

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich
Vernehmlassung Mehrwertausgleich
Stampfenbachstrasse 12
Postfach
8090 Zürich

Zürich, 23. September 2016

Stellungnahme der CVP Kanton Zürich im Rahmen der Vernehmlassung

betreffend

Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Kägi,
sehr geehrte Damen und Herren

Die CVP Kanton Zürich bedankt sich für die Möglichkeit, an der Vernehmlassung zum Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) teilzunehmen.

Der Bedarf, den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten aufgrund von Planungsmassnahmen in eine rechtsverbindliche Form zu überführen, ist für die CVP Kanton Zürich unbestritten. Schliesslich verlangt dies nicht zuletzt das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das 2013 von den Stimmberechtigten angenommen wurde.

Sinn und Geist der raumplanerischen Massnahmen der letzten Jahre sowohl auf eidgenössischer als auch auf kantonaler Ebene war es, eine weitere Zersiedelung zu verhindern. Dieses Ziel, sparsam mit der knappen Ressource Boden umzugehen, steht für die CVP Kanton Zürich im Vordergrund ihrer Überlegungen.

Damit rückt, wie es im erläuternden Bericht zur Vernehmlassungsvorlage heisst, „die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund.“ Die CVP Kanton Zürich unterstützt diese Stossrichtung.

Wir sprechen uns vor diesem Hintergrund für eine schlanke, unbürokratische Gesetzgebung beim Mehrwertausgleich aus, die sich primär an den bundesrechtlichen Minimalvorgaben orientieren soll. Der Aufwand für die Gemeinden und die jeweilige Bauherrschaft muss kleinstmöglich gehalten werden, insbesondere soll aus dem Mehrwertausgleichsgesetz keine weitere Verteuerung der bereits heute sehr aufwendigen Bauverfahren und des Wohnraums resultieren.

Wir stellen fest, dass die Vorlage zu **kompliziert** ist und **wesentlicher Vereinfachungen** bedarf.

Ein **kantonaler Fonds** soll daher **einzig bei Ein- und Auszonungen** zum Tragen kommen. Die Belastung ist dabei auf **20 %** zu fixieren.

Bei **Auf- und Umzonungen** beantragen wir, dass auf eine **kantonale Mehrwertabgabe** gänzlich **verzichtet** wird. Dies insbesondere deswegen, weil eine solche Mehrwertabgabe aus unserer Sicht der „Siedlungsentwicklung nach innen als tragende(m) Prinzip der künftigen Raumentwicklung“, wie es im Regierungsratsbeschluss vom 16. März 2016 zur Ermächtigung zur Vernehmlassung einleitend heisst, ordnungspolitisch widersprechen würde.

Aus unserer Sicht wäre es inkonsistent, auf der einen Seite die Ausdehnung des Siedlungsgebiets vernünftiger- und richtigerweise begrenzen zu wollen, um, wie es in jenem Regierungsratsbeschluss weiter heisst, die „bestehenden Bauzonen an den richtigen Lagen konsequent“ zu nutzen, und auf der anderen Seite jegliche Anstrengungen dazu mittels Auf- und Umzonungen mit Abreizen zu belegen.

Was die kommunale Mehrwertabgabe für **Um- und Aufzonungen** betrifft, plädieren wir dafür, dass die **Gemeinden** eine **Abgabe von maximal 15 %** erheben können. Im Sinne des RPG muss eine enge Zweckgebundenheit der Mittel sichergestellt werden. Sofern notwendig, sind hierfür kommunale Fonds vorzusehen.

Rechtsgrundlagen für städtebauliche Verträge gilt es aus unserer Sicht schliesslich nur zu schaffen, sofern solche zwingend notwendig sind. Allfällige Grundlagen haben sich auf ein absolutes Minimum zu beschränken. Wir gehen dabei davon aus, dass der Ansatz von 15% bei städtebaulichen Verträgen im gegenseitigen Einvernehmen mit den Grundeigentümern auch erhöht werden kann.

Um unnötiger Bürokratie vorzubeugen und den Mittelstand nicht über Gebühr zu belasten, sind bei der Bemessung des Mehrwerts in allen Fällen grosszügige Freigrenzen von Fr. 200'000.- vorzusehen. Zudem soll die Abgabe nur zum Tragen kommen, wenn die Wertsteigerung auf dem Grundstück mehr als 15 % beträgt. Andernfalls soll keine Abgabe erhoben werden.

Des Weiteren stellen wir uns auf den Standpunkt, dass bei Auf- und Umzonungen die Bemessung des Mehrwerts im Zeitpunkt der Aufwertung des Grundstückes vorzunehmen ist. Die Zahlung ist jedoch erst bei der tatsächlichen Realisierung der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten fällig. Zudem soll zu diesem Zeitpunkt eine Revisionsmöglichkeit bestehen, sofern sich zwischenzeitlich wesentliche Parameter der Berechnung zu Ungunsten des Eigentümers verschoben haben. Ausserdem sind abzugsfähige Aufwände im Gesetz aufzuführen. Dies, weil im Zeitpunkt der Auf- oder Umzonung die Aufwände und Risiken der bauwilligen Grundeigentümer noch unabsehbar sind.

Damit es bei der Veranlagung und bezüglich des Rechtsmittelweges nicht zu Doppelspurigkeiten kommt, beantragen wir, dass für die Bemessung des Mehrwerts die Gemeinden als zuständig zu bezeichnen sind. Gegen Verfügungen über die Festsetzung einer Mehrwertabgabe ist eine Einsprache bei der zuständigen kantonalen Schätzungskommission vorzusehen – erst anschliessend soll die Rekursmöglichkeit an das

Baurekursgericht bestehen. Damit werden diejenigen Stellen mit diesen Aufgaben betraut, die mit dem Schätzwesen und den örtlichen Verhältnissen bereits vertraut sind – ohne einen neuen, unverhältnismässig grossen Apparat in der kantonalen Verwaltung aufbauen zu müssen.

Von Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland ist überdies abzusehen.

Zusammengefasst: Die CVP Kanton Zürich verweigert sich nicht, den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten aufgrund von Planungsmassnahmen in einem Mehrwertausgleichsgesetz angemessen zu regeln. Wir bitten Sie jedoch, unsere obenstehenden Bedenken bzw. Anträge in Ihre weiteren Überlegungen miteinzubeziehen. **Insbesondere sagen wir Nein zu einer kantonalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen.**

Mit freundlichen Grüssen

CVP Kanton Zürich

Ansprechperson:

Dr. J. Wiederkehr, Kantonsrat, 079 473 26 81