



 **Kanton Zürich**  
**Baudirektion**  
**Amt für Raumentwicklung**


# Kantonaler Mehrwertausgleich

**Prozessübersicht Auszonungen im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs**

**VARIANTE: FONDS IST LEER**

**Version 1.0**

**Stand: 20. Juli 2022**

 **Amt für Raumentwicklung**  
Arbeitshilfe für Auszonungen im  
Rahmen des kantonalen  
Mehrwertausgleichs

## Hinweise

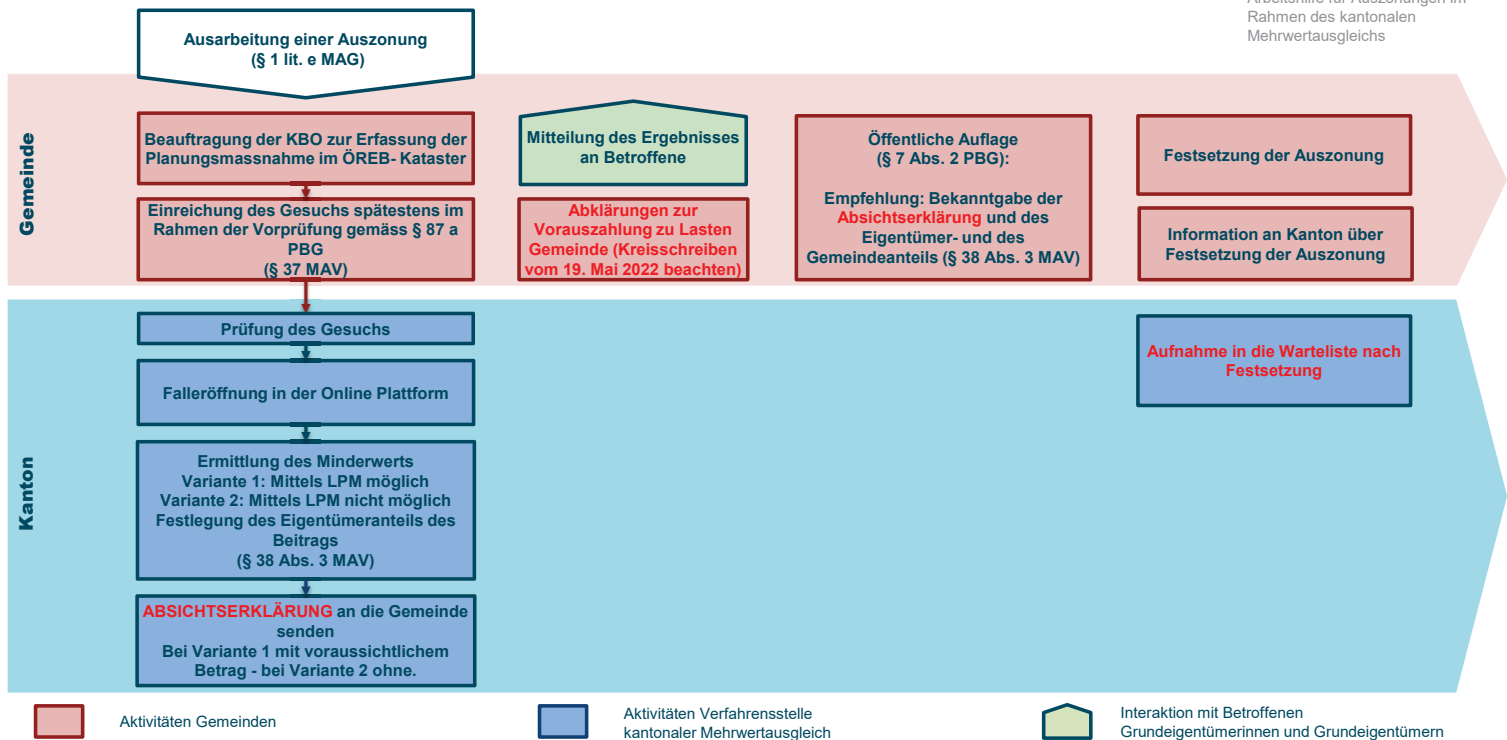
Die nachfolgenden Darstellungen inkl. Erläuterungen sind eine Arbeitshilfe für die kommunalen Verfahrensstellen. Sie zeigen die wichtigsten Prozessschritte bei Auszonungen und die jeweiligen Rechtsgrundlagen auf. Es handelt sich um eine vereinfachte, schematische Zusammenfassung.

