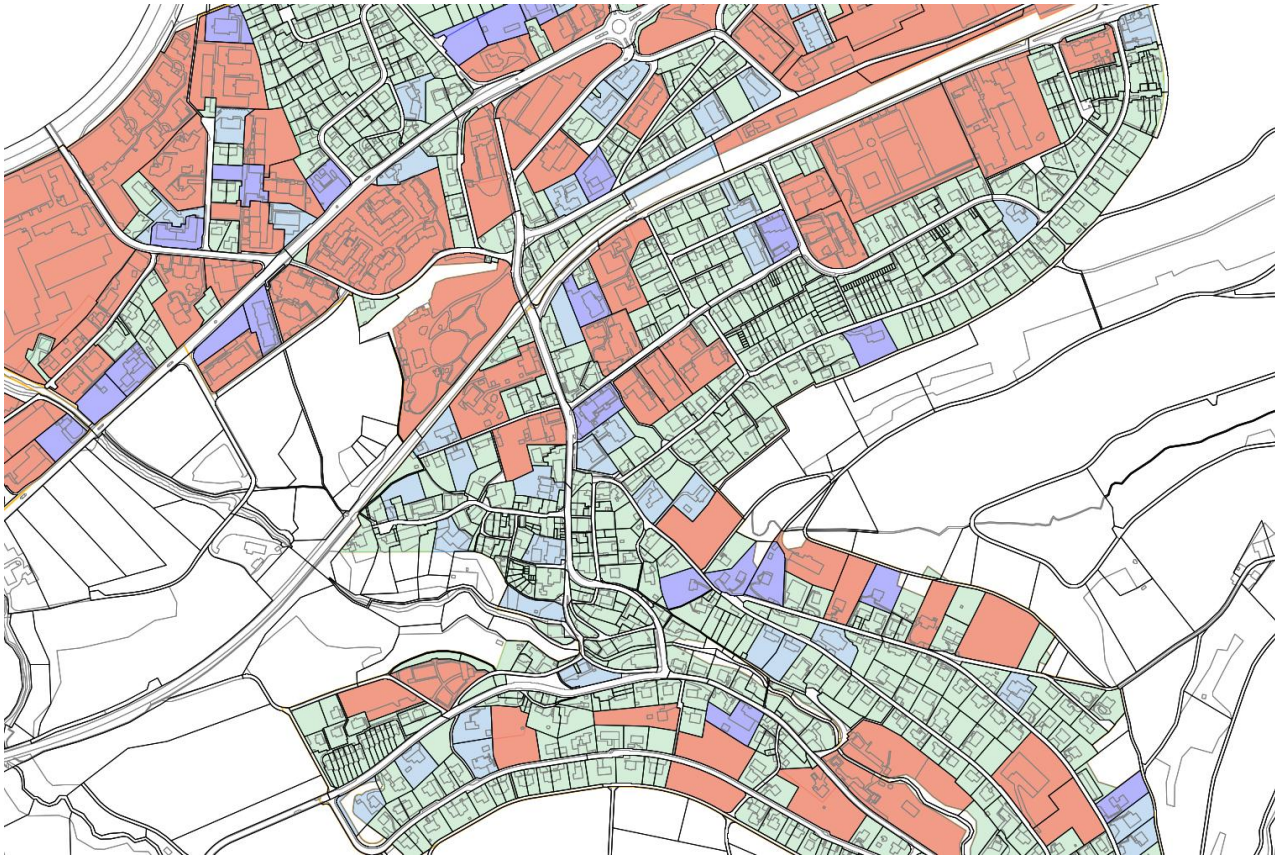
Pfungen
Leben an der Töss

Kanton Zürich

Fassung für die Festsetzung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Mehrwertausgleich

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 27. Juli 2026 / pu.1002 / Hem

Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Zertifiziertes Managementsystem SQS ISO 9001
member of suisse.ing

Auftraggeberin	Gemeinde Pfungen
Bearbeitung	Gossweiler Ingenieure AG

Versionsverlauf

Version	Datum	Kürzel	Kommentar
1.0	28.04.2026	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage
1.1	27.07.2026	Hem	Fassung für die Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel	4
1.1	Bestandteile	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Kantonale Vorprüfungen	4
1.4	Mitwirkung und Anhörung	5
2	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	6
2.1	Abgabetatbestände	6
2.2	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	6
2.3	Verfahrensablauf kommunaler Mehrwertausgleich	7
2.4	Verwendung der Erträge	9
3	Raumplanerischer Kontext zur künftigen Entwicklung	11
4	Anpassungen Bau- und Zonenordnung	13
4.1	Freifläche	13
4.1.1	Grundstücke kleiner als 1'200 m²	14
4.1.2	Grundstücke zwischen 1’200 m² und 2’000 m²	15
4.1.3	Grundstücke grösser als 2’000 m²	16
4.1.4	Fazit Flächenspiegel	17
4.2	Zusammenhang Wertsteigerung und Grundstücksgrösse	18
4.3	Freifläche und Abgabesatz	19
4.4	Regelung in der Bauordnung	19
5	Auswirkungen und Fazit der Revision	20

1 Ausgangslage und Ziel

Anlass

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft.

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

Ziel der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Pfungen der kantonalen Gesetzgebung nach und regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen.

