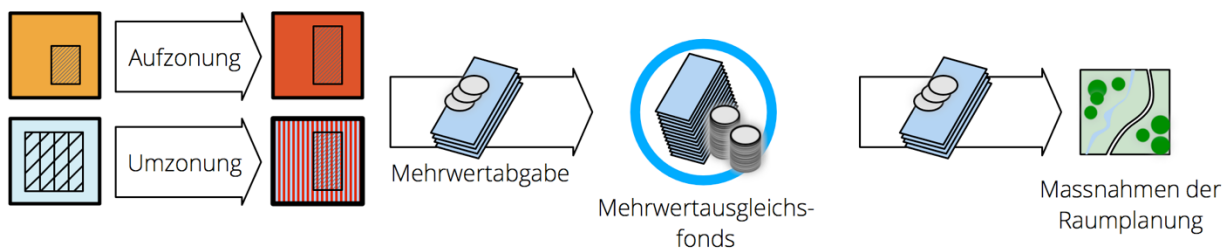


Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Antrag gemäss vorberatender
Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31025 – 3.6.2026

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.3	Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
2	ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	8
2.1	Musterbestimmungen	8
2.2	Freifläche	9
2.3	Höhe des Abgabesatzes	10
2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	11
2.5	Fondsreglement	12
3.	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	13
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	13
3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	14
4.	VERFAHREN	14
4.1	Beschleunigtes Verfahren	14
4.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	15
4.3	Kantonale Vorprüfung	15
4.4	Gemeindeversammlung	15
4.5	Urnenabstimmung	16
4.6	Genehmigung – Inkrafttreten	16

Auftraggeber

Gemeinde Neftenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter

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} - 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, welches 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. Den Gemeinden wurde eine Frist bis am 1. März 2025 gesetzt, den Mehrwertausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen zu regeln. Auch ein Verzicht wäre in der BZO festzuhalten.

1.2 Worum geht es?

Ausgleich von Mehrwerten, welche 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 Zonen für öffentliche Bauten in andere Bauzonen (-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

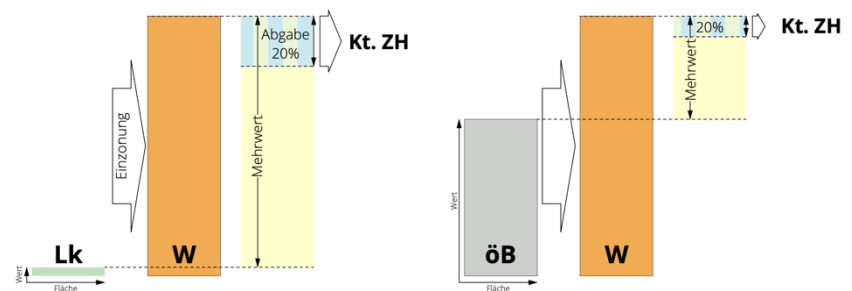
Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

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 kommunalen Bau- und Zonenordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

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

Funktionsweise kantonaler Mehrwertausgleich



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).

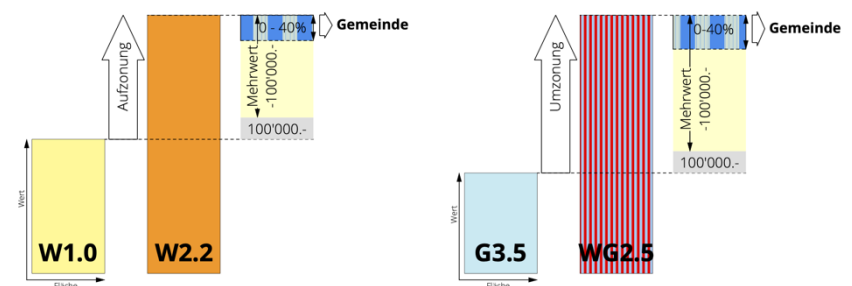
Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids hat die kantonale Baudirektion mit Kreisschreiben vom 22. Juni 2022 informiert, dass keine Genehmigung für Festlegungen von unter 20 % erteilt werden können.

Im Rahmen der Ende 2023 von den eidgenössischen Räten verabschiedeten Teilrevision des RPG wurde ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich wieder ermöglicht. Das neue Recht kann gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 11. März 2024 zur Auslegung der heute geltenden Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion ab sofort wieder zur Genehmigung eingereicht werden.