Diese Arbeitshilfe entbindet nicht von der Selbstlektüre folgender Grundlagen:

- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) inkl. Erläuterungen
- Handbuch eMWA

## Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen 1/2

 Amt für Raumentwicklung  
Arbeitshilfe für Auszonungen im  
Rahmen des kantonalen  
Mehrwertausgleichs




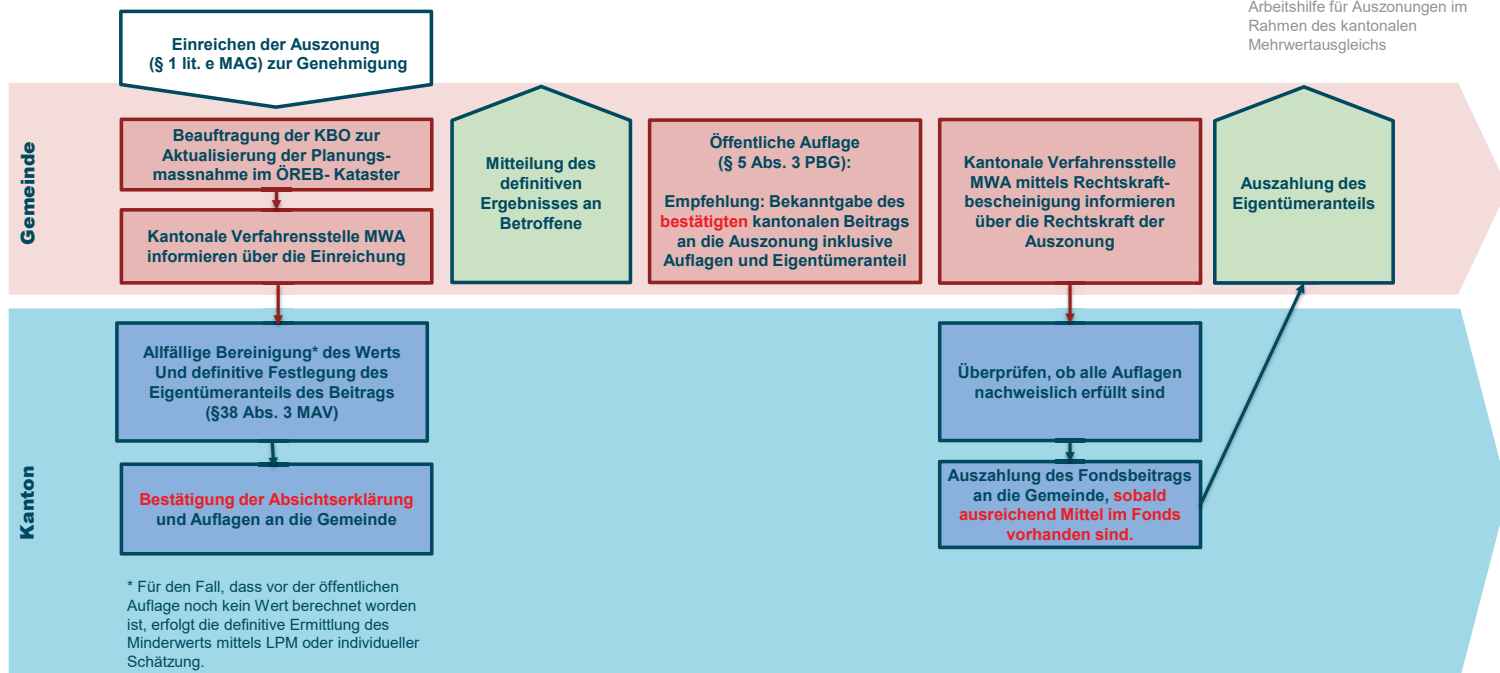
## Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen - Erläuterungstext

 Amt für Raumentwicklung  
Arbeitshilfe für Auszonungen im  
Rahmen des kantonalen  
Mehrwertausgleichs


- Nachdem eine Auszonung von der Gemeinde oder von Dritten ausgearbeitet worden ist, ist die KBO zu beauftragen, diese Planungsmassnahme im ÖREB-Kataster zu erfassen. Diese Erfassung ist die notwendige Grundlage, um im späteren Prozessverlauf mittels eMWA den Landwert zu ermitteln.
- Das Gesuch um Beiträge ist im Rahmen der Vorprüfung (§ 87 a PBG bzw. § 37 MAV) mit den notwendigen Unterlagen gemäss dem Reglement des kantonalen Mehrwertausgleichs bzw. des diesbezüglichen Merkblatts bei der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich einzureichen. Dem Gesuch sind zwingend beizulegen: 1. Begründung, weshalb die Auszonung beitragsberechtig ist. 2. Begründeter Vorschlag, wie die Beiträge nach § 38 Abs. 3 MAV als Prozentangabe zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer aufgeteilt werden.
- Die kantonale Verfahrensstelle prüft das Gesuch auf Vollständigkeit. Wenn es nötig ist, fordert sie zusätzliche Unterlagen ein. In der Online-Plattform eMWA eröffnet die kantonale Verfahrensstelle den Fall. Sind die Unterlagen vollständig, erfolgt die materielle Prüfung. Kann dem Gesuch stattgegeben werden und kann mit dem Landpreismodell ein Landwert berechnet werden, erhält die Gemeinde – **weil der Fonds leer ist und sich nicht verschulden darf – eine vorläufige Absichtserklärung** mit der voraussichtlichen Beitragshöhe aus dem Fonds. Kann kein Landwert berechnet werden, erfolgt eine **Absichtserklärung** ohne Angabe der Beitragshöhe.
- Der Eigentümeranteil des Beitrags (§ 38 Abs. 3 MAV) kann unter Berücksichtigung des begründeten Vorschlags der Gemeinde durch die kantonale Verfahrensstelle festgelegt werden.
- Die Gemeinde prüft eine Vorauszahlung zu ihren Lasten unter Einhaltung der Vorschriften des Gemeindehaushaltrechts.** Sie hat die von der Auszonung Betroffenen über das Ergebnis der Prüfung des Gesuchs durch den Kanton zu informieren. Zusätzlich wird empfohlen, anlässlich der Auflage gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über die vorläufige Zusicherung und den Verteilschlüssel Eigentümerschaft/Gemeinde zu informieren.
- Wenn die Auszonung an der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde, hat die Gemeinde die kantonale Verfahrensstelle davon in Kenntnis zu setzen. **Ist die festgesetzte Auszonung rechtskräftig, setzt der Kanton die Gemeinde auf die Warteliste.**

## Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen 2/2

 Amt für Raumentwicklung  
Arbeitshilfe für Auszonungen im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs



## Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen - Erläuterungstext

 Amt für Raumentwicklung  
Arbeitshilfe für Auszonungen im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs

- Die festgesetzte Auszoning ist zur Genehmigung einzureichen und die KBO zur Aktualisierung der Planungsmassnahme im ÖREB-Kataster zu beauftragen. Gleichzeitig ist die kantonale Verfahrensstelle über die Einreichung zur Genehmigung zu informieren.
- Die kantonale Verfahrensstelle nimmt eine allfällige Bereinigung des bereits vorliegenden Werts vor oder löst eine individuelle Schätzung aus. Es erfolgt die definitive Festlegung des Eigentümeranteils des Beitrags (§ 38 Abs. 3 MAV). Anschliessend erhält die Gemeinde eine **Bestätigung der Absichtserklärung** und allfällige Auflagen, die zu erfüllen sind.
- Die Gemeinde hat die von der Auszoning Betroffenen über die **bestätigte Absichtserklärung** und allfällige Auflagen zu informieren.
- Den Gemeinden wird empfohlen, im Zuge der öffentlichen Auflage der Genehmigung (§ 5 Abs. 3 PBG) den **bestätigten** kantonalen Beitrag an die Auszoning inklusive Auflagen und Eigentümeranteil (§ 38 Abs. 3 MAV) bekanntzugeben.
- Über die Rechtskraft der Auszoning hat die Gemeinde die kantonale Verfahrensstelle MWA mittels Einreichung der Rechtskraftbescheinigung zu informieren.
- Die kantonale Verfahrensstelle hat in geeigneter Weise zu prüfen, ob allfällige Auflagen erfüllt worden sind. Ist dies der Fall oder waren keine Auflagen zu erfüllen, wird der Fondsbeitrag (Gemeinde- und Eigentümeranteil) für die Entschädigung an die Gemeinde ausbezahlt, **sobald ausreichend Mittel im Fonds vorhanden sind.**
- Die Gemeinde hat den Anteil der Eigentümerschaft an diese auszuzahlen.

# Versionen

20. Juli 2022: Version 1.0

**Verantwortliche Stelle:**

Amt für Raumentwicklung

Abteilung Recht und Verfahren

Stampfenbachstrasse 12

8090 Zürich

[www.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.zh.ch/mehrwertausgleich)

[mehrwertausgleich@bd.zh.ch](mailto:mehrwertausgleich@bd.zh.ch)