1.1 Bestandteile

Genehmigende Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst den folgenden zu genehmigenden Bestandteil:

- Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung, vom 27. Juli 2026

Erläuternde Bestandteile

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend) vom 27. Juli 2026

1.2 Planungsablauf

Ablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- Bereinigung der Vorlage und Erstellung Einwendungsbericht
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

1.3 Kantonale Vorprüfungen

Der Inhalt der vorliegenden Teilrevision wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat mit den Vorprüfungsberichten vom 26. Juli 2024 und 4. Dezember 2025 zur Revision Stellung genommen und die vorliegenden Anpassungen gutgeheissen.

1.4 Mitwirkung und Anhörung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Revisionsvorlage wurde am 4. Mai 2026 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 22. Mai 2026 bis 21. Juli 2026. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat mit Schreiben vom 22. Juni 2026 mitgeteilt, dass keine Einwendungen bestehen. Im vorliegenden Falle wird daher auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes verzichtet.

2 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

2.1 Abgabetatbestände

Definition Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme (§ 3 MAG). Die Bewertung erfolgt mit einem vom Kanton zur Verfügung gestellten Landpreismodell.

Mehrwerte aus Auf- und Umzonungen erfolgen durch rein planerische Massnahmen. Es handelt sich um eine Wertsteigerung durch Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten, ohne dass Aufwände für die profitierenden Eigentümer entstehen. Die öffentliche Hand schafft somit Privaten einen Mehrwert.

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Die jeweiligen Massnahmen werden zudem der mehrwertabschöpfungsberechtigten Stufe (Kanton oder Gemeinde) zugeordnet.

Planungsmassnahme	**Kantonaler Mehrwertausgleich**	**Kommunaler Mehrwertausgleich**
Einzonungen *Bspw. Landwirtschaftszone zu Wohnzone*		
Umzonungen *Betrifft nur Umzonungen von Zone für öff. Bauten in andere Bauzonen*		
Umzonungen *Bspw. Industriezone in Wohnzone*		
Aufzonungen *Bspw. Wohnzone mit Baumassenziffer 1.6 m^3/m^2 in Wohnzone mit Baumassenziffer 2.0 m^3/m^2*		
Gestaltungsplanungen *Bei Schaffung eines Planungsmehrwerts resp. einer Mehrausnützung*		

2.2 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen von Bauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im kantonalen MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichfonds.

Legende Abbildung 1 links
Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung 2 rechts
Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

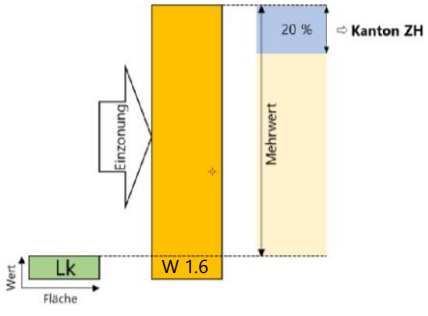


Abbildung 1 Beispiel Einzonung

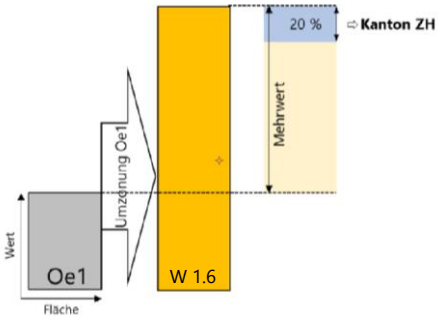


Abbildung 2 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden.

Der Abgabesatz kann zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts betragen.

Zusätzlich zum Abgabesatz ist eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von Fr. 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links
W 1.3 = Wohnzone mit BMZ 1.3
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung 4 rechts
G = Gewerbezone
WG 2.4 = Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit BMZ 2.4

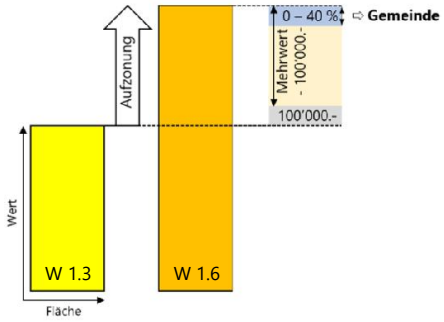


Abbildung 3 Beispiel Aufzonung

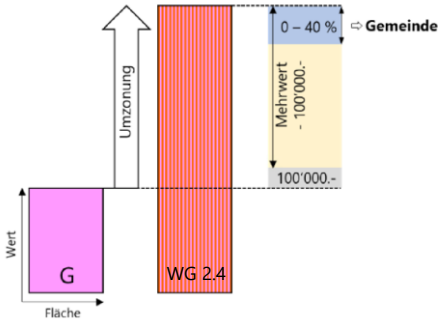


Abbildung 4 Beispiel Umzonung

2.3 Verfahrensablauf kommunaler Mehrwertausgleich

Das Verfahren zum kommunalen Mehrwertausgleich erfolgt bei Auf- und Umzonungen, welche eine Revision der Nutzungsplanung bedürfen sowie bei Gestaltungsplänen grundsätzlich parallel zum jeweilig anderen Verfahren. Start und Ende überlappen sich dabei leicht.