Funktionsweise kommunaler Mehrwertausgleich



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.

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 Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

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 (eMehrwertausgleich).

Das Landpreismodell kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert gestützt auf das kantonale Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung.

Gemäss § 13 Abs. 1 lit. a MAV können Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne besonderer Grund für eine individuelle Schätzung sein. Eine individuelle Schätzung ist bei kommunalen Gestaltungsplänen jedoch nicht stets zwingend durchzuführen.

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).

Inhalt

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. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch angemerkt.

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 Mehrwertabgabebeforderung 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).

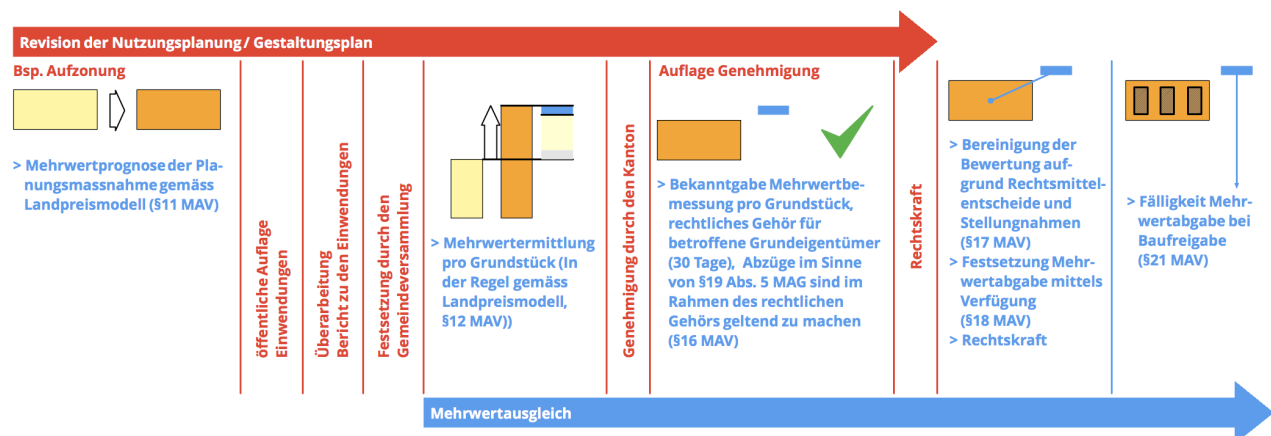
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

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.



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.

Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes für raumplanerische Massnahmen einzusetzen

1.3 Ziele der vorliegenden Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen sowie städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Dank der jetzigen Verankerung der Regelungen zum Mehrwertausgleich in der BZO besteht eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen nachgelagerter Revisionen entstehenden Mehrwertabgaben.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Übernahme 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 erwachsen kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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 $x \text{ m}^2$.

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.

Verzicht

Auch ein Verzicht ist in der Bauordnung festzulegen:

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

2.2 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über 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.

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.

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

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse, die Bedeutung für Flächen unterhalb der Freifläche:

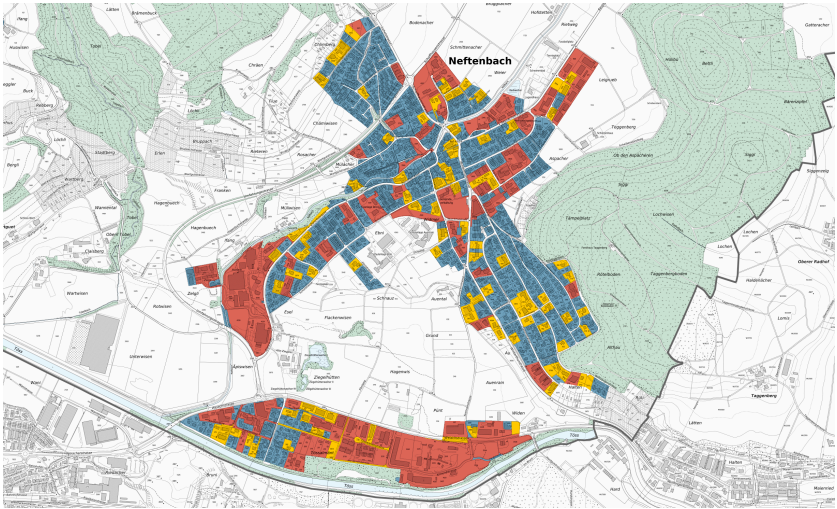
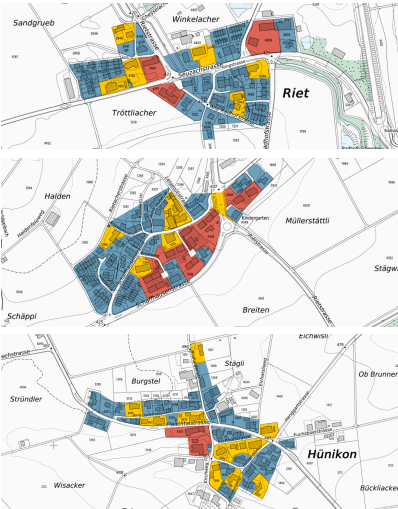
Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ²	massgebliche Grundstücksgrösse in m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2000.00	250'000
156.25	1600.00	250'000
208.33	1200.00	250'000

