



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 4. Mai 2021

### 2021/58. Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Einführung Mehrwertabgabe

#### 1. Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie Mehrwerte, die aus planungsbedingten Vorteilen entstehen, ausgleichen. Diese bundesrechtlichen Vorgaben hat der Kanton Zürich mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) umgesetzt, welche beide seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben.

Die Einführung des Mehrwertausgleichs in einer separaten „MAG-Revision“ wird der anstehenden „Harmonisierungs-BZO-Revision“ vorgezogen. Grund dafür ist, dass mit der Entwicklung des Areals «Tumbelen Nord» voraussichtlich Mehrwerte für die Eigentümerschaft geschaffen werden, die auch zu Verpflichtungen und neuen Kosten für die Gemeinde Pfäffikon führen. Damit ein Teil dieser Aufwendungen über die kommunale Mehrwertabgabe gedeckt werden können, müssen die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich möglichst zeitnah in der BZO rechtskräftig erlassen werden.

#### 2. Ausführung

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und auf Umzonung einer Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstückmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe einführt.

Die kommunale Mehrwertabgabe kann für Auf- und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Gemeinden die Möglichkeit, Mehrwertabgaben von höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000.00 reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. § 19 Abs. 3 MAG). Mit der Einführung der Mehrwertabgabe muss die Gemeinde, nebst dem Prozentsatz für die Abgabe, auch die Grösse der sogenannten Freifläche festlegen. Dieser Wert kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> frei bestimmt werden. Wenn Grundstücke den festgelegten Wert der Freifläche unterschreiten, sind diese von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern deren Mehrwert weniger ist als Fr. 250'000.00. Wenn der tatsächliche Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000.00 übersteigt, sind gemäss § 19 Abs. 4 MAG auch für kleinere Grundstücke Mehrwertabgaben zu leisten.

Es steht den Gemeinden jedoch frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Die Gemeinde Pfäffikon führt die Mehrwertabgabe ein. Es werden künftig bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von **1'500 m<sup>2</sup>** von den jeweiligen Grundeigentümern **40 %** des um

Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben. Dazu wird die Bau- und Zonenordnung mit einem neuen Art. 48a ergänzt. Damit werden in Zukunft von den durch Planungsmassnahmen erzielten Mehrwerten nicht mehr nur die betroffenen Grundeigentümer profitieren, sondern auch die Gemeinde. Der Gemeinde Pfäffikon - und damit auch der gesamten Bevölkerung - werden dadurch Mittel für die Erfüllung von öffentlichen Raumplanungsaufgaben zur Verfügung stehen.

Die Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Verwendung und Verwaltung der Mittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen wird im Fondsreglement präzisiert.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Teilrevision zur Einführung der Mehrwertabgabe mit Art. 48a in der Bau- und Zonenordnung bedarf der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung sowie der öffentlichen Mitwirkung während 60 Tagen. Im Anschluss ist geplant, die Teilrevision der BZO der Gemeindeversammlung, im Dezember 2021, zur Festsetzung vorzulegen.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die kommunale Mehrwertabgabe wird basierend auf dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingeführt.
2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe des Büros e10-planning, vom 20. April 2021, wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Freifläche wird auf 1'500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
4. Der Abgabesatz wird auf 40 % festgelegt.
5. Dem Entwurf des Fondsreglements zum kommunalen Mehrwertausgleich vom 20. April 2021 wird zugestimmt.
6. Das Bauamt wird angewiesen, die Teilrevisionsvorlage dem Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung zukommen zu lassen.
7. Das Bauamt wird angewiesen, die Teilrevision zu publizieren und die Unterlagen während 60 Tagen zur Mitwirkung öffentlich aufzulegen.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
  - e10-planning, Loren-Allee 18, 8610 Uster
  - Finanzvorstand
  - Leiterin Steuern
  - Leiterin Finanzen
  - Bauvorstand
  - Leiter Bauamt

- Archiv B1.03.2
- Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: