



Amt für Raumplanentwicklung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

Wilhelm.natrup@bd.zh.ch

22. September 2016

## Mehrwertausgleichsgesetz, Vernehmlassungsentwurf vom 25.5.2016; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir zur Vernehmlassung Stellung. Die Mitglieder unserer ständige EVP-Kommission «Umwelt und Verkehr» unter Vorsitz von Kantonsrat Gerhard Fischer haben die Unterlagen eingehend studiert und einen Entwurf erarbeitet, welcher von der Parteileitung abschliessend verabschiedet wurde. Wir verzichten auf alle Detailfragen einzugehen. Unsere Anträge sind:

### Antrag § 2 lit. b.

Einzonung: die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans ausserhalb der Bauzone oder im Sinne von § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

#### *Begründung*

Ein Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzone bewirkt faktisch die Schaffung einer Kleinbauzone. Es ist daher folgerichtig, diese bezüglich Mehrwertabgabe gleich zu behandeln wie andere Ausscheidungen neuer Bauzonen.

Es soll mit dem Mehrwertausgleich kein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, die landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone mittels Gestaltungsplan zu erweitern. Ein solcher Anreiz bestünde aber, wenn die Ausscheidung neuer Bauzonen einer Mehrwertabgabe unterläge, die Sondernutzungsplanung in der Landwirtschaftszone dagegen nicht. Ein Mehrwertausgleich ausschliesslich in der Bauzone würde einem der wichtigsten Anliegen der Raumplanung, nämlich der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, zuwider laufen.

### Antrag § 3 Abs. 1

Der Kanton vollzieht den Mehrwertausgleich in der Form einer Mehrwertabgabe auf Mehrwerte und Planungsvorteile, die entstehen durch

- a. Einzonung
- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten
- c. Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen
- d. Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 bis 24e RPG für landwirtschaftsfremde Nutzungen in der Landwirtschaftszone

**Evangelische Volkspartei des Kantons Zürich**

Josefstrasse 32 | 8005 Zürich | 044 271 43 02 | sekretariat@evpzh.ch | evpzh.ch

e. Grundstücke, die aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden

*Begründung*

Analog zu Antrag § 2 lit. b (s. oben, Begründung 2. Absatz): Es wäre ein zusätzlicher und unerwünschter Anreiz für die vollständige Ausnützung von Ausnahmebewilligungsmöglichkeiten, wenn diese nicht einer Mehrwertabgabe unterlägen, die Ausscheidung neuer Bauzonen dagegen schon. Gerade die Ausnahmebewilligungen entfalten eine starke zersiedelnde Wirkung, was nicht auch noch finanzpolitisch gefördert werden soll.

Analoges gilt für die Entlassung eines Grundstücks aus dem bäuerlichen Bodenrecht.

**Antrag § 3 Abs. 2**

Als Mehrwertabgabe auf Auf Planungsprivilegien, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44a PBG entstehen, gilt die dauerhafte Leistung eines angemessenen hochwertigen ökologischen Ausgleichs wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

*Begründung*

Damit wird die jahrzehntelange, in Zusammenarbeit mit der Branche entwickelte und breit anerkannte Praxis im Kanton Zürich aufgenommen und die (Vor-)Leistung der Branche als solche anerkannt.

**Antrag § 5 Abs. 1**

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a. 20 % bis 30 % des Mehrwerts bei Einzonung und bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten
- b. 5 % des Mehrwerts bei Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen.

*Begründung*

Der kantonale Fonds soll stärker geäuftnet als gemäss Vernehmlassungsentwurf, da ihm mehr Aufgaben zugewiesen werden sollen (s. Antrag zu § 16 Abs. 1).

Zu unterstützen ist, dass die Abgaben bei Einzonungen ausschliesslich dem kantonalen Fonds zufließen sollen: Erstens kommen Ein- und Auszonungen in der Regel nicht in derselben Gemeinde vor, sondern es müssen Auszonungen in der einen Gemeinde mit Mitteln aus anderen Gemeinden entschädigt werden können. Zweitens: Würden die Abgaben (auch) in den kommunalen Fonds fließen, wäre dies ein unerwünschter finanzpolitischer Anreiz für die Gemeinden, Land einzuzonen.