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ² (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Neftenbach

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Neftenbach:



Anzahl Parzellen

(blau) Insgesamt weisen 1'313 Parzellen eine Fläche auf, die kleiner als 1'200 m² ist.

(gelb) 126 Parzellen sind zwischen 1'200 m² und < 2'000 m² gross.

(rot) 107 Parzellen sind 2'000 m² gross oder grösser.

Festlegung der Freifläche auf 2'000 m²

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Die Freifläche wird gemäss Antrag der Gemeindeversammlung auf 2'000 m² festgelegt.

Damit sind potenziell ca. 107 Parzellen von einer Mehrwertabgabe betroffen, wenn auf ihnen eine Auf-, Umzonung oder ein von der BZO abweichender Gestaltungsplan festgelegt werden würde.

Es ist zu beachten, dass wie oben dargelegt die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung 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 konkreten Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton hat ein Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte erarbeitet. Das Modell liegt seit März 2021 vor. Dieses Landpreismodell dient zur Abschätzung der Mehrwerte, es darf indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren, nicht nur einzelne Grundeigentümer

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 40 %

Der Abgabesatz kann auf ein Mass von zwischen >0 % bis 40 % festgelegt werden.

Für Neftenbach sieht der Antrag der Gemeindeversammlung einen Abgabesatz von 20 % vor.

Wesentliche Auf- und Umzonungen sind in Neftenbach kaum absehbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass vor allem der Fall «Privater Gestaltungsplan» und damit ein städtebaulicher Vertrag zu einem Mehrwert führt. Im städtebaulichen Vertrag können die Leistungen zur Abgeltung der Abgabe mit den privaten Grundeigentümern vereinbart werden.

2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung wird folgender Artikel eingefügt:

5. Mehrwertausgleich Antrag gemäss vorberatender Gemeinde- versammlung

Art. 44 Mehrwertabgabe

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

Art. 45 Freifläche

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **2'000 m²**.

Art. 46 Abgabesatz

Die Mehrwertabgabe beträgt **20 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 47 Erträge

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

Konkrete Beispiele

Untenstehend sind drei konkrete Beispiele zusammengestellt.

Festlegung BZO:

Abgabesatz: 20%

Freifläche: 2'000 m²



Fall 1: Parzelle > Freifläche



Fall 2: Parzelle < Freifläche



	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 120.-	1000 m ² / Fr. 120.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 120'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 100'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (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 Gemeindegesetz (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.

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.

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.

Der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgt gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde

Rechtliche Grundlage

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

Würde auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichtet, so wäre es der Gemeinde untersagt, bei Um- und Aufzonungen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Zudem wäre es der Gemeinde untersagt, städtebauliche Verträge abzuschliessen, welche einen Mehrwertausgleich umfassen.

Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll für den Mehrwertausgleich prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag gelangt bei grösseren Planungsvorhaben zum Einsatz und ermöglicht 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.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Aktuell sind keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

Verhältnis Mehrwertabgabe zu Grundstücksgewinnsteuer

Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden (Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG). Es ist daher damit zu rechnen, dass die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer bei Grundstücken, welche dem Mehrwertausgleich unterstehen, geringer ausfallen. Die Auswirkungen auf den Gesamtertrag der Grundstücksgewinnsteuer lassen sich indes kaum verlässlich abschätzen.

