



Einladung zur Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen am Albis werden auf

**Mittwoch, 11. März 2026 um 19.30 Uhr,
in den Gemeindesaal im Schulhaus Weid, Hausen am Albis,**

zur Behandlung der folgenden Anträge des Gemeinderates eingeladen:

1. Gesamtrevision kommunaler Richtplan, Genehmigung
2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Genehmigung
3. Neuerlass Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich, Genehmigung
4. Informationen des Gemeinderats (keine Beschlussfassung)

Der Beleuchtende Bericht inklusive Antrag liegt den Stimmberechtigten mit den dazugehörenden Akten im Gemeindehaus Hausen am Albis, Zugerstrasse 10, Einwohnerkontrolle (1. Obergeschoss, links), ab Montag, 23. Februar 2026, zur Einsicht auf.

Sämtliche Dokumente können ebenfalls ab diesem Zeitpunkt auf der Webseite www.hausen.ch abgerufen werden.

Die Stimmberechtigten können den Beleuchtenden Bericht zudem bestellen, indem sie sich für den Versand bei der Gemeindekanzlei, Tel. 044 764 80 28, oder E-Mail: stefanie.moser@hausen.ch einmalig anmelden.

Inhaltsverzeichnis

Anträge	Seite
1 Gesamtrevision kommunaler Richtplan, Genehmigung	3
2 Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Genehmigung	6
3 Neuerlass Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich, Genehmigung	9
4 Informationen des Gemeinderats	10

1. Gesamtrevision kommunaler Richtplan, Genehmigung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. März 2026

zu beschliessen:

1. *Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wird genehmigt - dies bedeutet:*
2. *Der kommunale Verkehrsrichtplan (Richtplankarte und Richtplantext) wird gemäss Antrag des Gemeinderates festgesetzt.*
3. *Der kommunale Teilrichtplan öffentliche Bauten und Anlagen wird aufgehoben.*
4. *Der Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung (Kapitel 5, Richtplanung) sowie der erläuternde Bericht werden zur Kenntnis genommen.*
5. *Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die gesamtrevidierte kommunale Richtplanung der Gemeinde Hausen am Albis zu genehmigen.*
6. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rekursverfahren zwingend erforderlichen Änderungen der kommunalen Richtplanung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Übersicht

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Hausen am Albis bestehend aus Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde überarbeitet um gesetzliche Vorgaben zu erfüllen, das räumliche Entwicklungsleitbild REL zu integrieren und den Verkehrsplan gemäss kantonalem Recht zu aktualisieren.

Die Revision durchlief die Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, die Anhörung der Planungsträger, sowie die öffentliche Auflage, wobei die eingegangenen Rückmeldungen weitmöglichst in die Planung aufgenommen wurden.

Der angepasste Verkehrsplan schafft eine behördenverbindliche Grundlage für die zukünftige Verkehrsentwicklung, enthält aktualisierte Zielsetzungen und Schwerpunkte und wird vom Gemeinderat zur Festsetzung empfohlen.

Ausgangslage

Der bestehende kommunale Richtplanung stammt aus dem Jahr 2012. Die orts- und raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde müssen aufgrund des Revisionsrhythmus überprüft werden. Seit Anfang 2023 wird diese Revision durch die Raumplanungskommission mit Unterstützung des Planungsbüros «Suter Von Känel Wild AG» vorbereitet.

Zwecks Einbezugs der Bevölkerung, sowie als konzeptionelle Basis für das Revisionsvorhaben, wurde vorgängig das «Räumliche Entwicklungsleitbild» (REL) erarbeitet. Die Bürgerinnen und Bürger wurden mittels digitaler Mitwirkung zwischen dem 21. März und 5. Mai 2024 zum Entwurf des «Räumlichen Entwicklungsleitbildes» befragt. Das Ergebnis der Mitwirkung wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 der Bevölkerung präsentiert. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 9. Juli 2024 den finalisierten Mitwirkungsbericht, inklusive Stellungnahme des Gemeinderates (politische Schlussfolgerungen), sowie das aufgrund der Mitwirkung überarbeitete «Räumliche Entwicklungsleitbild» REL genehmigt.

