Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Recht und Verfahren

Referenz-Nr.: ARE 19-1738

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Recht und Verfahren, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch (RAS)

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] 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 *kein* Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. 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.

Zum Abgabesatz

In der BZO kann nur *ein* 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 = ≥ 1200 m^2 und ≤ 2000 m^2
[2] y = > 0 und ≤ 40 %

Verfahrensübersicht

	Gemeinde	Baudirektion (Amt für Raumentwicklung)	Bemerkungen
Auftrag / Entwurf	Auftrag für eine BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs *(und die Erarbeitung eines Fondsreglements)*		Raum-politische Diskussion
	Erarbeitung BZO-Änderung *(und Fondsreglement)*		Musterbestimmungen *(und Musterreglement)*
	Entscheid für öffentliche Auflage		
Vorprüfung / öffentliche Auflage	Unterlagen an ARE zur Vorprüfung (fakultativ)		
	Publikation öffentliche Auflage	Vorprüfung (inhaltlich) – Vorprüfungsbericht (§ 87a PBG)	Vorprüfungsbericht innert 60 Tagen nach Erhalt
	Öffentliche Auflage, Einwendungsfrist 60 Tage (§ 7 Abs. 2 PBG)		
Festsetzung / Genehmigung	Antrag auf Festsetzung *(und evt. Erlass)* durch Gemeindevorstand; Abschied RPK		
	Festsetzung *(und evt. Erlass)* durch Gemeindeversammlung bzw. -parlament (§ 88 Abs. 1 PBG)		
	Publikation Festsetzung		
	Stimmrechtsrekursfrist 5 Tage		
	Antrag auf Genehmigung durch Gemeindevorstand	Prüfung (inhaltlich) – Genehmigung (§ 89 PBG)	Genehmigung innert 30 Tagen nach Erhalt
Publikation / evt. Rechtsmittel-verfahren / Inkraftsetzung	Publikation und öffentliche Auflage (§ 5 Abs. 3 PBG)		
	Rekursfrist 30 Tage		
	Nach Ablauf Rekursfrist: Einholung Rechtskraftbescheinigung beim BRG		
	Publikation Inkraftsetzung		Nach Inkrafttreten MAG
	Prüfung ÖREB-Kataster und Antrag auf Freischaltung	Meldung an kantonale Vollzugsstelle	

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