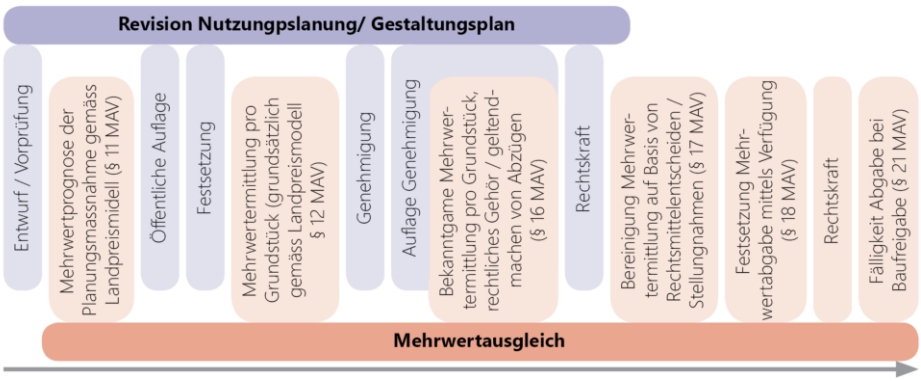


Abbildung 5 Schema Verfahrensablauf Mehrwertausgleich / Planungsmassnahme

Mehrwertprognose

Nach der Einführung eines Mehrwertausgleichs hat die Gemeinde, vor der öffentlichen Auflage einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell), den voraussichtlichen Mehrwert zu berechnen – sogenannte Mehrwertprognose (§ 11 MAV).

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme wird die Prognose des Gesamtwertmehrwerts veröffentlicht. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke werden auf dem Schriftweg über die ermittelte Mehrwertprognose ihres Grundstücks (Einzelprognose) informiert und können sich im Rahmen der Auflage zu dieser äussern (§ 11 Abs. 4 MAV).

Mehrwertermittlung

Nach Festsetzung einer Planungsmassnahme erfolgt die Mehrwertermittlung. Dabei wird geprüft, ob allfällige besondere Gründe vorliegen, welche im Rahmen der Bekanntmachung der Mehrwertprognose durch die Betroffenen vorgebracht wurden (§ 12 und § 13 MAV). Die Betroffenen werden über den Ausgang der Prüfung informiert.

Sofern keine besondere Gründe vorliegen und keine individuelle Schätzung verlangt wird, erfolgt die Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell (§ 12 Abs. 2 MAV).

Bekanntgabe Mehrwertermittlung

Mit der Auflage der Genehmigung und Festsetzung der Planungsmassnahme erfolgt die Bekanntgabe des gesamthaft ermittelten Mehrwerts (§ 16 Abs. 1 MAV). Gleichzeitig wird den Betroffenen der ermittelte Mehrwert ihres Grundstücks mitgeteilt (§ 16 Abs. 2 MAV). Diese können während der Auflagefrist Stellung zum erhaltenen Verfügungsentwurf nehmen.

Bereinigung Mehrwertermittlung

Nach Rechtskraft der Planungsmassnahme wird der ermittelte Mehrwert bereinigt. Dies kann unteranderem aufgrund erhaltener Stellungnahmen oder einer Anpassung der Planungsmassnahme notwendig sein (§ 17 MAV).

Festsetzung Mehrwertabgabe

Nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme wird die definitive Festsetzungsverfügung zum kommunalen Mehrwertausgleich ausgefertigt. Diese wird den Betroffenen unter einer Rekursfrist von 30 Tagen eröffnet.

Insofern Rekurs ergriffen wird, führt die Gemeinde das Rechtsmittelverfahren vor Baurekursgericht.

Sobald die Mehrwertabgabe rechtskräftig festgesetzt ist, nimmt die Gemeinde die notwendigen Grundbuchgeschäfte vor (Anmerkung, allfälliges Grundpfandrecht).

Fälligkeit

Die kommunale Mehrwertabgabe fällt bei Überbauung resp. einer baulichen Realisierung der möglichen Mehrausnutzung an (§ 10 Abs. 1 und 2 MAG). Geringfügige bauliche Massnahmen (§ 21 Abs. 1 MAV) sowie die Veräusserung (§ 21 MAV) lösen keine Fälligkeit aus.

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird die Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG (vgl. nachfolgendes Kapitel) ganz oder teilweise abgegolten.

2.4 Verwendung der Erträge

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern kein Verlust, sondern ein Teil, eines durch eine Planungsmassnahme entstehenden Mehrwerts wird mittels raumplanerischer Massnahmen in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert. Von solchen Massnahmen respektive der daraus resultierenden Steigerung der Standortattraktivität, profitieren wiederum auch die vom Mehrwert betroffenen Eigentümerschaften.

Mehrwertausgleichfonds

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).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen.

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.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Verwendung Fondsmittel / Fondsreglement

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Gemeinde Pfungen sieht vor, dass Fondsreglement zusammen mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Basis für das Fondsreglement bildet das von der kantonalen Baudirektion zur Verfügung gestellte Musterreglement (vgl. Beilage).

Mögliche Massnahmen

Beitragsberechtigt können unter anderem folgende Massnahmen sein:

- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockte Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitäre Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

Rechtserwerb und Dienstbarkeiten

Es ist durch Rechtserwerbe möglich, dass der Fonds eigene Liegenschaften erwirbt und hält. Möglich ist auch die Errichtung von Dienstbarkeiten zugunsten des Gemeinwesens.