Im Rahmen der Revision 2012 wurde der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Versorgungsplan aufgehoben, so dass die kommunale Richtplanung heute lediglich aus dem Verkehrsplan und dem Plan öffentlicher Bauten und Anlagen besteht.

Gemäss § 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) ist der kommunale Verkehrsplan zwingender Bestandteil des Richtplans. Er muss daher bei der anstehenden Revision aktualisiert und neu festgesetzt werden.

Demgegenüber ist die Nachführung des Teilrichtplanes öffentliche Bauten und Anlagen nicht zwingend erforderlich. Der Nutzen des Teilrichtplanes öffentliche Bauten wird vom Gemeinderat und dem beauftragten Planungsbüro als gering beurteilt. Dieser Teilrichtplan soll daher aufgehoben werden.

Prüfung durch ARE / Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung (Revision Verkehrsplan und Aufhebung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) wurde anfangs 2025 zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE) eingereicht. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebeneordnete Planungsträger) sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung eingeladen. Die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte vom 31. Januar 2025 bis am 31. März 2025. Während der öffentlichen Auflage gingen zur Richtplanung beim Gemeinderat 32 Schreiben ein. Darin waren rund 20 unterschiedliche Einwendungen zur Richtplanung enthalten.

Ein Grossteil der Einwendungen betrafen Sachverhalte, die nicht in der kommunalen Richtplanung berücksichtigt werden können, sondern die übergeordnete Planung oder Projekte betreffen (Signalisationen, Markierungen, regionale Veloverbindungen etc.). Einwendungen zur kommunalen Richtplanung Verkehr betrafen hauptsächlich die Thematik Tempo-30 sowie die Veloverbindungen. Der Gemeinderat hat die Rückmeldungen zu den gewünschten Signalisationsänderungen (insbesondere Tempo-30) zur Kenntnis genommen. Sie können jedoch nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden, da Signalisationsänderungen eine Verfügung der Kantonspolizei bedingen. Der Gemeinderat wird zu diesem Thema der Stimmbevölkerung ein Gesamtkonzept zur Beschlussfassung vorlegen. Über die Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der Bericht zur Mitwirkung, Kapitel 5, im Detail Auskunft.

Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung beim ARE und der öffentlichen Mitwirkung sind in die nun vorliegenden Dokumente eingeflossen.

Hauptinhalte und Neuerungen des kommunalen Verkehrsplanes

Der Verkehrsplan wurde auf geänderte, übergeordnete Festlegungen abgestimmt. Auf kommunaler Stufe wurden die bisherigen Inhalte aktualisiert und geschärft. Neu aufgenommen wurden folgende Punkte oder Themen:

- Aufnahme der Leitsätze zum Verkehr gemäss dem REL, welches in einem Mitwirkungsprozess erarbeitet wurde, so dass diese eine behördenverbindliche Stufe erreichen.
- Aufnahme von Modal Split Zielsetzungen gemäss den regionalen und kantonalen Richtplang Vorgaben
- Aktualisierung im Bereich Öffentlicher Verkehr und Aufnahme einer Buslinie nach Sihlbrugg / Baar als Zielsetzung
- Aufnahme der Thematik Geschwindigkeitsreduktion/Langsamfahrzonen, welche dem Gemeinderat den Auftrag gibt, ein entsprechendes Konzept ausarbeiten zu lassen und dieses wiederum der Stimmbevölkerung zu unterbreiten.
- Ergänzung der Thematik siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung insbesondere bei Ortskernen und Weilern
- Aufnahme der Zielsetzung Optimierung der Parkierung im Zentrum
- Aktualisierung und Ergänzung des kommunalen Fusswegnetzes
- Neufestlegung kommunaler Veloverbindungen und der Veloparkierung, sowie Festlegung von Anträgen zur Verbesserung der überkommunalen Velorouten

Erwägungen

Mit der neuen kommunalen Richtplanung liegt eine gesamtheitliche Betrachtung der Verkehrsthemen und damit eine neue behördenverbindliche Grundlage zur Steuerung der Entwicklung im Bereich Verkehr vor.

