



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Kantonaler Mehrwertausgleich

Prozessübersicht Auszonungen im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs

Version 1.2
Stand: 1. August 2026

Hinweise

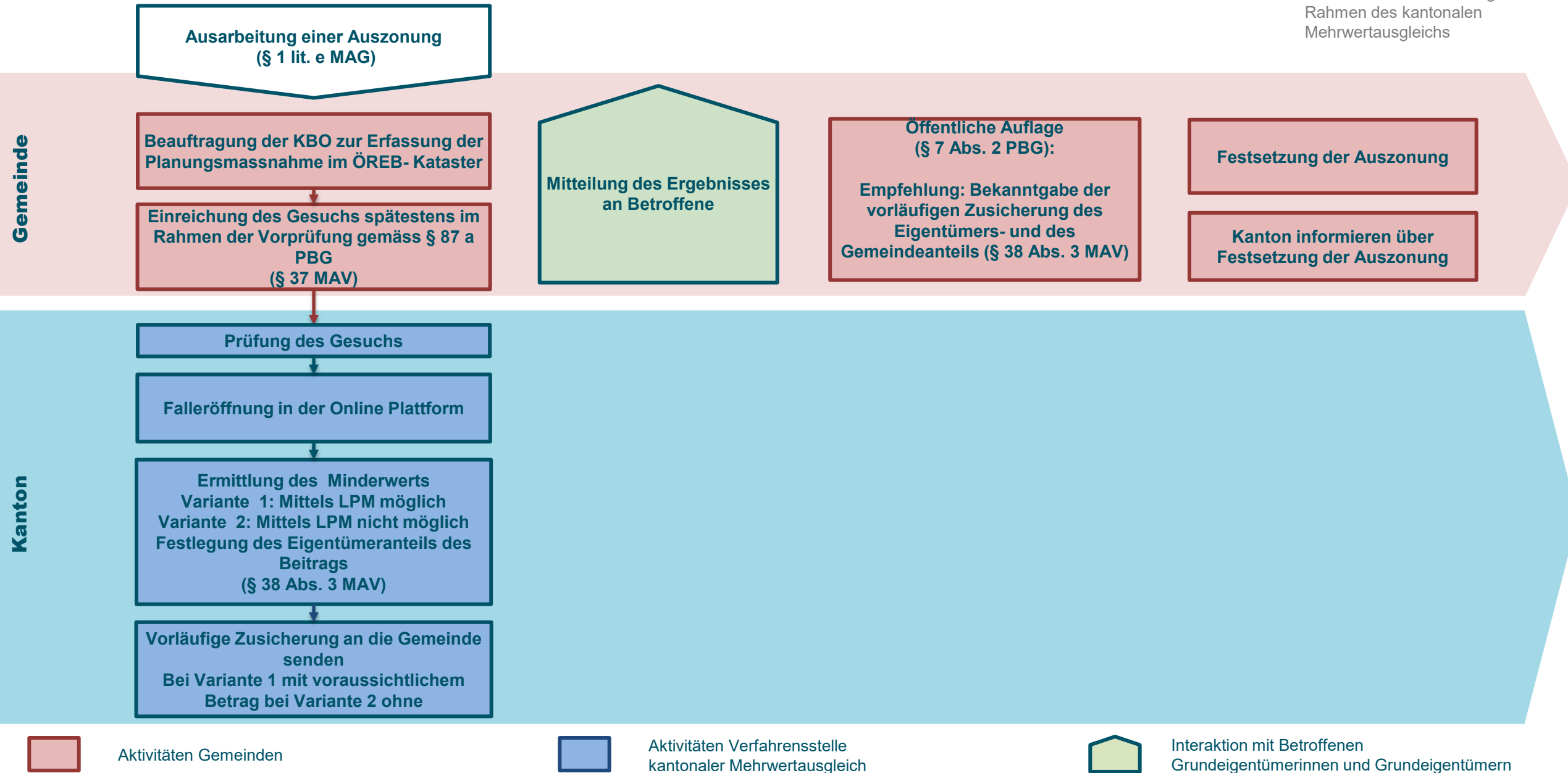
Die nachfolgenden Darstellungen inkl. Erläuterungen sind eine Arbeitshilfe für die kommunalen Verfahrensstellen. Sie zeigen die wichtigsten Prozessschritte bei Auszonungen und die jeweiligen Rechtsgrundlagen auf. Es handelt sich um eine vereinfachte, schematische Zusammenfassung.

Diese Arbeitshilfe entbindet nicht von der Selbstlektüre folgender Grundlagen:

- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) inkl. Erläuterungen (Weisung)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) inkl. Erläuterungen
- Handbuch eMWA
- FAQ auf der kantonalen Internetseite zum Mehrwertausgleich

Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen 1/2

 Amt für Raumentwicklung
Arbeitshilfe für Auszonungen im
Rahmen des kantonalen
Mehrwertausgleichs

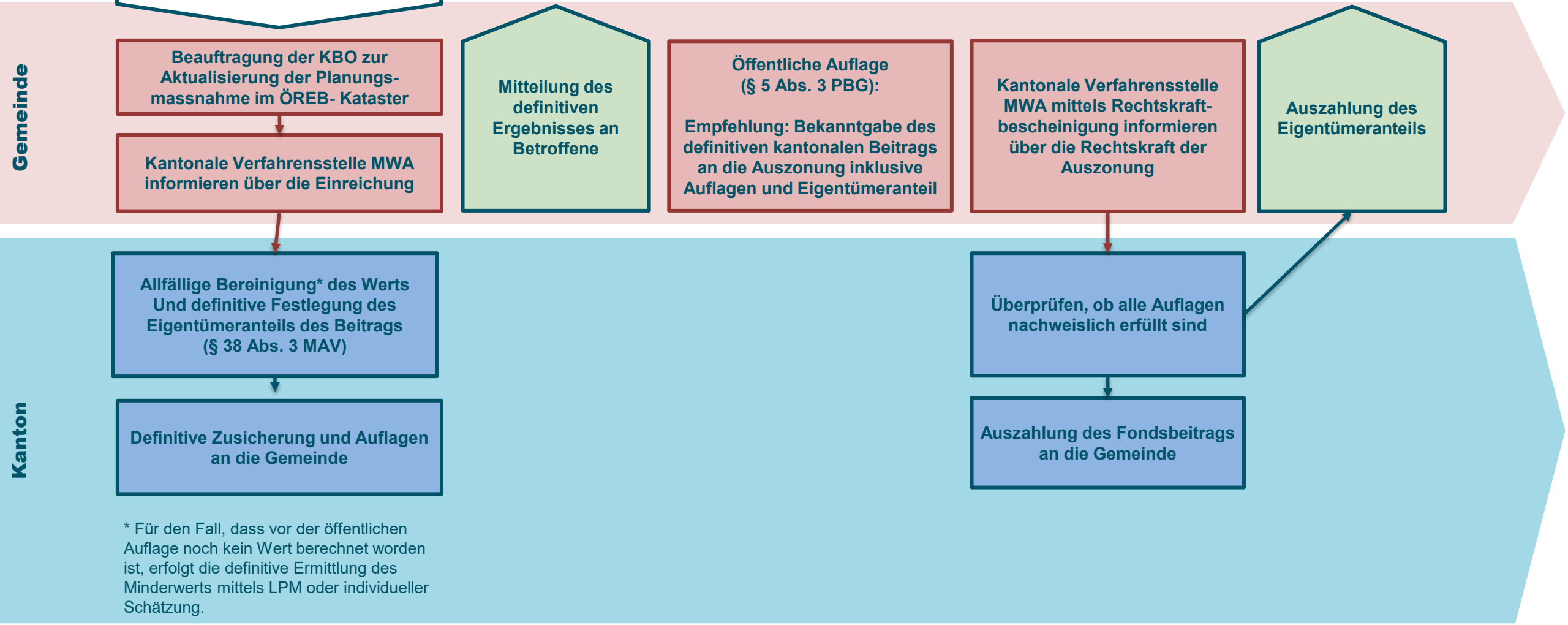


Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen - Erläuterungstext

- 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, jedoch spätestens bis zur Rechtskraft der Planungsmassnahme (§ 87a PBG bzw. § 37 MAV) mit den notwendigen Unterlagen gemäss dem Reglement des kantonalen Mehrwertausgleichs fonds bzw. des diesbezüglichen Merkblatts bei der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich einzureichen. Dem Gesuch sind zwingend beizulegen: 1. Begründung, weshalb die Auszonung beitragsberechtigt ist. 2. Begründeter Vorschlag, wie die Beiträge nach § 38 Abs. 3 MAV als Prozentangabe zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer aufgeteilt werden. Weitere Angaben zum Gesuch unter den FAQ auf der kantonalen MWA-Seite.
- Die kantonale Verfahrensstelle prüft das Gesuch auf Vollständigkeit. Wenn nötig, fordert sie zusätzliche Unterlagen ein. Auf 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 eine vorläufige Zusicherung mit der voraussichtlichen Beitragshöhe aus dem Fonds. Voraussetzung der Zusicherung ist, dass der Fonds über entsprechende Mittel verfügt (§ 15 Abs. 2 lit. b MAG). Kann kein Landwert berechnet werden, erfolgt eine vorläufige Zusicherung 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 hat die von der Auszonung Betroffenen über das Ergebnis der Prüfung des Gesuchs 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.

Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen 2/2

 Amt für Raumentwicklung
Arbeitshilfe für Auszonungen im
Rahmen des kantonalen
Mehrwertausgleichs



Aktivitäten Gemeinden



Aktivitäten Verfahrensstelle
kantonaler Mehrwertausgleich



Interaktion mit Betroffenen
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen - Erläuterungstext

- Die festgesetzte Auszonung 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 die definitive Zusicherung und allfällige Auflagen, die zu erfüllen sind.
- Die Gemeinde hat die von der Auszonung Betroffenen über die definitive Zusicherung und allfällige Auflagen zu informieren.
- Den Gemeinden wird empfohlen, im Zuge der öffentlichen Auflage der Genehmigung (§ 5 Abs. 3 PBG) den definitiven kantonalen Beitrag an die Auszonung inklusive Auflagen und Eigentümeranteil (§ 38 Abs. 3 MAV) bekanntzugeben.
- Über die Rechtskraft der Auszonung 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.
- Die Gemeinde hat den Anteil der Eigentümerschaft an diese auszuzahlen.

Versionen

20. Mai 2022: Version 1.0

20. Juli 2022: Version 1.1, sprachliche Korrekturen

01. August 2026: Version 1.2, Anpassung an gesetzliche Änderungen per 1. August 2026

Verantwortliche Stelle:

Amt für Raumentwicklung

Abteilung Recht und Verfahren

Stampfenbachstrasse 12

8090 Zürich

www.zh.ch/mehrwertausgleich

mehrwertausgleich@bd.zh.ch