**Antrag § 16 Abs. 1**

Aus dem Fonds können auf Antrag Beiträge geleistet werden an:

- a. Entschädigungen für Auszonungen
- b. Massnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität im Siedlungsraum

*Begründung*

Zu lit. b: Mit der Verdichtung nach innen (grössere Bauvolumen und mehr Einwohner mit mehr Grünflächenbeanspruchung) nimmt der zur Verfügung stehende Platz für die einheimischen Pflanzen und Tiere ab. Dies soll durch eine höhere ökologische Qualität der Lebensräume kompensiert werden können.

**Antrag § 16 Abs. 3 und 4**

<sup>3</sup> Zum Antrag sind die Gemeinden, die Planungsregionen und der Kanton berechtigt.

<sup>4</sup> Über die Anträge entscheidet die für die Raumplanung zuständige Direktion. Sie berücksichtigt bei ihrem Entscheid insbesondere die raumplanerische Bedeutung des Antrags für eine Region.

*Begründung*

Die regionale Sichtweise in der Raumplanung, die über die kommunale Sichtweise hinausgeht, soll gestärkt werden.

**Antrag § 17 Abs. 4**

Planungskosten für private Gestaltungspläne gemäss § 84 und 85 PBG können vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen werden.

*Begründung*

Die Praxis zeigt, dass kooperative Planungen, die Private intensiv einbindet, nicht nur im Kontext von privaten Gestaltungsplänen, sondern auch im Kontext von öffentlichen Gestaltungsplänen stattfindet. Eine Differenzierung bezüglich Mehrwertabgabe ist deshalb nicht angezeigt.

#### **Antrag § 18 Abs. 1 lit. b**

Beteiligung an der ökologisch hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen

#### *Begründung*

Siehe Begründung zu Antrag zu § 16 Abs. 1 lit. c.

#### **Antrag § 19**

~~Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der nur für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf.~~

<sup>1</sup> Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

<sup>2</sup> Die Mittel des Fonds werden verwendet für:

- a. Massnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität im Siedlungsraum
- b. kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG

#### *Begründung*

Zu Abs. 1: Folgeantrag aus Antrag zu § 17 Abs. 2: Danach gibt es keine Gemeinden ohne Mehrwertabgabe mehr. Gleiche Formulierung wie beim kantonalen Ausgleichsfonds.

Zu Abs. 2: Siehe Begründung zu Antrag zu § 16 Abs. 1 lit. c.

#### **Antrag 4. Abschnitt**

##### **Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland**

→ dadurch werden die Abschnitte 4 und 5 zu den Abschnitten 5 und 6

#### *Begründung*

Auch im Kanton Zürich können viele Potenziale namentlich in bereits teilüberbauten Bauzonen nicht realisiert werden, weil der öffentlichen Hand kein Instrumentarium zur Verfügung steht, diese zu aktivieren. Als neues Instrument sieht der Regierungsrat in § 18 Abs. 2 einzig die nicht obligatorischen städtebaulichen Verträge mit nicht obligatorischem Inhalt von Überbauungsverpflichtung bzw. Kaufrecht vor. Das genügt bei weitem nicht, um die Verpflichtung aus Art. 15a Abs. 2 RPG nachzukommen („Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.“).

Dieser Abschnitt soll das Manko beheben. Er soll die Gemeinden dazu verpflichten, die notwendigen Massnahmen zu treffen, damit das Land in den Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Namentlich sollen dabei geregelt werden:

- die vertragliche Bauverpflichtung,
- die bedingte Einzonung,
- die Anordnung der Bauverpflichtung.

Denkbar ist auch, dass dieses Thema statt in einem Abschnitt des Mehrwertabgabegesetzes im PBG geregelt wird. Dies müsste allerdings gleichzeitig mit dem neuen Mehrwertabgabegesetz geschehen.

Gerne hoffen wir Ihnen mit unseren Angaben gedient zu haben und mit Interesse werden wir die weitere Entwicklung mitverfolgen.

Freundliche Grüsse

Der Präsident



Johannes Zollinger  
Kantonsrat

Der Geschäftsführer



Peter Reinhard  
Kantonsrat