

Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst am Albis



---

## ▶ Teilrevision BZO – kommunaler Mehrwertausgleich

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

**Walter Willa**  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
[www.gpw.ch](http://www.gpw.ch)  
[gpw@gpw.ch](mailto:gpw@gpw.ch)

24. April 2025

**gpw**

**Geomatik Planung Werke**

## Impressum

### Auftrag

**Auftrag Nr.** 16.AEU.113

### Auftraggeber

**Name** Gemeinde Aeugst am Albis  
**Adresse** Dorfstrass 22, 8914 Aeugst am Albis  
**Kontaktperson** Vit Styrsky

### Dokument

**Autoren** Sara Rüegg  
**Status** Fassung Beleuchtender Bericht  
**Version** 3.0

### Beilage

Synopse der BZO (Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO – kommunaler Mehrwertausgleich)

## Inhalt

<b>1 Auftrag</b> .....	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage.....	3
1.2 Auftrag und Organisation .....	3
<b>2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1.1 Mehrwertausgleichsgesetz.....	3
2.1.2 Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen.....	3
2.1.3 Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen .....	3
<b>3 Kommunalen Mehrwertausgleich</b> .....	<b>4</b>
3.1 Verzicht auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs .....	4
3.2 Kantonale Mehrwertabgabe .....	5
<b>4 Verfahren</b> .....	<b>5</b>
4.1 Ablauf .....	5
4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.....	5
4.3 Mitwirkungsverfahren.....	5
4.3.1 Öffentliche Auflage .....	5
4.3.2 Anhörung.....	5
4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	5

## Abkürzungen

BZO	Bau- und Zonenordnung
MAG	kantonales Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	kantonale Mehrwertausgleichsverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz

## 1 Auftrag

### 1.1 Ausgangslage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe) von Aeugst am Albis wurde von der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2025 festgesetzt und wird im Februar in Kraft getreten.

Da die Vorlage zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erst etwas später gestartet wurde, ist die öffentliche Auflage auf Anfang 2026 und die Festsetzung Mitte Jahr vorgesehen.

### 1.2 Auftrag und Organisation

Die vorliegende Teilrevision der BZO bezweckt die Umsetzung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV). Ziel ist es, dass die Gemeinde über eine bezüglich Mehrwertausgleichsgesetz aktualisierte BZO verfügt.

Die Teilrevision der BZO wird vom Ingenieurbüro gpw mit der Gemeinde Aeugst am Albis erarbeitet.

## 2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

### 2.1.1 Mehrwertausgleichsgesetz

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Seit dem 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die bundesrechtlichen Vorgaben werden mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umgesetzt. Zudem wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Eine Mehrwertabgabe wird erst bei einer Handänderung oder bei einer Überbauung des Grundstücks fällig.

### 2.1.2 Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbezonungen als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.

Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

### 2.1.3 Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG müssen Gemeinden die kommunale Mehrwertabgabe für Aufzonungen und Umzonungen regeln. Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Die kommunale Mehrwertabgabe kommt bei einer Um- oder Aufzonung nicht bei allen Grundstücken in diesem Perimeter zum Tragen. Im Rahmen der kommunalen Mehrwertabgabe muss die

Gemeinde eine Freifläche zwischen 1'200m<sup>2</sup> und 2'000m<sup>2</sup> festlegen. Grundstücke die kleiner sind als die Freifläche werden nicht durch eine Mehrwertabgabe belastet.

#### 2.1.4 Einfluss der Kommunalen Mehrwertabgabe auf Grundstücksgewinnsteuern

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstücksgewinnsteuer. Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös bei Veräusserung eines Grundstücks und den Anlagekosten (Erwerbspreis, wertvermehrnde und anrechenbare Aufwendungen). Er entspricht damit nicht dem Mehrwert infolge einer Planungsmaßnahme.

Der Steuertatbestand bei der Grundstücksgewinnsteuer liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Abgabetatbestand bei der Mehrwertabgabe liegt in der Handänderung oder der Überbauung des Grundstücks. Während die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer in den allgemeinen Gemeindehaushalt fließen und frei verwendet werden können, ist die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden. Bei der Handänderung von Grundstücken, bei denen – aufgrund einer Um- bzw. einer Aufzoning - eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, reduzieren sich für die Gemeinde die potenziellen Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer. Kantonale bzw. gesamtschweizerische Abschätzungen zeigen, dass die zu erwartenden Mindererträge bei der Grundstücksgewinnsteuer marginal sind und dass diese durch die kommunale Mehrwertabgabe kompensiert werden. Dies auch deshalb, weil substantielle Erträge zu erwarten sind, die jedoch zeitlich verzögert eintreffen.

Bei der Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer wird die Mehrwertabgabe als anrechenbare Aufwendung abgezogen. Dies gilt auch für Mehrwertabgaben, die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geleistet werden. Die doppelte Belastung von Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuer wird dadurch gemildert.

### 3 Kommunalen Mehrwertausgleich

#### 3.1 Verzicht auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs

Die Gemeinde Aeugst am Albis verzichtet auf einen Mehrwertausgleich. Es sind keine Aufzonungen oder andere planungsbedingte Mehrwerte (Umzonungen, Gestaltungspläne) absehbar, welche eine Planungsmehrwertabgabe bedingen würden. Zudem ergibt sich aufgrund der gemäss regionaler Richtplan angestrebte «geringe Dichte» kaum eine erhöhte Nutzungsmöglichkeit oder einen Planungsmehrwert, der eine Mehrwertabgabe rechtfertigen würde. Aus heutiger Sicht wäre auch der Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu den noch nicht einmal absehbaren Einnahmen. Zwar können bei einem Verzicht auf den Mehrwertausgleich auch keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden (§ 19 Abs. 6 MAG). Dies ist aufgrund der obengenannten Ausgangslage vertretbar.

Ausserdem ist in der Gemeinde Aeugst am Albis ein grosser Teil der Grundstücke ohnehin unterhalb der Freiflächengrenze, was die Mehrwertabgabe zusätzlich einschränken würde.

Wird ein Mehrwertausgleich erhoben, so kann dieser von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden. Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich sind zweckgebunden, während die Gelder aus der Grundstücksgewinnsteuer frei einsetzbar sind. Gerade in der ländlichen Gemeinde Aeugst am Albis wäre ein zweckgebundener Fonds für Gelder aus einem kommunalen Mehrwertausgleich schwierig für städtebauliche Massnahmen einzusetzen. Demgegenüber fehlen die Gelder aus der Grundstücksgewinnsteuer in der Erfolgsrechnung.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Abgabesatzes in der Bauordnung hat daher keine Auswirkungen auf die Gemeinde oder die Gemeindefinanzen.

### 3.2 Kantonale Mehrwertabgabe

Bei einer allfälligen Einzonung, muss unabhängig von der kommunalen Regelung eine Mehrwertabgabe an den Kanton entrichtet werden.

## 4 Verfahren

### 4.1 Ablauf

Das Verfahren zur Festsetzung und Genehmigung der BZO-Teilrevision – kommunaler Mehrwertausgleich läuft nach den Vorgaben des PBG ab.

Zeitraum	Tätigkeit / Verfahrensschritt	Zuständigkeit
Januar 2026	Öffentliche Auflage des Entwurfs	ARE, Bevölkerung
1. Quartal 2026	Bearbeitung der Einwendungen und des Vorprüfungsberichts sowie Ausarbeitung der Vorlage für die Gemeindeversammlung	Baukommission, Planer
April 2026	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung	Gemeinderat
9. Juni 2026	Festsetzung an der Gemeindeversammlung	Gemeindeversammlung

### 4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Das Amt für Raumentwicklung hat die Teilrevision Kommunale Nutzungsplanung (Mehrwertausgleich) vorgeprüft und beurteilt sie als genehmigungsfähig.

### 4.3 Mitwirkungsverfahren

#### 4.3.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Kommunale Nutzungsplanung (Mehrwertausgleich) wurde vom 30. Januar 2026 bis 31. März 2026 öffentlich aufgelegt.

#### 4.3.2 Anhörung

Die Gemeinden Stallikon und Mettmenstetten sowie die ZPK haben innert Frist Stellung genommen und keine Einwendungen gemacht.

#### 4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Keine.