Die Zweckmässigkeit von Langsamfahrzonen (Tempo 30, Begegnungszonen) und Geschwindigkeitsreduktionen muss im Rahmen eines Umsetzungskonzeptes geprüft werden. Ob und welche baulichen Massnahmen erforderlich sind, muss ebenfalls im Rahmen dieses Konzeptes mit der Kantonspolizei geklärt werden und kann im Rahmen der kommunalen Richtplanung nicht definiert werden. Mit der kommunalen Richtplanung kann die Gemeindeversammlung keine Signalisationsänderungen beschliessen. Signalisationsänderungen fallen in die Kompetenz der Kantonspolizei.

Der Gemeinderat beurteilt die nun vorliegende angepasste Richtplanung als ausgewogene und zweckmässige Grundlage für anstehende Entscheide und die Auslösung von Verkehrsprojekten auf dem Gemeindegebiet. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung die Festsetzung der Vorlage.

Gegenstand der vorliegenden Revision des Richtplans Verkehr sind die im Richtplantext markierten Textstellen und die Richtplankarte, die insbesondere auf die übergeordneten Richtplanfestlegungen der Planungsregion Knonaueramt abgestimmt wurde. Die in der Richtplankarte eingetragenen übergeordneten Richtplanfestlegungen können durch die Stimmbevölkerung nicht abgeändert werden. Ebenso können mit dem Richtplan nur Grundsätze zur Verkehrsorganisation aber keine Signalisationsänderung (z.B. Tempo 30) beschlossen werden, da dies in die Zuständigkeit der Kantonspolizei fällt. Der erläuternde Bericht zum Verkehrsplan und der Bericht zur Mitwirkung liefern Hintergrundinformationen und dienen lediglich der Kenntnissnahme.

Grundlagendokumente

Die vollständigen Unterlagen zur Revision der kommunalen Richtplanung liegen im Gemeindehaus bei der Einwohnerkontrolle auf. Sämtliche Unterlagen sind zudem auf der Gemeindehomepage www.hausen.ch aufgeschaltet.

Das Dossier kommunale Richtplanung umfasst:

- Verkehrsplan Richtplankarte
- Verkehrsplan Richtplantext
- Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung (Kapitel 5, Richtplanung) aus der öffentlichen Mitwirkung
- Erläuterungsbericht kommunale Richtplanung

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die Gesamtrevision des kommunalen Richtplanes als schlüssig. Er beantragt der Gemeindeversammlung deshalb die Genehmigung der Revision.

2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Genehmigung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. März 2026

zu beschliessen:

1. *Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird genehmigt - dies bedeutet:*
2. *Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, die Kernzonenpläne Hausen, Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach werden gemäss Antrag des Gemeinderates festgesetzt.*
3. *Der Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung (Kap. 2-4) sowie der Bericht gemäss Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.*
4. *Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen am Albis zu genehmigen.*
5. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rekursverfahren zwingend erforderlichen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Übersicht

Die Nutzungsplanung bestehend aus Bauordnung (BZO), Zonenplan und Kernzonenplänen der Gemeinde Hausen am Albis wurde letztmals im Jahr 2012 gesamthaft revidiert.

Seither hat sich das übergeordnete Recht in verschiedenen Punkten geändert, was Anpassungen an der Nutzungsplanung zur Folge hat.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde wurde überarbeitet, wobei die Ergebnisse der öffentlichen Auflage, der Anhörungen, sowie der kantonalen Vorprüfung in die Unterlagen eingeflossen sind.

Die Teilrevision umfasst die Anpassung an neue gesetzliche Grundlagen, darunter Ortsbildschutz, Mehrwertausgleich, harmonisierte Baubegriffe und Klimaanpassung, sowie verschiedene Korrekturen aus dem Vollzug und wird zusammen mit den aktualisierten Planunterlagen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage schafft eine aktuelle, rechtskonforme und ausgewogene Grundlage für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche und enthält die neuen kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich. Der kommunale Mehrwertabgabesatz von 20% auf zukünftige Planungsvorteile infolge Um- und Aufzonungen sowie auf Gestaltungspläne, die eine Mehrnutzung zulassen, ist aus Sicht des Gemeinderats angemessen.

Ausgangslage

Der bestehende kommunale Nutzungsplanung bestehend aus Zonenplan mit dazugehöriger Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie den Kernzonenplänen stammen aus dem Jahr 2012. Die orts- und raumplanerischen Grundlagen der Gemeinde sollen aufgrund des Revisionsrhythmus angepasst werden. Ausserdem ist aufgrund neuer übergeordneter Gesetzesgrundlagen (Mehrwertausgleich, harmonisierte Messweisen, etc.) zwingend eine Anpassung erforderlich.

Zwecks Einbezugs der Bevölkerung wurde vorgängig zur Nutzungsplanung das «Räumliche Entwicklungsleitbild» (REL) erarbeitet. Die Bürgerinnen und Bürger wurden mittels digitaler Mitwirkung, vom 21. März bis 5. Mai 2024, zum Entwurf des «Räumlichen Entwicklungsleitbildes» befragt. Das provisorische Resultat der Mitwirkung wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 der Bevölkerung präsentiert. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 9. Juli 2024 den finalisierten Mitwirkungsbericht, inklusive Stellungnahme des Gemeinderates (politische Schlussfolgerungen), sowie das seit der Mitwirkung überarbeitete «Räumliche Entwicklungsleitbild» REL genehmigt.

Gestützt auf das REL und die gesetzlichen Vorgaben hat die Raumplanungskommission die Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan und Kernzonenplänen überarbeitet und teilrevidiert.

Auf Basis der übergeordneten Gesetze wurden die Revision der Nutzungsplanung in rund 15 Sitzungen seitens der kommunalen Raumplanungskommission und des Gemeinderates entworfen, erörtert und schlussendlich mit Beschluss vom 12. November 2024 (G-Nr. 250/2024) zuhanden der öffentlichen Mitwirkung, zur Anhörung durch die umliegenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt ZPK und zur Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE verabschiedet.

Die öffentliche Auflage / Mitwirkung fand vom 31. Januar 2025 bis am 31. März 2025 statt. Es gingen 32 Schreiben mit Einwendungen ein, die fortfolgend in der Raumplanungskommission und dem Gemeinderat zwischen April und August 2025 ausgewertet und am 11. August 2025 durch die Kommission zuhanden des Gemeinderates verabschiedet wurden. Der Vorprüfungsbericht des ARE, datiert vom 27. März 2025, wurde ebenfalls in diesen Sitzungen beurteilt und die darin enthaltenen Vorbehalte und Empfehlungen in die Dokumente eingearbeitet. Der Gemeinderat hat die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Vorlage umfasst folgende Dokumente:

Dokumente zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Kernzonenpläne Hausen, Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach

Dokumente zuhanden Kenntnisnahme durch die Gemeindeversammlung:

- Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung (Kap. 2-4)
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Folgende Überarbeitungspunkte leiten sich aus dem übergeordneten Recht ab und haben Anpassungen an der Nutzungsplanung zur Folge:

- Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Ortsbildinventar (KOBI), Ortsbildschutz (ISOS)
-> Anpassungen der Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne
- Mehrwertausgleichsgesetz
-> gesetzlich erforderliche Regelung des Mehrwertausgleichs: Die Gemeinde Hausen a. A. sieht einen Abgabesatz von 20% und eine Freifläche von 1'200 m² vor.
- Planungs- und Baugesetz / Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
-> Einführung der neuen Begriffe und Messweisen in der BZO
- Planungs- und Baugesetz / Klimaanpassung:
-> Vorschriften zur Förderung in den Bereichen Biodiversität, Klima und Freiräume (z. B. Festlegung einer Grünflächenziffer, Vorgaben zur Umgebungsgestaltung, Bäume, etc.)
- Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
-> Farbliche Anpassung des Zonenplanes auf die neuen Vorgaben (Keine Inhaltlichen Auswirkungen)

Zusätzlich zu diesen übergeordneten Vorgaben werden auch Anpassungen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Vollzug vorgenommen (insbesondere Korrekturen und Klärungen bisher unpräziser oder strittiger Bestimmungen).

Einwendungen aus der öffentlichen Auflage zur Teilrevision der Nutzungsplanung betrafen vor allem die neuen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (Siedlungsökologie/Klima) und die neu zur Einführung vorgesehene Mehrwertabgabe. Einzelne Einwendungen betrafen die Kernzonenbestimmungen, das Areal Rauchmatt im Bereich der WG-Zonen, die Arealüberbauungsbestimmungen und den Kernzonenplan Hausen. Eine Einwendung wurde zum Zonenplan gestellt, welche aber einen Sachverhalt betrifft, der nicht Teil der Teilrevision ist.

Erwägungen

Mit der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung liegt nun eine rechtliche Grundlage vor, inskünftig entsprechend den kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben und Rechtsgrundlagen Bau-gesuche ausgewogen beurteilen und bewilligen zu können. Das vorab erarbeitete Räumliche Ent-wicklungsleitbild (REL), sowie die breit aufgestellte Raumplanungskommission, sorgten für eine breit abgestützte Abwägung der verschiedenen Interessen der Bevölkerung und des Gewerbes von Hausen am Albis, auf Basis der durchgeführten öffentlichen Veranstaltungen und der Mitwir-kung. Die Stellungnahmen von Kanton, Region und den umliegenden Gemeinden wurden geprüft und weitgehend berücksichtigt.

Mit der Teilrevision wird gestützt auf das seit 2021 geltende Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) fol-gende Regelung zur kommunalen Mehrwertabgabe eingefügt:

- a) Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m² (möglich wären 1200 – 2000 m²).
- b) Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts (möglich wären 0 – 40%).

Im Rahmen dieser Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sind keine Auf- und Umzonun-gen vorgesehen und damit auch nicht Gegenstand dieses Geschäfts. Der nun festzusetzende Mehrwertabgabesatz auf solche Zonenveränderungen betrifft damit ausschliesslich künftige Revi-sionsvorhaben. Der vom Gemeinderat beantragte Satz von 20% wird auch deshalb als angemess-en beurteilt, weil es derselbe Satz ist, den der Kanton für Einzonungen vorschreibt.

Der Gemeinderat beurteilt die nun vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung als recht- und zweckmässig und als ausgewogen und empfiehlt den Stimmberechtigten deren Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2026.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind die in der Synopse der Bau- und Zonenordnung markierten Textstellen, die Kernzonenpläne Hausen, Heisch, Ebertswil, Tüfenbach und Husertal und die im Zonenplan markierten Änderungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zur Mitwirkung liefern Hintergrundinformationen und dienen lediglich der Kenntnissnahme. Nicht Gegenstand der Vorlage sind die Kernzonenpläne Türlen, Vollenweid, Hinteralbis, Mittetalbis, Oberalbis, Hirzwangen und Schweikhof. Hier gelten aufgrund der laufenden Gesetzesrevision bis auf weiteres die kantonalen Übergangsbestimmungen.

Grundlagendokumente

Die vollständigen Unterlagen zur Teilrevision kommunalen Nutzungsplanung liegen im Gemeinde-haus bei der Einwohnerkontrolle auf. Sämtliche Unterlagen sind zudem auf der Gemeindehome-page www.hausen.ch aufgeschaltet.

Das Dossier Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Stand 11. August 2025, umfasst:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung (BZO, synoptisch)
- Kernzonenpläne Hausen, Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach
- Bericht zur Mitwirkung (Kap. 2-4) aus der öffentlichen Mitwirkung
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die Teilrevision der Nutzungsplanung als schlüssig. Er beantragt der Gemeindeversammlung deshalb die Genehmigung der Teilrevision.

3. Neuerlass Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich, Genehmigung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. März 2026

zu beschliessen:

Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.

Übersicht

Mit der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe müssen die Einnahmen gemäss Bau- und Zonenordnung einem Fonds für raumplanerische Massnahmen zugewiesen werden und deren Verwaltung sowie die Verwendung der Mittel im Fondsreglement geregelt werden.

Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 11. März 2025 im Traktandum 2 (Teilrevision der Nutzungsplanung) die kommunale Mehrwertausgleichsregelung festzusetzen. In Ziffer 10 der BZO wird ein Abgabesatz von 20% bei einer Freifläche von 1'200 m² zur Beschlussfassung beantragt.

Wenn sich die Stimmbevölkerung im Sinne des gemeinderätlichen Antrags für eine kommunale Mehrwertabgabe ausspricht, muss gleichzeitig geregelt werden, wozu die zukünftig möglichen Einnahmen verwendet werden und wer zur Geldentnahme berechtigt ist.

Sollte die Gemeindeversammlung in der Beschlussfassung zur Teilrevision der Nutzungsplanung einen Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe beschliessen, dann entfällt das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich und der Gemeinderat wird das Geschäft „Neuerlass Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich“ zurückziehen.

Erwägungen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Wird im Traktandum 2 durch die Stimmbevölkerung die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe bestätigt, muss in einem Fondsreglement die Verwendung künftiger Einnahmen geregelt werden. Eine kommunale Mehrwertabgabe ist nur bei künftigen Planungsmassnahmen zu leisten, wenn beispielsweise eine Grundeigentümerschaft von besseren Nutzungsmöglichkeiten infolge Aufzonung oder Umzonung eines Grundstücks profitiert. Mit der laufenden Teilrevision ist keine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten. Das Fondsreglement basiert auf dem Musterreglement, das der Kanton den Gemeinden zur Verfügung stellt.

Grundlegendokument: Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds als schlüssig. Er beantragt der Gemeindeversammlung deshalb dessen Genehmigung.

4. Informationen des Gemeinderats (ohne Beschlussfassung)

Allgemeine Informationen (keine Beschlussfassung).

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich, Art. 10 gemäss der zu revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mit der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe müssen die Einnahmen gemäss Bau- und Zonenordnung einem Fonds für raumplanerische Massnahmen zugewiesen werden und deren Verwaltung sowie die Verwendung der Mittel im Fondsreglement geregelt werden. Der Gemeinderat hat einen Abgabesatz von 20% festgelegt.

Die RPK hat die Unterlagen aus finanzrechtlicher Sicht geprüft und eruiert, welchen Satz andere Gemeinden verwenden. Dabei hat sie festgestellt, dass erst rund die Hälfte der Gemeinden im Kanton Zürich bis dato einen Abgabesatz bestimmt hat. Davon hat wiederum zirka die Hälfte der Gemeinden einen Abgabesatz von 40% festgesetzt.

Da zum heutigen Zeitpunkt nicht klar ist, was mit den wenigen Baulandreserven in der Gemeinde Hausen am Albis künftig passiert, erachtet es die RPK nur als sinnvoll, dass schon heute ein Abgabesatz von 40% festgesetzt wird. Die Gemeinde kann nur eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen und Aufzonungen verlangen. Wenn also die Gemeinde einem Grundstück, mittels Änderung der Zonenordnung, einen Mehrwert verschafft, soll nicht nur der Grundeigentümer, sondern auch die Allgemeinheit künftig davon profitieren können.

Abstimmungsempfehlung

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen a.A. einen Abgabesatz von 40% einzusetzen, da sie den Abgabesatz von 20% als zu gering erachtet.

Hausen a.A., 27. Januar 2026
Für die Rechnungsprüfungskommission



Andrea Reichenbach
Präsidentin



Sandra Bundi
Aktuarin