3 Raumplanerischer Kontext zur künftigen Entwicklung

Allgemein

Im Kontext der Festlegung des kommunalen Mehrwertausgleichs ist die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Pfungen dahingehend massgebend, dass ein allfälliger kommunaler Mehrwertausgleich nur dann anfällt, wenn entsprechende Planungsmassnahmen (Aufzonungen, Umzonungen, Gestaltungspläne) getroffen werden.

Kantonaler und regionaler Kontext

Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans (ROK-ZH) mit Stand vom 6. Februar 2023 zählt die Gemeinde Pfungen zu den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck".

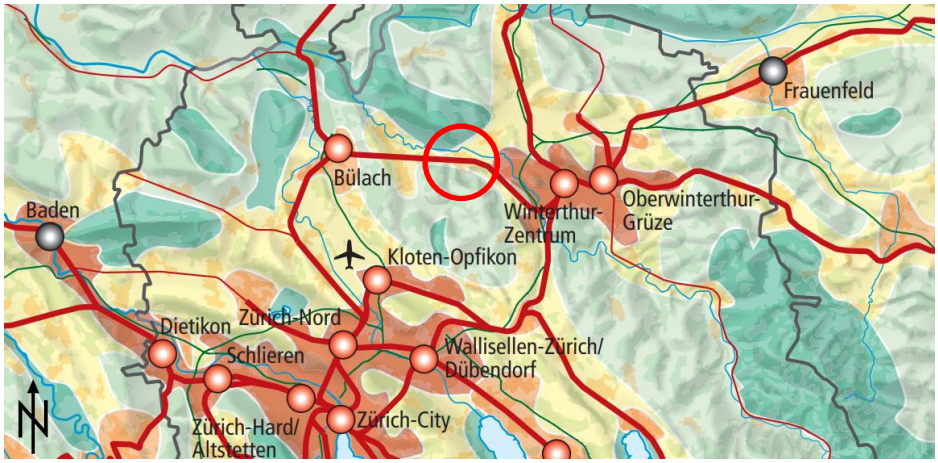


Abbildung 6 Ausschnitt Raumkonzept (roter Kreis: Gemeinde Pfungen)

Das bedeutet, dass für Pfungen die "Nutzung und Aktivierung der Potenziale innerhalb bestehender Bauzonen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr" im Vordergrund steht.

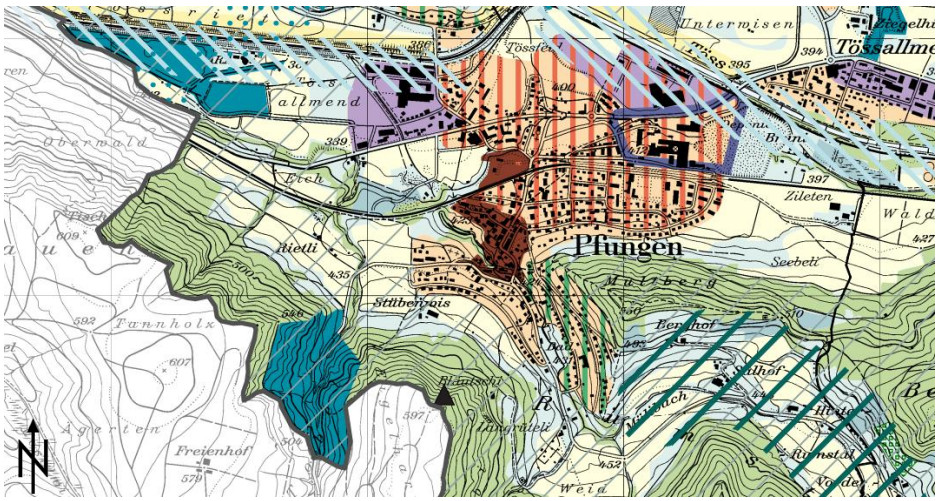


Abbildung 7 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft

Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung (Stand Antrag an den Regierungsrat, Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung am 28. Juni 2023) konkretisiert zudem, dass insbesondere um den Bahnhof Pfungen aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine hohe bauliche Dichte angestrebt werden soll.

Kommunaler Kontext

Im Rahmen des im Jahr 2023 erarbeiteten Raumentwicklungskonzepts (REK) wurden die übergeordneten Vorgaben auf Basis der "Vision 2040" des Gemeinderats konkretisiert. Das REK nimmt zu den heute aktuellen Themen Stellung und gibt die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2040 wieder. Es befasst sich mit dem Standort- und Entwicklungspotenzial der Gemeinde, definiert Ziele und Strategien zu den Themenbereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft, Umwelt sowie Verkehr und stellt so ein qualitativ hochwertiges Wachstum sicher. Aufgrund der teilweise guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, resp. der guten Anbindung an das kantonale Zentrum Winterthur ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen. Die Unterlagen sind auf der Gemeindewebseite einsehbar.



Abbildung 8 Übersichtsplan, qualitätsbewusste Innenentwicklung, REK 2040

Unteranderem wird im REK festgehalten, in welchen Gebieten die Gemeinde Pfungen das künftige Bevölkerungswachstum hauptsächlich aufnehmen möchte und mit welche raumplanerischen Massnahmen in diesen Gebieten entsprechende Anreize zur Innenentwicklung geschaffen werden sollen.

