Pfungen
Leben an der Töss

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Pfungen

Protokoll Nr. 11 vom 7. September 2026

---

95 **6 Raumplanung, Bau und Verkehr**
6.0.4 Kommunale Planung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich – Verabschiedung Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Das Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), dass diese bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Die Gemeinden werden beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Im Kanton Zürich umfasst das MAG auch das Planungsinstrument der städtebaulichen Verträge. Mit Inkrafttreten von MAG und MAV sind solche Verträge neu nur noch als Alternative zu einem monetären Mehrwertausgleich anwendbar. Wollen Gemeinden städtebauliche Verträge weiterhin abschliessen, müssen sie in ihrer Bau- und Zonenordnung folglich einen Mehrwertausgleich definieren.

Der Gemeinderat Pfungen hat in seiner Sitzung vom 4. Mai 2026 die "Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich" zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Pfungen der kantonalen Gesetzgebung (§ 19 Abs. 1 MAG) nach und regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen.

Erwägungen

Vorlage
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen wird nach den Musterbestimmungen des Kantons teilrevidiert, was bedeutet, dass lediglich zwei vorgegebene Artikel zur Festlegung des Mehrwertausgleichs ergänzt werden. Konkret werden der Mehrwertabgabesatz und die Freifläche bestimmt.

Die Teilrevision wurde vom 22. Mai bis am 21. Juli 2026 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

Abgabesatz von 30 %
Künftige, durch Planungsmassnahmen entstehende Mehrwerte, fliessen entsprechend dem festgelegten Abgabesatz in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds, sofern sie nicht durch einen städtebaulichen Vertrag abgegolten werden. Die Erträge des Mehrwertausgleichs dürfen nur zweckgebunden, das heisst nur für raumplanerische Massnahmen nach Art. 3 RPG, eingesetzt werden.

Der Gemeinderat legt den Abgabesatz für Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen und Gestaltungpläne auf 30 Prozent fest.

Freifläche von 1'200 m²
Der Gemeinderat legt eine Freifläche von 1'200 m² fest. Damit orientiert er sich an der gesetzlich vorgegebenen, minimalen Freifläche. Für einen Grossteil der Grundstücke in der Gemeinde Pfungen (ca. 84 %) kommt die Mehrwertabgabe künftig somit nur zum Zug, wenn bei planungsbedingten Vorteilen ein Mehrwert von über Fr. 250'000.00 erzielt wird.

Fondsreglement
Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde.

Das Fondsreglement wurde durch den Bereich Hochbau & Planung erarbeitet und ist bestandteil dieses Beschlusses.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Mit vorliegendem Beschluss wird die erarbeitete Änderungsvorlage zur Festsetzung zur Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 verabschiedet. Zudem wird das Fondsreglement der Gemeindeversammlung unterbreitet. Die Teilrevision sowie das Fondsreglement werden zudem der Rechnungsprüfungskommission (RPK) zur Prüfung und Stellungnahme zu Handen der Gemeindeversammlung unterbreitet.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Umsetzung des Mehrwertausgleichgesetztes (MAG) erfolgt mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss den kantonalen Musterbestimmungen. Der Abgabesatz wird mit 30 Prozent definiert. Die Freifläche wird mit 1'200 m² definiert. Die Vorlagewird genehmigt und zur Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 unterbreitet.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich, festzusetzen.
3. Das erarbeitete Fondsreglement, welches die Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs nennt, das Beitragsverfahren und die Zuständigkeiten regelt, wird genehmigt und zur Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 unterbreitet.
4. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, das Fondsreglement des kommunalen Mehrwertausgleichs festzusetzen.
5. Die Teilrevision der BZO bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement werden der RPK zur Prüfung und Stellungnahme unterbreitet.

6. Mitteilung an:
    - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Frau Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
    - Willy Flach, Ressortvorsteher Hoch- & Tiefbau
    - Leandro Ferreira, Bereichsleiter Hochbau & Planung
    - Gossweiler Ingenieure AG, gi-pfungen@gossweiler.com
    - Akten (digital)

Gemeinderat Pfungen



Andrea Jakob
Gemeindeschreiberin

Versandt: 21. September 2026