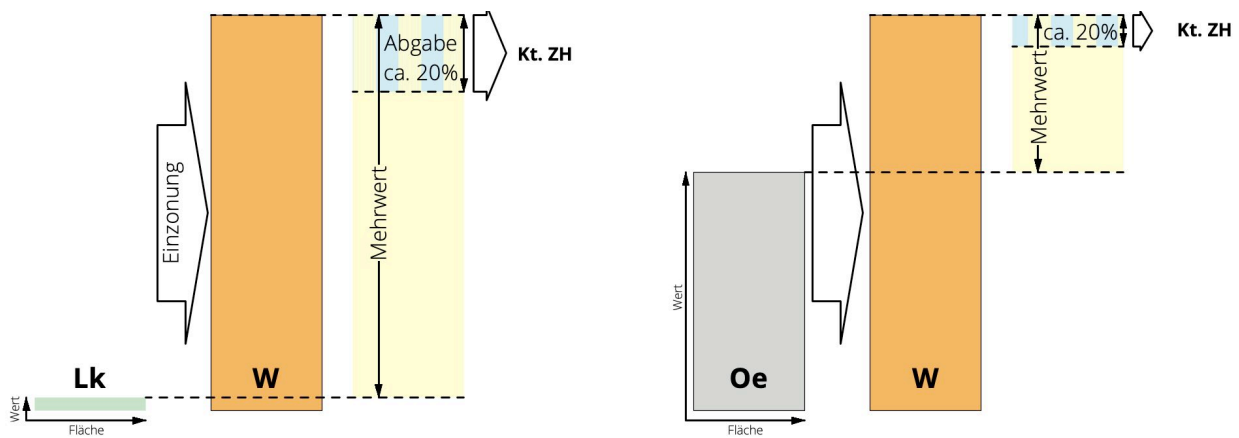
- Einzonungen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplanungen lösen einen Mehrwertausgleich nur dann aus, wenn in der kommunalen Bau- und Zonenordnung ein Abgabesatz festgelegt wurde.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung 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.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

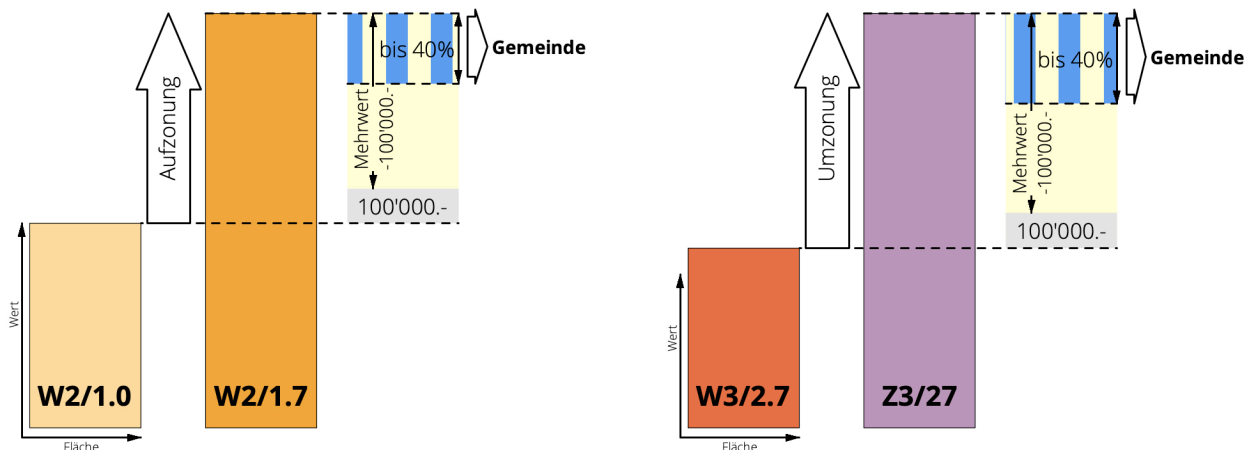


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

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

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.



Mögliche Freifläche

Wird ein Abgabesatz festgelegt, dann 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 m² und 2'000 m² betragen.

Mehrwertausgleichsfonds

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.

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..

Beim Verzicht der Gemeinde auf eine Mehrwertabgabe entfällt jedoch auch die rechtliche Grundlage, um städtebauliche Verträge auszuhandeln.

1.3 Absicht der Gemeinde

Ausgangslage

Die Gemeinde Herrliberg hat Ihre Bau- und Zonenordnung letztmals in den Jahren 2018/2019 umfassend revidiert. Mittelfristig sind keine grösseren Um- und Aufzonungen vorgesehen. Weiter zeigt die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre, dass auf dem Gemeindegebiet von Herrliberg Sondernutzungsplanungen selten sind.

Unabhängig davon realisiert die Gemeinde regelmässig raumplanerische Aufwertungsmassnahmen. Die hierfür benötigten Mittel werden aus dem normalen Steuerhaushalt bereitgestellt, was die Bevölkerung befürwortet (z.B. Planung Vogteipark und Badi Steinrad).

Unter diesem Gesichtspunkt steht der mit der Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verbundene Aufwand (Mehrwertschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen.

Zumal die mit der Mehrwertabgabe verbundenen Einnahmen im Vergleich zur Grundstücksgewinnsteuer nur zweckgebunden verwendet werden dürfen, was die Flexibilität beim Mitteleinsatz einschränkt.

Antrag

In der Gemeinde Herrliberg soll daher auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die übergeordneten Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Ausblick

Sollten sich die Rahmenbedingungen ändern, kann die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden.

2 ANPASSUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG

Beschleunigtes Verfahren

Der Kanton bietet den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

Verzicht auf Mehrwertausgleich

Art. 57a Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

Musterbestimmungen werden übernommen

Die Gemeinde Herrliberg übernimmt die Musterbestimmungen für ihre Bau- und Zonenordnung.

Auswirkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde Herrliberg auf die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem auch keine städtebaulichen Verträge abschliessen.

Auswirkungen für Grundeigentümer

Die Inkraftsetzung hat keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Wie bis anhin werden auch bei künftigen Mehrwerten aus Planungsmassnahmen keine Abgaben fällig.

3 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 9. August 2024 bis 8. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt.

Es sind während dieser Frist keine Einwendungen der Bevölkerung zu den Revisionsinhalten eingereicht worden.

Anhörung

Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen. Die Revision wurde zur Kenntnis genommen und es wurden keine Einwände vorgebracht.

Kantonale Vorprüfung

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an, wenn die kantonalen Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung übernommen werden. Die Vorlage von Herrliberg setzt diese um.

Mit Schreiben vom 13. September 2024 hält das Amt für Raumentwicklung (ARE) fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt und als genehmigungsfähig eingestuft wird.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevisionsvorlage am 4. Dezember 2024 festgesetzt.

Genehmigung und Rechtskraft

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

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 29.08.2025
Öffentlich einsehbar bis: 29.08.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003001

Publizierende Stelle
Gemeinde Herrliberg - Hochbau, Forchstrasse 9, 8704 Herrliberg

Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) in der Gemeinde Herrliberg, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Herrliberg

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Herrliberg an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 20. Juni 2025 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. August 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der BZO tritt am 1. September 2025 in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 21.08.2025

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 28.09.2025

Kontaktstelle:

Gemeinde Herrliberg - Hochbau
Forchstrasse 9
8704 Herrliberg