



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0177

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 **Wettswil am Albis**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. Oktober 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. Oktober 2024

Festsetzung

Mit Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 wurde in der Gemeinde Wettswil am Albis die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 25. März 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. April 2025 bestätigt die Gemeinde Wettswil am Albis, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist. 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) ist eine neue Vorschrift in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regelt.

Die Gemeinde Wettswil am Albis verzichtet auf einen kommunalen Mehrwertausgleich. Art. 2a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Als Überschrift zum Art. 2a wird der Begriff «Ausgleich von Planungsvorteilen» verwendet. Dies wird als redaktioneller Fehler angesehen, da es «Verzicht auf Mehrwertausgleich» heissen müsste. Die Gemeinde wird eingeladen, den Titel entsprechend anzupassen, eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

2. Genehmigungsprüfung

Die oben genannte Bestimmung entspricht – mit Ausnahme der Überschrift – den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen.

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 Gemeinde Wettswil am Albis mit Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wettswil am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - im Titel zu Art. 2a den Begriff «Ausgleich von Planungsvorteilen» durch «Verzicht auf Mehrwertausgleich» zu ersetzen. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
 - 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 Wettswil am Albis (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 - 4. SEP. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Wettswil am Albis

Verabschiedet vom Gemeinderat am 04.11.2024
zuhanden der Festsetzung durch
Urnenabstimmung am 09.02.2025

Teilrevision Nutzungsplanung Wettswil am Albis Kommunaler Mehrwertausgleich

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage vom 1. April 2022 bis 30. Mai 2022

Mittels Urnenabstimmung festgesetzt am: 9.2.25

Für das Wahlbüro:

U. Zöwisberger

Die Leiterin

[Signature]

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am

- 4. Sep. 2025

ARE Nr.

KS-0177/25

Für die Baudirektion

[Signature]

Die Bauordnung Wettswil am Albis wird im Anschluss an Art. 2 mit einem neuen Artikel 2 a. wie folgt ergänzt (Ergänzung in rot):

2 a.

Ausgleich von Planungsvorteilen

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



Gemeindeverwaltung
Ettenbergstrasse 1
Postfach
8907 Wettswil a.A.
www.wettswil.ch

Gemeinderat

Gemeinderat

Abteilung Präsidiales
Bereich Präsidiales
Tel. 044 700 02 88
E-Mail gemeindeverwaltung@wettswil.ch

Auszug aus dem Protokoll

vom

7. April 2025

GRB-Nr. 57

Geschäfts-Nr. SG-2024-0023

Führung	0
Wahlen und Abstimmungen	0.3
Urnengänge	0.3.2
Meinungsbildung und Protokolle	0.3.2.2

Kommunale Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 - Feststellung Rechtskraft

Ausgangslage

Am 9. Februar 2025 haben die Stimmberechtigten über die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung BZO) – Verzicht der Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe abgestimmt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben mit diese mit 876 Ja-Stimmen angenommen.

Erwägungen

Das Wahlprotokoll wurde am 11. Februar 2025 im Anzeiger des Bezirks Affoltern veröffentlicht (§ 81 Abs. 2 GPR). Gemäss vorliegender Bescheinigung des Bezirksrat Affoltern sind gegen diese Urnenabstimmung keine Rekurse oder Beschwerden erhoben worden. Aus diesem Grund kann durch den Gemeinderat die Rechtskraft des Wahlergebnisses festgestellt werden (§ 83 Abs. 1 GPR).

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Im Sinne von § 83 Abs. 1 GPR wird die Rechtskraft des Ergebnisses der Urnenwahl vom 9. Februar 2025 festgestellt

2. Mitteilung an:

- Aktenablage
- eGeko Geschäfts-Nr. SG-2024-0023

Gemeinderat Wettswil a.A.


Katrin Röhli
Gemeindepräsidentin


Dominik Pfefferli
Gemeindeschreiber

Versandt: 10. April 2025
dp/cl



Wettswil a.A.

Protokoll der kommunalen Abstimmung vom Sonntag, 9. Februar 2025

Gemeinde: Wettswil am Albis

BFS-Nr.: 14

Stimmberechtigte	Stimmrechtsausweise				
	Total eingegangen	Umen	Vorzeitig	Brieflich gültig	Brieflich ungültig
Total	1515	37	13	1462	3
3460					

Vorlage 1:

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung BZO) - Verzicht der Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe

Stimmzettel				Stimmen		Stimm- betelli- gung%
Total eingegangen	Leer	Ungültig	Gültig	Ja	Nein	
1332	37	0	1295	876	419	38.50

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Abstimmung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Affoltern, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden.

Wettswil a.A., 11. Februar 2025

Gemeinderat Wettswil a.A.

Protokoll des Wahlbüros Volksabstimmung vom 9. Februar 2025

09.02.25/11:50
1 von 1

Gemeinde: **Wettswil am Albis**

BFS-Nr.: **14**

Stimmberechtigte	Stimmrechtsausweise				
Total	Total eingegangen	Urnen	Vorzeitig	Brieflich gültig	Brieflich ungültig
3460	1515	37	13	1462	3

Vorlage 1:

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung BZO) - Verzicht der Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe

Stimmzettel				Stimmen		Stimm- beteili- gung%
Total eingegangen	Leer	Ungültig	Gültig	Ja	Nein	
1332	37	0	1295	876	419	38.50

Einsatz von technischen Hilfsmitteln bei der Auszählung: Es wurden Banknotenzählmaschinen eingesetzt. Ordnungswidrigkeiten während der Abstimmung und die dagegen getroffenen Anordnungen:

.....

Für das Wahlbüro:

PräsidentIn: *K. Zöllner*

1. Mitglied: *F. Meier*

SekretärIn/SchreiberIn: *[Signature]*

2. Mitglied: *S. Suter*

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Affoltern a.A., den **25. MRZ. 2025**

Für den Bezirksrat
Die Ratschreiberin:



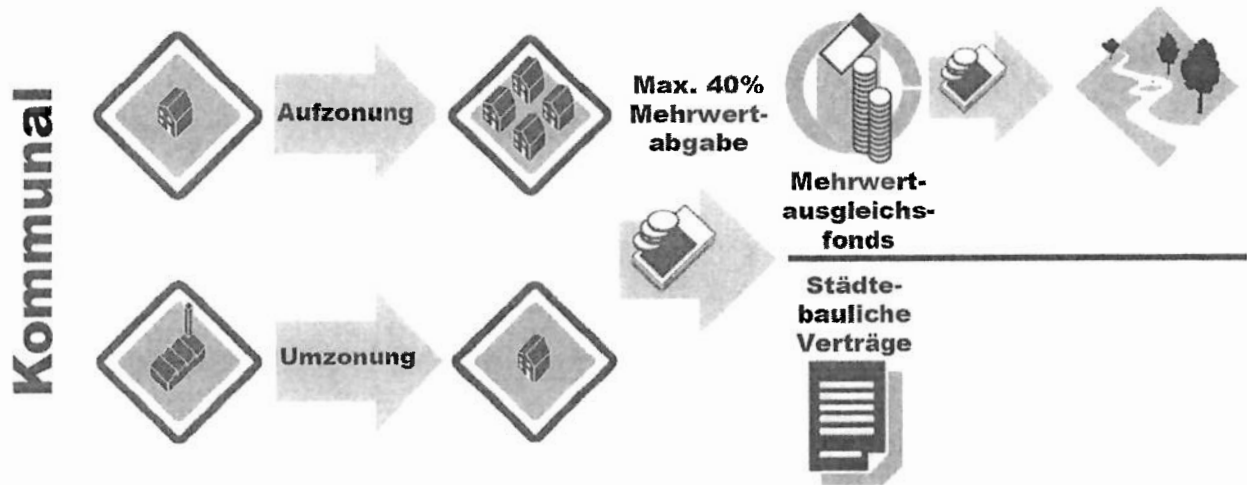
[Signature]



Teilrevision Nutzungsplanung Wettswil am Albis

Kommunaler Mehrwertausgleich

Bericht nach Art. 47 RPV



Bildquelle Titelblatt: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Menzel, Marsilio Passaglia, Andreas Huser

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Notwendige Grundsatzentscheide der Gemeinde	4
1.3	Planungsgegenstand	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen	5
2.2	Erläuterung zum Mehrwertausgleichs	5
3	Analyse und Auswirkungen	6
3.1	Analyse zur Freifläche	6
3.2	Auswirkungen bei Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs	7
3.3	Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe	7
4	Festlegung und Begründung	8
4.1	Festlegung	8
4.2	Begründung	8
5	Ablauf	9
5.1	Eckdaten	9
5.2	Zwischenzeitliche Sistierung der Vorlage	10
	Anhang A: Auswertung Grundstücksgrößen im Siedlungsgebiet	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Teilrevision

Anlass der Teilrevision

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um.

Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf das MAG und die MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird.

Mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis zum Inkrafttreten der geänderten Bau- und Zonenordnung kann kein kommunaler Mehrwertausgleich, städtebauliche Verträge eingeschlossen, vollzogen werden.

1.2 Notwendige Grundsatzentscheide der Gemeinde

Die Gemeinde kann einen kommunalen Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen erheben. Abgaben fliessen in einen kommunalen Fonds, die Mittel aus diesem Fonds stehen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Verfügung.

Bei Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Die Gemeinde muss zur Umsetzung des Mehrwertausgleiches eine Reihe von Entscheidungen treffen:

- Entscheid für eine Abgabe oder Verzicht,
- Entscheid über die Höhe einer allfälligen Abgabe (bis max. 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts)
- Entscheid über die Grösse der Freifläche (zwischen 1'200 m² und 2'000 m²). Für Grundstücke, die kleiner als diese Freifläche sind, muss die Eigentümerschaft keinen Mehrwertausgleich leisten. Eine Ausnahme bilden Grundstücke, bei denen der planerische Mehrwert höher als 250'000 Fr. ist.
- Regelung der Verwendung der Erträge

Abgabesatz und Freifläche sind dabei für die gesamte Gemeinde gleich. Gebietsweise Unterscheidungen sind nicht zulässig.

Ein Verzicht auf eine Abgabe ist möglich

Das Gesetz sieht ausdrücklich auch die Möglichkeit auf einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe vor. Auch ein solcher muss in der BZO festgehalten werden; bedarf also einer Teiländerung der BZO.

1.3 Planungsgegenstand

Die Gemeinde Wettswil a.A. hat entschieden keine Mehrwertabgabe zu erheben. Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt werden. Daher erfolgt vorliegend eine Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Eidgenössisches
Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Art. 5 Abs. 1 ff. des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Kantone erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, regeln. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG) ergänzt. Diese betreffen u. a. den Abgabesatz, die Verwendung sowie die Bemessung der erhobenen Mittel.

Kantonales
Mehrwertausgleichsgesetz

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) hält die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Es trat am 1. Januar 2021 in Kraft und bildet die Grundlage für die kommunalen Regelungen des Mehrwertausgleichs. Das MAG enthält Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich und zum kommunalen Mehrwertausgleich.

Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung

Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Sie enthält die Ausführungsbestimmungen zum MAG.

2.2 Erläuterung zum Mehrwertausgleichs

Bemessung des Mehrwerts

Der Mehrwert entspricht nach § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).

Kantonaler und kommunaler
Mehrwertausgleich

Planungsvorteile, welche durch eine Einzonung entstehen, sind nach RPG mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Dies erfolgt im Kanton Zürich über den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kantonalen gesetzlichen Grundlagen regeln die Möglichkeit eines Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen, den sogenannten kommunalen Mehrwertausgleich.



Abbildung 1: Zonenänderungen, welche zu einem Mehrwert führen
(Broschüre Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, ARE)

Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei der Einzonung von Landwirtschaftsland oder bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes (Art. 2 Abs. 1 MAG). Dieses Geld fliesst vollumfänglich zum Kanton (kantonaler Mehrwertausgleichsfonds). Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000, wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob eine Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt oder nicht.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich kann bei Planungsvorteilen aus Auf- und Umzonungen zum Tragen kommen (Art. 19 Abs. 1 MAG). Planungsvorteile aus Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sind dabei beinhaltet. Hat die Gemeinde sich für die Einführung eines kommunalen Ausgleichs entschieden, ist die Höhe des Abgabesatzes zu bestimmen. Dieser darf maximal 40 % des planerischen Mehrwertes betragen. Weiter gilt es die Freifläche zu definieren, also diejenige Fläche, ab welcher ein kommunaler Mehrwertausgleich erhoben wird.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, anstelle eines monetären Ausgleichs konkrete Leistungen zu vereinbaren, welche direkt dem jeweiligen Entwicklungsgebiet zugutekommen. Dieses Vorgehen empfiehlt sich vor allem bei grösseren Entwicklungsvorhaben. Städtebauliche Verträge sind erst nach der Umsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung möglich. Bei einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich sind keine städtebaulichen Verträge zum Mehrwertausgleich möglich.

3 Analyse und Auswirkungen

3.1 Analyse zur Freifläche

Die strukturellen und räumlichen Differenzen zwischen den Gemeinden führen zu unterschiedlichen Bedürfnissen, die es zu berücksichtigen gilt. Der Entscheid für oder gegen eine kommunale Mehrwertabgabe liegt demnach in der Verantwortung der Gemeinde.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² durch die Gemeinde festgelegt werden. Eine GIS-basierte Analyse (vgl. Anhang A) zeigt, dass:

- 43 % der Grundstücke in der Bauzone (exkl. Landwirtschaftszone, Wald, Gewässer, Strassen, Bahnareal) in Wettswil a.A. kleiner sind als 1'200 m²,
- 12 % eine Fläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² aufweisen und
- 45 % grösser sind als 2'000 m².

Auch wenn ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt wird, ist für Grundstücke mit einer Fläche unterhalb der Freifläche von 1'200 m² kein Mehrwertausgleich zu leisten. Ausnahme bilden hier Grundstücke bei denen der planerische Mehrwert mutmasslich mehr als 250'000 Fr. beträgt. Für diese Grundstücke ist bei Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs der Mehrwert zu bemessen und allenfalls zu erheben.

Je niedriger die Freifläche, desto mehr Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden bei der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs davon betroffen sein. Der Gemeinde stehen dann mehr Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle soll zum besseren Verständnis illustrieren, wann eine Mehrwertabgabe fällig ist. So müsste bei einer Grundstücksfläche von 1'000 m² der planerische Mehrwert einer Massnahme mehr als 350 Fr./m² betragen, damit die Fläche abgabepflichtig wäre. Bei einer Grundstücksfläche von 2'000 m² müsste der Mehrwert mehr als 175 Fr./m² betragen.

Analyse zur Grösse der Freifläche

Schematisches Berechnungsbeispiel

Tabelle 1: Berechnungsbeispiele für unterschiedliche Grundstücksgrößen

Mehrwert zuzügl. Fr. 100'000 ¹	Grundstücksfläche m ²	Mehrwert in Fr./m ²
350'000	1'000	350
350'000	1'200	290
350'000	1'500	230
350'000	2'000	175

3.2 Auswirkungen bei Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs

Erarbeitung eines Fondsreglements

Wenn eine Gemeinde sich für die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs entscheidet, fliessen die Abgaben in den kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Gestaltung des öffentlichen Raums zur Verfügung. Dies kann die Gestaltung von Parks und Grünanlagen umfassen wie auch die Verbesserung des Lokalklimas oder das Erstellen von sozialen Infrastrukturen, wie beispielsweise soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen. Für die Verwendung der Erträge ist zwingend ein Fondsreglement zu erarbeiten. Darin ist zu regeln, für welche Art von Projekten die Mittel des Fonds verwendet werden dürfen und wer beitragsberechtigt ist. Das Fondsreglement wird von der Gemeinde erarbeitet und der Gemeindelegislative zum Beschluss vorgelegt. Eine kantonale Prüfung oder Genehmigung ist nicht vorgesehen.

