



An die politischen Gemeinden und
die regionalen Planungsverbände im
Kanton Zürich

12. Feb. 2020

Regelungen der Gemeinden zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) – Informationsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Mehrwertausgleich ist ein wichtiges Instrument der Raumentwicklung und wird für die Gemeinden im kommenden Jahr sowie darüber hinaus zu einem wichtigen Thema.

1. Aktueller Stand und Zweck

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Die Referendumsfrist ist am 7. Januar 2020 unbenutzt abgelaufen. Die Vernehmlassungsfrist zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist Ende Januar 2020 abgelaufen. Gestützt auf das Auswertungsergebnis wird die Verordnung überarbeitet und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Gesetz und Verordnung sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Weiterführende Informationen finden Sie unter: www.are.zh.ch/mehrwertausgleich

Als raumpolitische Stossrichtung der Mehrwertabgabe gilt es, die «richtige Entwicklung am richtigen Ort» zu ermöglichen. Neben der Optimierung der Bauzonen mit dem kantonalen Mehrwertausgleich bei Einzonungen soll mittels kommunalem Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden («Siedlungsentwicklung nach innen»).

2. Übersicht über den kommunalen Mehrwertausgleich

Von besonderer Wichtigkeit ist deshalb die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO). Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von ≥ Fr. 250 000.–) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.



3. Unterstützung durch das Amt für Raumentwicklung

Als Beilagen zu diesem Schreiben finden Sie Musterbestimmungen für die BZO sowie eine schematische Darstellung des Planungsverfahrens mit Bearbeitungsfristen. Werden diese Musterbestimmungen unverändert festgesetzt und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Genehmigung eingereicht, kommen verkürzte Bearbeitungszeiten zum Zug. Dies gilt jedoch nur, wenn gleichzeitig keine anderen BZO-Vorschriften geändert und/oder nutzungsplanerische Festlegungen getroffen werden. Der Bericht im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung kann sich auf Ausführungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche beschränken.

Kommunale Festsetzungen vor Inkrafttreten des MAG werden durch die Baudirektion mit dem Vorbehalt genehmigt, dass die Bestimmungen erst nach Inkrafttreten des MAG in Kraft gesetzt werden dürfen.

Im Spätsommer 2020 soll überdies ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds vorliegen. Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements können gleichzeitig mit der BZO-Anpassung erfolgen. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das ARE nicht geprüft.

Das ARE wird schliesslich ab Januar 2021 sowohl für die Bemessung des Mehrwertes als auch für die Berechnung der Abgabe ein Instrumentarium zur Verfügung stellen, um den einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs im Kanton und in den Gemeinden zu fördern. Dennoch werden in Einzel- bzw. Spezialfällen konventionelle Schätzungen durchzuführen sein.

4. Zeitliche Vorgaben und Konsequenzen

Bezüglich des Zeitrahmens besteht ein wesentlicher Unterschied, ob sich eine Gemeinde für oder gegen den Mehrwertausgleich entscheidet.

a. Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Hat die Gemeinde ihre BZO-Änderung bis am 1. Januar 2021 abgeschlossen, so gilt in der Gemeinde ab diesem Datum der kommunale Mehrwertausgleich.

Ist die BZO-Änderung am 1. Januar 2021 noch nicht in Kraft, so findet – bis zur Inkraftsetzung der Änderung – kein Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen statt. Bisher geltende kommunale Regelungen oder auf Übung beruhende Instrumente zum Mehrwertausgleich haben ab dem 1. Januar 2021 keine Gültigkeit mehr (vgl. § 29 Abs. 2 Satz 1 MAG).

b. Verzicht auf kommunalen Mehrwertausgleich

Bei Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich verbleibt der Gemeinde ausreichend Zeit. Die Anpassung der BZO muss erst bis zum 1. März 2025 erfolgen und ist auch im Rahmen einer anderen BZO-Anpassung möglich.

5. Intertemporale Hinweise zum vertraglichen Ausgleich

Hinsichtlich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen ist das Inkrafttreten des MAG von Bedeutung:



a. *Abschluss vor Inkrafttreten des MAG*

Bis zum Inkrafttreten des MAG dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand (vgl. § 29 Abs. 2 Satz 2 MAG). Beziehen sich die vereinbarten oder sogar bereits erfüllten Ausgleichsleistungen auf Planungsmassnahmen, die *nach* dem Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden und nach Massgabe der kommunalen Bestimmungen zur Umsetzung von § 19 MAG eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden die Leistungen wertmässig vollständig auf die festzusetzende Mehrwertabgabe *angerechnet* (vgl. § 29 Abs. 3 MAG). Auf den Bestand des Vertrags sowie die Leistungspflichten hat dies keinen Einfluss. Die Festsetzung der Abgabe ist erforderlich, weil die städtebaulichen Verträge noch nicht nach Massgabe des MAG entstanden sind.

b. *Abschluss nach Inkrafttreten des MAG*

Nach Inkrafttreten des MAG dürfen städtebauliche Verträge erst wieder nach Inkrafttreten der kommunalen Bestimmungen zur Umsetzung von § 19 MAG abgeschlossen werden, denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur *anstelle* der Abgabe zulässig. Nur so liegt bei gescheiterten Vertragsverhandlungen die Rückfallebene einer Abgabeleistung überhaupt vor.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Informationen die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Ebene zu erleichtern. Bei Fragen stehen Ihnen die zuständigen Gebietsbetreuerinnen und Gebietsbetreuer der Abteilung Raumplanung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wilhelm Natrup

Beilagen

- Musterbestimmungen für die kommunalen Bau- und Zonenordnungen
- Verfahrensübersicht mit Bearbeitungsfristen

Kopie an

- Gemeindeamt
- GS/Stab
- ARE/RP
- ARE/R&V



Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) – Musterbestimmungen für die kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO)

Musterbestimmungen

Verzicht auf Mehrwertausgleich	[Ziffer/Artikel] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
Erhebung einer Mehrwertabgabe	[Ziffer/Artikel] 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 $x^1 \text{ m}^2$. ³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y^2 \%$ des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.
Erträge	[Ziffer/Artikel] Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

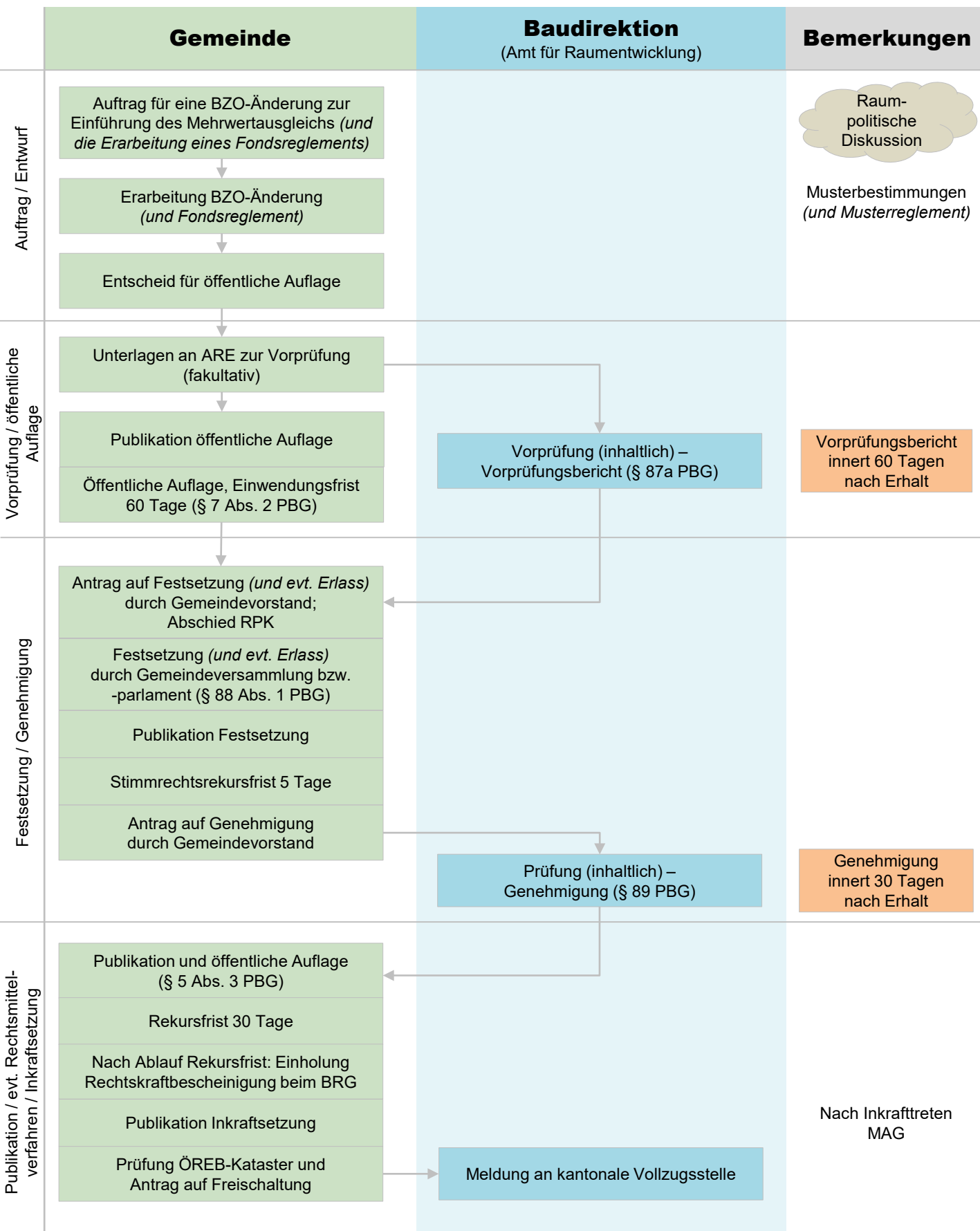
Hinweise

Zur Einfügung	Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich werden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sinnvollerweise vor den Zonenvorschriften eingefügt.
Zum Verzicht	Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch <i>kein</i> Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. Denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur <i>anstelle</i> der Abgabe zulässig. Nur so liegt bei gescheiterten Vertragsverhandlungen die Rückfallebene einer Abgabeleistung überhaupt vor.
Zum Abgabesatz	In der BZO kann nur <i>ein</i> Abgabesatz festgelegt werden, der für alle Auf- und Umzonungen im Geltungsbereich der BZO zur Anwendung kommt. Eine einzelfall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes ist nicht zulässig. Gleichermassen wird auch die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG generell und nicht fall- oder gebietsweise festgelegt.
Zur Höhe des Abgabesatzes	Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Dieser Gesichtspunkt soll auch bei der Bestimmung des Abgabesatzes wegleitend sein.
Zum Fondsreglement	Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG) sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für die Beschlussfassung sind die Gemeindeversammlungen oder -parlamente (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums). Fondsreglemente werden neben der genaueren Zweckbestimmung auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln haben, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll. Dabei handelt es sich um wichtige Rechtssätze.
Zur Inkraftsetzung	Die BZO-Bestimmungen zur Einführung des Mehrwertausgleichs können erst nach Inkrafttreten des MAG in Kraft gesetzt werden.

¹ $x = \geq 1200 \text{ m}^2$ und $\leq 2000 \text{ m}^2$

² $y = > 0$ und $\leq 40 \%$

Verfahrensübersicht



Abkürzungen: BRG = Baurekursgericht / BZO = Bau- und Zonenordnung / MAG = Mehrwertausgleichsgesetz / ÖREB = Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / PBG = Planungs- und Baugesetz / RPK = Rechnungsprüfungskommission