Für kommende Revisionen werden in Neftenbach kaum wesentliche Auf- und Umzonungen erwartet und höchstens wenige Grundstücke betreffen. Der häufigsten Anwendungsfall des Mehrwertausgleichs dürften Gestaltungsplanungen darstellen, wo beabsichtigt ist, den Mehrwertausgleich in erster Linie mittels städtebaulichen Verträgen zu regeln. Aus dem Geschriebenen ergibt sich, dass voraussichtlich nur ein geringer Anteil der Handänderungen Grundstücke betrifft, die auch der Mehrwertabgabe unterstehen. Dementsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer wesentlich geringer ausfallen werden. Hingegen greift die Mehrwertabgabe auch in Fällen, wo keine Veräusserung der Liegenschaft erfolgt, aber die durch die Planungsmassnahme ermöglichte Mehrnutzung konsumiert wird.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

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 welche von der Grundordnung abweichen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen. Die dannzumal betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich informiert.

Auswirkungen auf den Landpreis

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Mehrwertabgabe die Preisbildung von Landpreisen wesentlich beeinflusst.

Auf der Nachfrageseite des Marktes führt eine Mehrwertabgabe zu keinen Veränderungen, da sich die Zahlungsbereitschaft für Bauland aus dem von der Bauherrschaft erzielbaren Gewinn ergibt. Die maximale Zahlungsbereitschaft für ein Grundstück entspricht der Differenz zwischen den zu erwartenden Einnahmen (Miete oder eigener Nutzwert) und den Erstellungskosten (Entwicklungs- und Baukosten) des besten Projekts, das auf einem Grundstück realisiert werden kann («Residualwerttheorie»). Weder die erzielbaren Mieten noch die Erstellungskosten werden von einer Mehrwertabgabe beeinflusst.

4. VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG mit Datum vom 3.11.2025 wurde ab dem 5. Dezember 2025 gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einwendung ein. Zur Einwendung mit Antrag und Eventualantrag wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Anpassung der vorberatenden Gemeindeversammlung wird der Eventualantrag im Antrag gemäss vorberatender Gemeindeversammlung berücksichtigt.

Anhörung: Stellungnahme Region und Nachbargemeinden

Die RWU hat mit Schreiben vom 2. Januar 2026 von der Teilrevision Kenntnis genommen und keine Vorbehalte geäussert.

Die Nachbargemeinde Buch am Irchel hat die Vorlage zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den übrigen Nachbargemeinden sind keine Rückmeldungen eingegangen.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision MAG mit Datum vom 2.11.2025 dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 17.12.2025 wurde eine geringfügige Anpassung der Erläuterungen zu Sondernutzungsplanungen gefordert, welche bei der Überarbeitung eingeflossen ist. Die Teilrevisionsvorlage wird gemäss Vorprüfungsbericht als genehmigungsfähig eingestuft.

4.4 Gemeindeversammlung

Die Teilrevisionsvorlage MAG mit Datum vom 19.2.2026 sah eine Freifläche von 1'200 m² und einen Abgabesatz von 40 % vor. Sie wurde der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2026 zur Vorberatung vorgelegt.

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage wie folgt angepasst:

- Freifläche 2'000 m² statt 1'200 m²
- Abgabesatz 20 % statt 40 %

4.5 Urnenabstimmung

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Neftenbach sind bei Nutzungsplanungsänderungen zwingend Urnenabstimmungen erforderlich.

Vorliegender Antrag gemäss vorberaten-
der Gemeindeversammlung

- Freifläche 2'000 m²
- Abgabesatz 20 %

Der Gemeinderat will an seiner ursprünglichen Haltung (Freifläche 1'200 m² und 40% Abgabesatz) festhalten und wird dies als Gegen-
vorschlag an die Urne bringen.

Gegenvorschlag Gemeinderat

- Freifläche 1'200 m²
- Abgabesatz 40 %

Die Teilrevision MAG mit Datum vom 3.6.3026 gemäss Gemeindever-
sammlung sowie der Gegenvorschlag des Gemeinderates werden
der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 zur Entscheidung
und Festsetzung unterbreitet.

4.6 Genehmigung – Inkrafttreten

Nach Festsetzung wird die Teilrevision MAG dem Kanton zur Geneh-
migung eingereicht. Nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale
Genehmigung wird sie mit der Publikation des Inkrafttretens verbind-
lich.