Im ganzen Gemeindegebiet soll sorgfältig mit dem vorhandenen Boden umgegangen werden. Das Bevölkerungswachstum soll nicht durch Einzonungen, sondern mittels geeigneten Innenentwicklungsmassnahmen abgefangen werden.

Die Umsetzung solcher Massnahmen, welche auch mit Auf- und Umzonungen bestehender Bauzonen und der Entstehung entsprechender Planungsmehrwerte einhergehen können, erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand kantonale Vorprüfung).

Fazit

Unter Berücksichtigung des raumplanerischen Kontexts der Gemeinde Pfungen ist davon auszugehen, dass künftig Massnahmen anfallen können, welche einen Planungsmehrwert auslösen.

4 Anpassungen Bau- und Zonenordnung

4.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme Fr. 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von Fr. 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

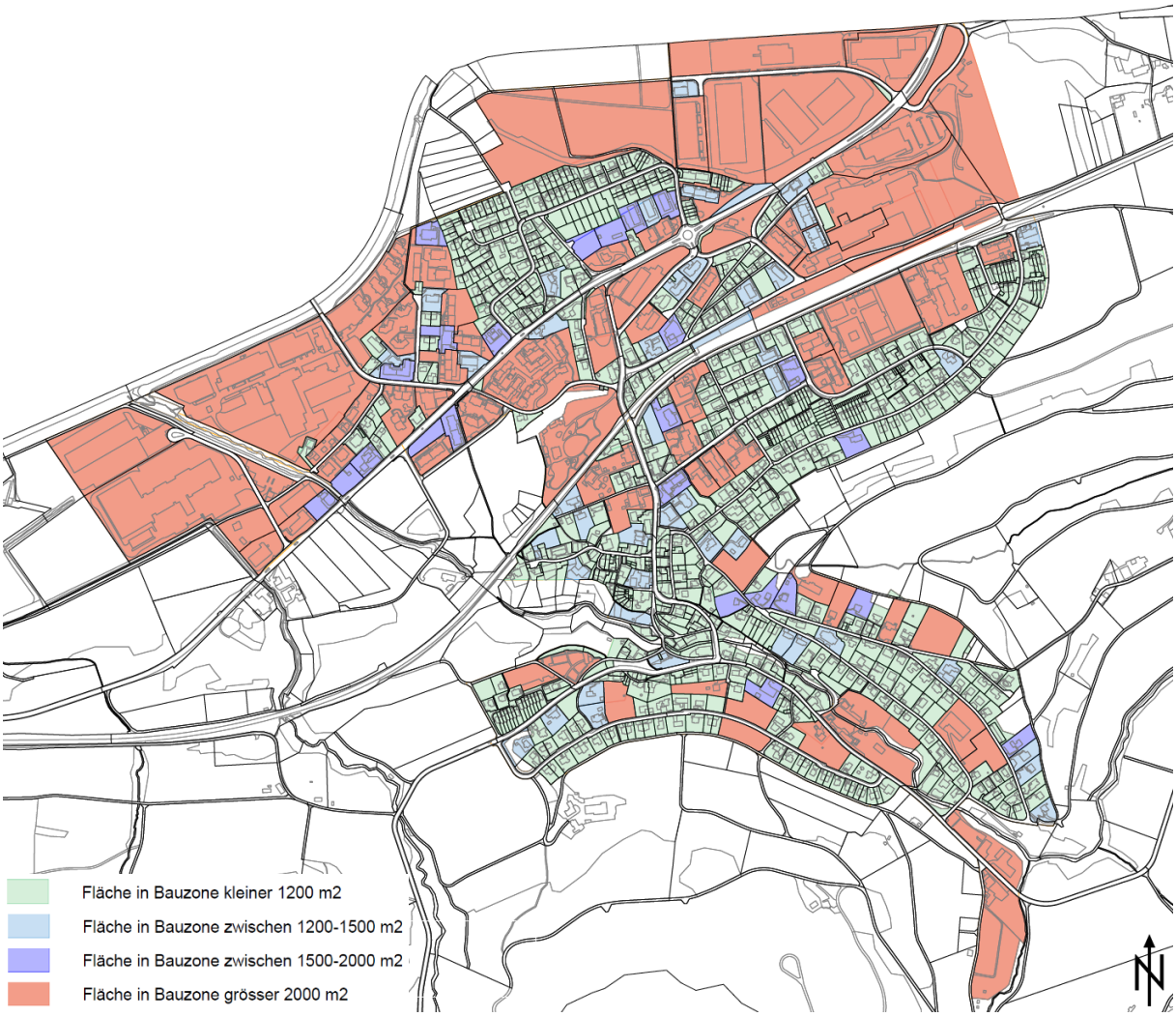


Abbildung 9 Übersichtsplan Grundstücksgrössen

4.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 84 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 34 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².