Wiederkehrende anfallende Aufgaben für die Gemeinde

Folgende Aufgaben fallen für die Gemeinde wiederkehrend an:

- Arbeiten zur Bemessung des Mehrwerts,
- Verfügung des Mehrwerts sowie
- die Verwaltung des Fonds.

Für die Ermittlung der Höhe des Mehrwertausgleichs stellt der Kanton den Gemeinden ein Onlinetool zur Verfügung. Die Verwaltung des Fonds besteht vor allem aus der Prüfung und Genehmigung von Beitragsgesuchen. Ausserdem ist jährlich ein Bericht über die Verwendung der gesprochenen Beiträge zu erstellen.

3.3 Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe

Einordnung Grundstückgewinnsteuer

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstückgewinnsteuer. Der Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Erlös bei Veräusserung eines Grundstücks und den Anlagekosten (Erwerbspreis, wertvermehrnde und anrechenbare Aufwendungen). Er entspricht damit nicht dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme.

Einnahmen aus Grundstücksgewinnsteuer sinken jährlich

Die Höhe der Grundstücksgewinnsteuer ist abhängig von der Besitzdauer: Je länger die Besitzdauer, desto tiefer der Steuersatz (Art. 225 Abs. 3 Steuergesetz Kanton Zürich). Bei Besitzdauern von 5 bis 20 Jahren ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer jedes Jahr um 3% (Besitzdauer 5 Jahre: Rabatt 5%, Besitzdauer 6 Jahre: Rabatt 8% etc. bis

¹ Nach § 19 Abs. 3 MAG können die Gemeinden die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

Besitzdauer 20 Jahre: Rabatt 50%). Dadurch werden Vorteile aus Auf- oder Umzonungen nach langer Besitzdauer durch die Grundstücksgewinnsteuer nur ungenügend oder überhaupt nicht mehr ausgeglichen.

Mehrwertabgabe:
Zweckgebundenheit der Mittel

Der Steuertatbestand bei der Grundstücksgewinnsteuer liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Abgabetatbestand bei der Mehrwertabgabe liegt in der Handänderung oder der Überbauung des Grundstücks. Während die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen und frei verwendet werden können, ist die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden. Bei der Handänderung von Grundstücken, bei denen eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, reduzieren sich für die Gemeinde die potenziellen Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer. Abschätzungen zeigen, dass die zu erwartenden Mindererträge bei der Grundstücksgewinnsteuer marginal sind und dass diese durch die kommunale Mehrwertabgabe mehr als kompensiert werden. Dies auch deshalb, weil substantielle Erträge zu erwarten sind, die jedoch zeitlich verzögert eintreffen.

Mehrwertabgabe als
anrechenbare Aufwendung
abzugsfähig

Bei der Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer wird die Mehrwertabgabe als anrechenbare Aufwendung abgezogen. Dies gilt auch für Mehrwertabgaben, die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geleistet werden. Die doppelte Belastung von Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuer wird dadurch gemildert.

4 Festlegung und Begründung

4.1 Festlegung

Der Gemeinderat Wettswil a.A. hat sich an seiner Sitzung vom 31. Januar 2022 für den Verzicht auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs ausgesprochen. Die Regelung erfolgt in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil a.A. (Stand vom 19. Juni 1995). Dazu werden die vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich erarbeiteten Musterbestimmungen übernommen. Der neue Artikel 2.a wird unter Kapitel 1, Zonenordnung, eingeführt. Dieser besagt Nachfolgendes:

2 a. Ausgleich von Planungsvorteilen

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

4.2 Begründung

Erkenntnisse aus den laufenden Arbeiten zum REK

Im April 2021 wurden die Arbeiten zum überkommunalen räumlichen Entwicklungsleitbild (REK) Bonstetten – Wettswil a.A. gestartet. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden räumliche Analysen durchgeführt. Eine Abschätzung zu den derzeitigen Baulandreserven hat dabei zu den nachfolgend dargelegten Erkenntnissen beigetragen.

Lediglich geringe Auf- oder Umzonungen denkbar

Die Wettswiler Bevölkerung ist seit Ende der 1990er Jahre stark gewachsen. Mit dem Bevölkerungswachstum ist eine bauliche Entwicklung einhergegangen. Es finden sich aber noch einige grössere zusammenhängende unbebaute Parzellen in der Bauzone. Derzeit verfügt Wettswil noch über rund 12.6 ha an Baulandreserven. Zudem liegt der durchschnittliche Ausbaugrad der bebauten Bauzone mit ca. 65% tief. Die Bauzone bietet theoretisch

noch Platz für rund 3'000 Bewohnende. Grossflächige Aufzonungen werden daher mittelfristig als unzweckmässig erachtet.

Mögliche
Entwicklungspotenzial

Im Rahmen der laufenden Arbeiten zum REK wurde zudem überprüft, wo allfällige Entwicklungspotentiale bestehen. In mit dem ÖV gut erschlossenen Gebieten kann sich eine Aufzoning als zweckmässig erweisen. Der Erhalt des ländlichen Charakters, welcher Wettswil a.A. auszeichnet, ist dabei von grosser Bedeutung. Grossflächige Aufzonungen sind mittelfristig daher nicht vorgesehen.

Die Baulandreserve im Gebiet Heissächer ist im Besitz der politischen Gemeinde Wettswil und liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Bei einer Umzonung in eine Wohnzone wird der Verkehrswert der Grundstücke erhöht. Gemäss § 2 Abs. 2 MAG wird bei der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten eine Mehrwertabgabe von 20% zu Gunsten des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und zu Lasten der politischen Gemeinde fällig. Der kommunale Mehrwertausgleich käme nicht zur Anwendung.

Zusätzlicher administrativer
Aufwand

Bei der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs fällt ein zusätzlicher Administrativer Aufwand für die Ermittlung der Mehrwertprognose, die Verfügung der Abgabe und die Verwaltung des Fonds an. Die Festsetzungsverfügung ist zudem anfechtbar, was zu weiteren Aufwendungen im Rechtsmittelverfahren führen kann.

Fazit

Die Abgaben, welche in den kommunalen Fonds fliessen würden und für raumplanerische Massnahmen zur Verfügung stünden, würden wohl gegenüber den hohen Kosten für den administrativen Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis stehen. Daher wird auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet.

5 Ablauf

5.1 Eckdaten

Tabelle 2: Zeitlicher Ablauf
der Planung

31.01.2022	Diskussion und Beschluss im Gemeinderat
02.2022	Erarbeitung BZO-Änderung
28.03.2022	Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
01.04.2022 – 30.05.2022	Öffentliche Auflage, 60 Tage (§ 7 Abs. 2 PBG) sowie Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger
04.11.2024	Antrag auf Festsetzung
09.02.2025	Festsetzung durch Urnenabstimmung (§ 88 Abs. 1 PBG i.V. m. Art. 9 Pkt. 3 Gemeindeordnung)
TT.MM.JJJJ	Publikation Festsetzung
TT.MM.JJJJ	Stimmrechtsrekursfrist 5 Tage
TT.MM.JJJJ	Antrag auf Genehmigung durch Gemeinderat
TT.MM.JJJJ	Genehmigung durch Baudirektion
TT.MM.JJJJ – TT.MM.JJJJ	Publikation und öffentliche Auflage (§ 5 Abs. 3 PBG)
TT.MM.JJJJ	Rekursfrist 30 Tage und Einholen Rechtskraftbescheinigung beim Baurekursgericht
TT.MM.JJJJ	Publikation Inkraftsetzung

5.2 Zwischenzeitliche Sistierung der Vorlage

Resultat der öffentlichen
Auflage und der Anhörung

Die Vorlage wurde vom 1. April bis 30. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein. Auch die zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt haben keine Anträge vorgebracht.

Bundesgerichtsentscheid:
Verzicht auf den kommunalen
Mehrwertausgleich nicht
möglich

Mit Schreiben vom 23. Juni 2022 hatte die kantonale Baudirektion die Zürcher Gemeinden darüber informiert, dass gestützt auf dem Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bis auf weiteres nicht möglich war. Das Bundesgericht hatte in seinem Entscheid einen Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen als bundesrechtswidrig beurteilt. Es seien alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen.

Zwischenzeitlich keine Geneh-
migung für Revisionsvorlagen
mit Verzicht

Aufgrund des Entscheids des Bundesgerichts hatte die Baudirektion des Kantons Zürich zwischenzeitlich keine Vorlagen genehmigt, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichteten.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Wettswil am Albis die weitere Behandlung der Vorlage einstweilen sistiert.

Diskussion Änderung
Gesetzestext RPG

Der Ständerat hat auf das Urteil des Bundesgerichtes reagiert und eine textliche Änderung des Raumplanungsgesetzes zum Mehrwertausgleich beantragt. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Die Gesetzesänderung ist inzwischen in Kraft getreten.

Kreisschreiben Baudirektion
vom 11. März 2024

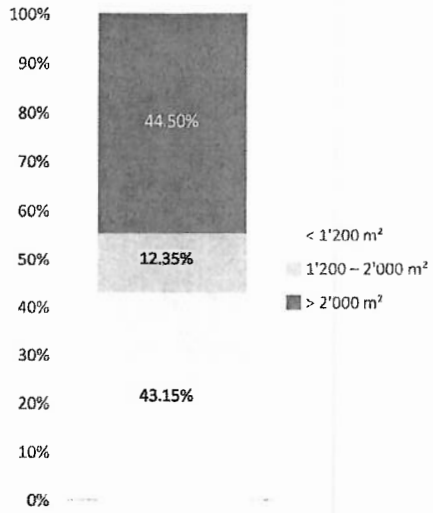
Mit Kreisschreiben vom 11. März 2024 informierte die Baudirektion Kanton Zürich die Gemeinden, dass das Bundesparlament in der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) in Art. 5 Abs. 1 konkretisiert hat. Demnach sind Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen. Somit ist es im Kanton Zürich gemäss § 19 Abs. 3 MAG wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Gemeinderat beantragt
Festsetzung

Im Anschluss an dieses Kreisschreiben hat der Gemeinderat die weitere Behandlung der Vorlage wieder aufgenommen. Er beantragt nun der Urnenabstimmung die Festsetzung der Vorlage.

Anhang A:

Auswertung Grundstücksgrössen im Siedlungsgebiet



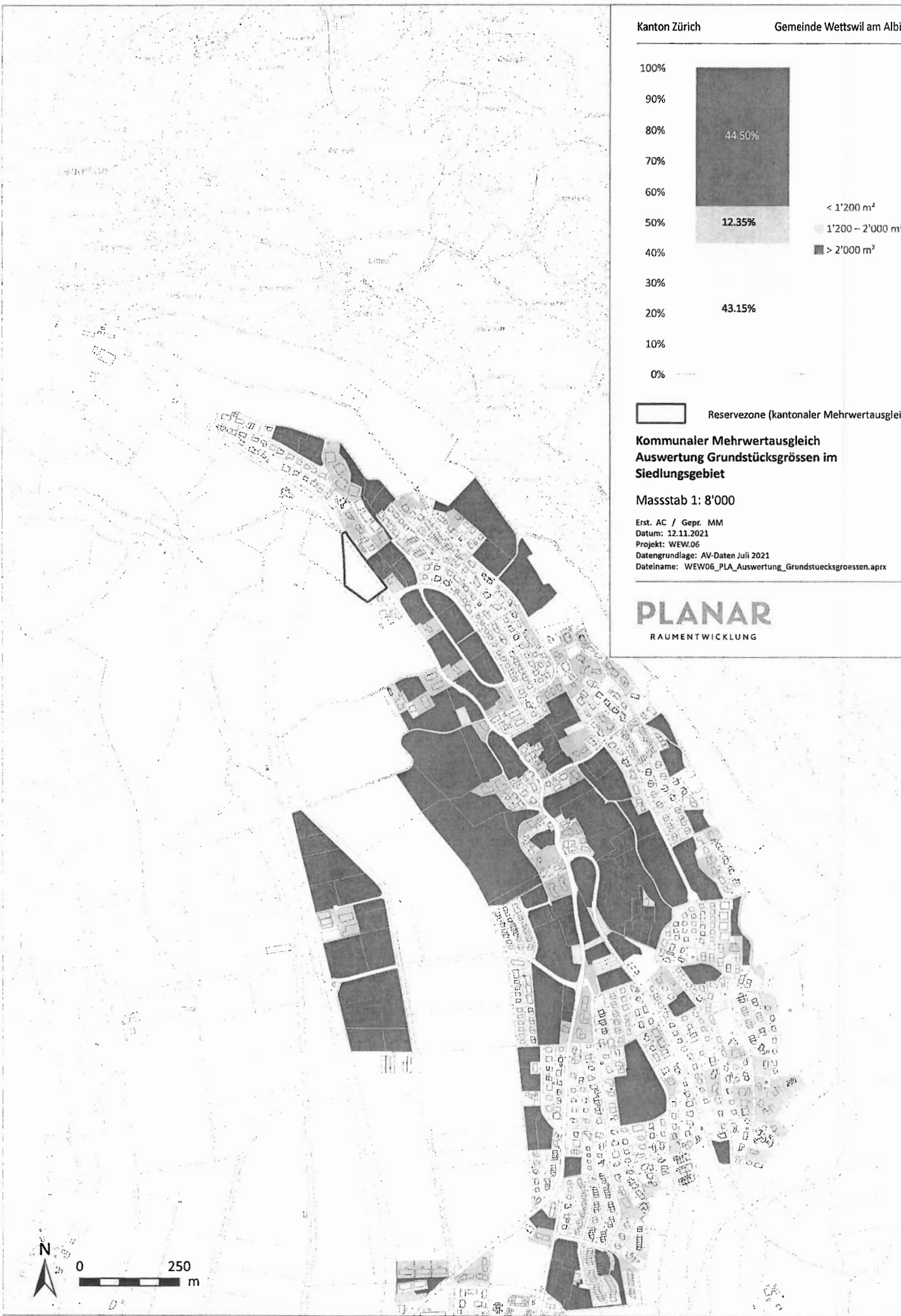
Reservezone (kantonaler Mehrwertausgleich)

**Kommunaler Mehrwertausgleich
Auswertung Grundstücksgrößen im
Siedlungsgebiet**

Massstab 1: 8'000

Erst. AC / Gepr. MM
Datum: 12.11.2021
Projekt: WEW.06
Datengrundlage: AV-Daten Juli 2021
Dateiname: WEW06_PLA_Auswertung_Grundstuecksgrößen.aprx

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.01.2026
Öffentlich einsehbar bis: 09.01.2029
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003155

Publizierende Stelle
Gemeinde Wettswil a.A., Ettenbergstrasse 1, 8907 Wettswil

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich"; Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Wettswil am Albis

Angaben zum Inhalt:

Mit Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 wurde die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "Verzicht der Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe" festgesetzt.

Mit Verfügung Nr. KS-0177 / 25 vom 4. September 2025 hat die Baudirektion die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 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-0177/25

Beschluss-/Verfügungsdatum: 04.09.2025

Angaben zur Auflage:

-

Frist: 30 Tage

Kontaktstelle:

Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau und Infrastruktur, Ettenbergstrasse 1, 8907 Wettswil a.A.