Abbildung 10 Übersichtsplan Grundstücksgrössen kleiner als 1'200 m²

4.1.2 Grundstücke zwischen 1’200 m² und 2’000 m²

Anteil

Rund 8 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 10 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

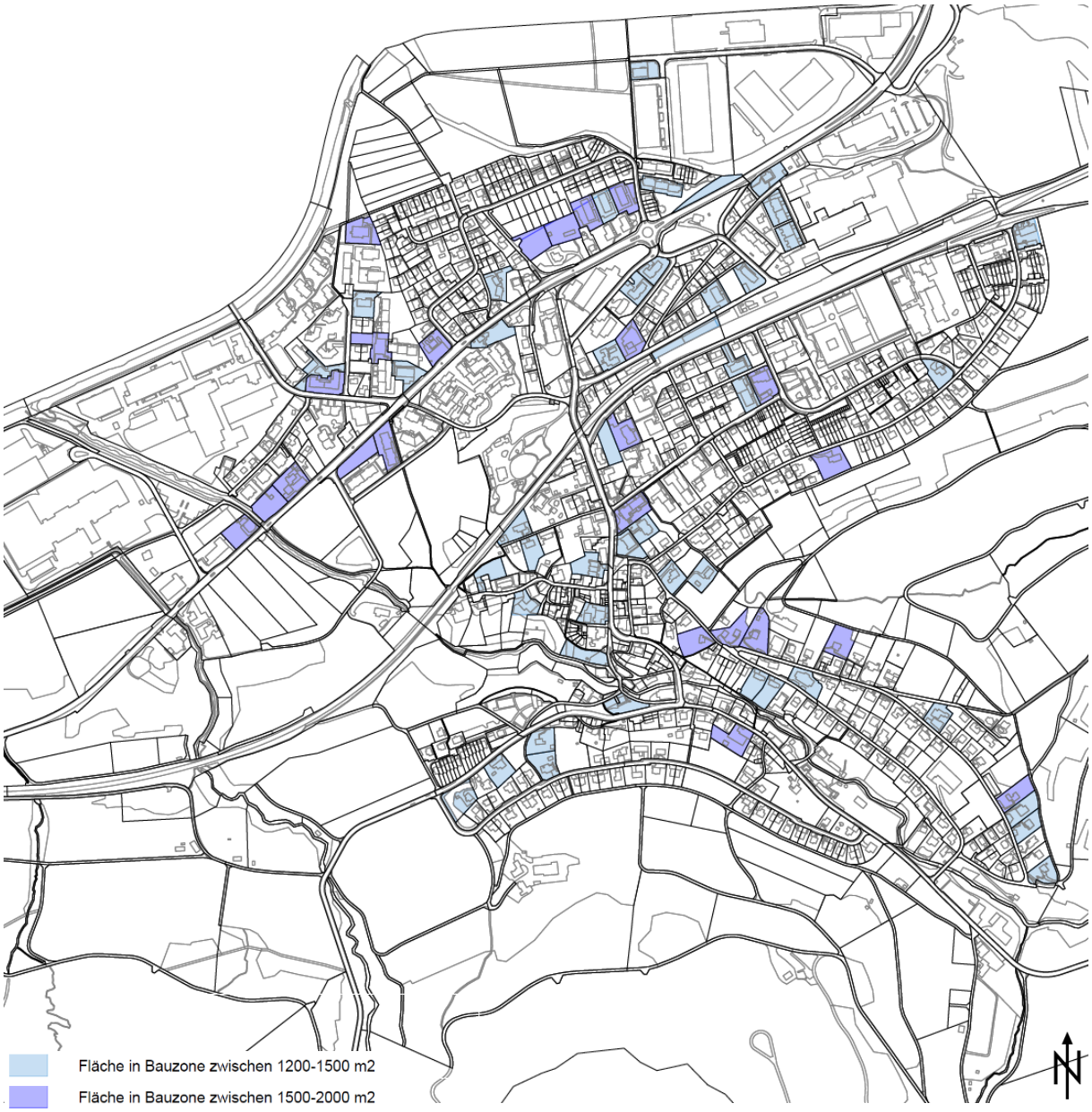


Abbildung 11 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

4.1.3 Grundstücke grösser als 2’000 m²

Anteil

Rund 8 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 56 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

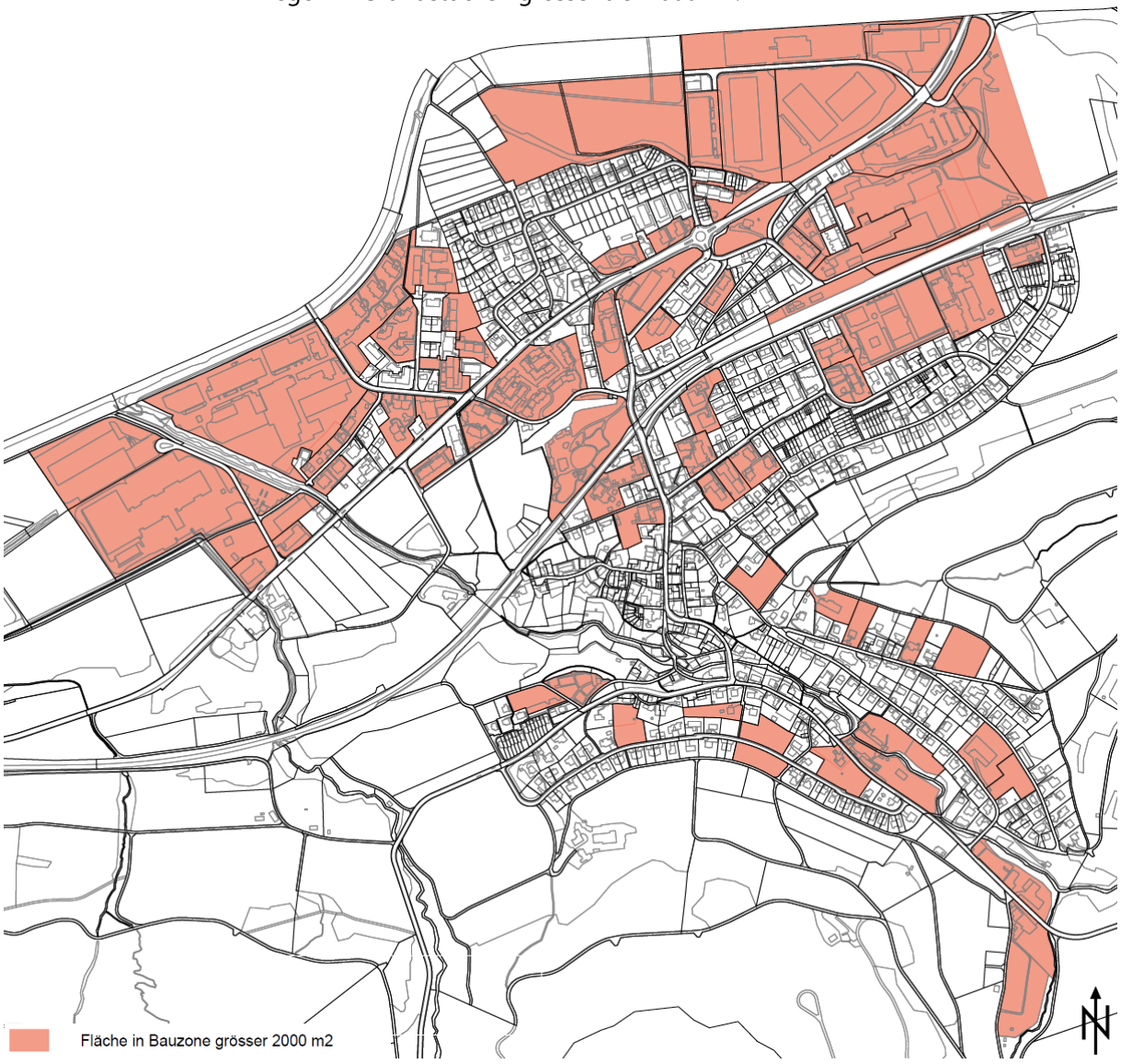


Abbildung 12 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

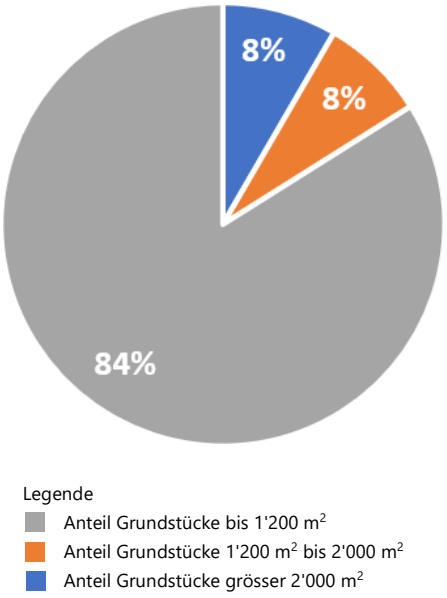
4.1.4 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr.

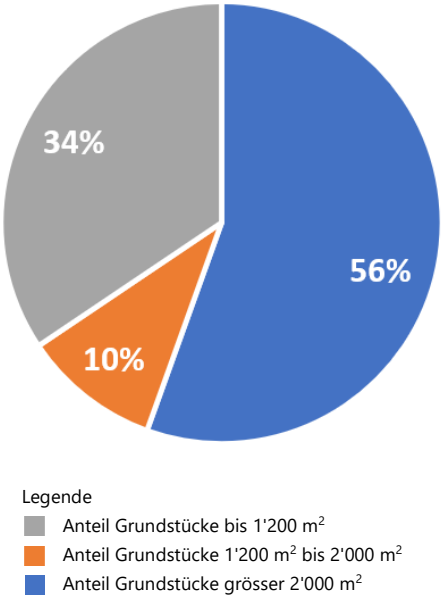
Es zeigt sich auch, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 66 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kommt, beinhalten.

Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Pfungen nicht direkt ausgleichspflichtig wird.

Anteil Grundstücke



Fläche



4.2 Zusammenhang Wertsteigerung und Grundstücksgrösse

Baulandpreise

Für die Berechnungen und Nachweise wurden die Preise für Wohnbauland des Statistischen Amts, Kanton Zürich mit Stand 2025 angenommen. Dazu wird der gemittelte Medianwert der Modellpreise pro m² über die letzten fünf Jahre verwendet. Der Modellpreis ist mit einer statistischen Unsicherheit behaftet.

2025	Fr. / m²	1'058
2024	Fr. / m²	1'033
2023	Fr. / m²	1'001
2022	Fr. / m²	964
2021	Fr. / m²	915
Mittelwert	**Fr. / m²**	**944.20**

Berechnungsbeispiele

Bei einer Grundstücksgrösse von 1'000 m² muss pro m² ein Mehrwert von Fr. 250 / m² generiert werden, damit der Schwellenwert von Fr. 250'000 erreicht wird. Verglichen mit dem Mittelwert des Modellpreis über die letzten 5 Jahre, entspricht dies einer Wertsteigerung von ca. 26 %.

Wertsteigerung in Fr. / m² (Differenz alt/neu)	massgebliche Grundstücks-grösse in m²	Mehrwert gesamt	Erhöhung in % verglichen mit Mittelwert
Fr. 250	1'000 m²	Fr. 250'000	26 %
Fr. 208	1'200 m²	Fr. 250'000	22 %
Fr. 166	1'500 m²	Fr. 250'000	18 %
Fr. 125	2'000 m²	Fr. 250'000	13 %

Bei einer Wertsteigerung von Fr. 100 pro m², was einer Mehrausnützung von ca. 11 % entspricht, muss die Grundstücksgrösse mindestens 2'500 m² betragen.

Wertsteigerung in Fr. / m² (Differenz alt/neu)	massgebliche Grundstücks-grösse in m²	Mehrwert gesamt	Erhöhung in % verglichen mit Mittelwert
Fr. 100	2500 m²	Fr. 250'000	11 %
Fr. 200	1250 m²	Fr. 250'000	21 %
Fr. 300	833 m²	Fr. 250'000	32 %
Fr. 400	625 m²	Fr. 250'000	42 %

Die obenstehenden Berechnungsbeispiele zeigen, dass die Ausgleichspflicht (Überschreitung Planungsmehrwert von Fr. 250'000) hauptsächlich in Abhängigkeit mit der Grundstücksgrösse ausgelöst wird.

Bei Grundstücken von 1'000 m² oder weniger ist gemäss Modellberechnung eine prozentuale Landwertsteigerung von mind. 25 % notwendig damit der Schwellenwert von Fr. 250'000 überschritten wird.

4.3 Freifläche und Abgabesatz

Freifläche von 1'200 m²

Die Gemeinde Pfungen legt eine Freifläche von 1'200 m² fest. Für einen Grossteil der Grundstücke in der Gemeinde Pfungen (84 %) kommt die Mehrwertabgabe somit nur zum Zug, wenn bei Planungsbedingten Vorteilen ein Mehrwert von über Fr. 250'000 erzielt wird.

Abgabesatz von 30 %

Die Gemeinde Pfungen sieht, entsprechend den kantonalen und regionalen Zielen, sowie den kommunalen Grundlagen in Zukunft ein Bevölkerungswachstum und damit einhergehende Innenentwicklungsmassnahmen vor (vgl. 3). Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass in gewissen Siedlungsteilen künftig ein Aus- und Umbau der Infrastruktur erfolgen muss. Dazu gehören beispielsweise die Finanzierung von lokalen Massnahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen mit Fuss- und Radwegen oder die Erstellung von sozialen Infrastrukturen.

Durch den zweckgebundenen Einsatz der Fondsmittel kann die Gemeinde Pfungen in ausreichende, nachhaltige und zeitgemässe Infrastrukturen investieren. Dies kommt wiederum auch jenen zugute, welche einen Teil ihres planerischen Mehrwertes dafür abgeben mussten. Von der Steigerung der Standortattraktivität profitieren Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung.

Der Gemeinderat legt den Abgabesatz für Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen deshalb auf 30 % fest. Bei Grundstücken, welche aufgrund von Planungsmassnahmen einen Mehrwert von mindestens Fr. 250'000 erfahren oder grösser sind als die von der Gemeinde definierte Freifläche (d.h. ≥ 1'200 m²), wird 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts ausgeglichen.

4.4 Regelung in der Bauordnung

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

B1. Mehrwertausgleich

B1.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

[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 1'200 m².

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

B1.2 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

(...)

5 Auswirkungen und Fazit der Revision

Freifläche und Abgabesatz

Der kommunale Mehrwertausgleich wird gemäss dem übergeordneten Gesetz eingeführt. Die Freifläche wird auf 1'200 m^2 und der Abgabesatz auf 30 % festgelegt.

Kommunale Mehrwerte und kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

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.

Die Höhe der Erträge, welche in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds fliessen werden, können zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend abgeschätzt werden. Dies ist erst möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen wie Auf-, Umzonungen oder Gestaltungsplanungen vorgenommen werden.

Die Gemeinde Pfungen sieht vor, dass Fondsreglement zusammen mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Auswirkungen für Grundeigentümerschaften

Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat für die Grundeigentümerschaft vorerst keine Auswirkungen zur Folge. Die vorliegende Revision schafft lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten.

Die kommunale Mehrwertabgabe fällt bei Auf- oder Umzonungen erst bei einer Überbauung resp. einer baulichen Realisierung der möglichen Mehrausnutzung an. Bei Einzonungen fällt die kantonale Mehrwertabgabe zusätzlich bei Veräusserung an (ausgenommen Erbgang, Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung). Da der kommunale Mehrwertausgleich in der vorliegenden Teilrevision eingeführt wird, entfaltet dieser – bei entsprechender Festsetzung durch die Stimmberechtigten – eine Wirkung auf die im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision vorgesehenen Auf- und Umzonungen.

Auswirkungen für die Gemeinde

Durch die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde administrative Kosten. Diese umfassen beispielsweise die Schätzung und Bemessung von Mehrwerten, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichfonds. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die anfallenden Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind.