



An die Medien

Zürich, 3. Mai 2019

Medienmitteilung

V 5434a Mehrwertausgleichsgesetz (MAG): Nach zähem Ringen wird ein gelungener Kompromiss einstimmig verabschiedet

Die Kommission für Planung und Bau (KPB) präsentiert zum Mehrwertausgleich einen sehr breit abgestützten Kompromiss: Er wird von den in der Kommission vertretenen Parteien BDP, CVP, FDP, Grüne, SP und SVP getragen.

Die KPB kann den Kompromiss nach gut einem Jahr äusserst intensiver Kommissionsberatungen zu einer inhaltlich schwierigen und politisch sehr umstrittenen Materie präsentieren. Die Kommission dankt der Verwaltung für die ausgezeichnete administrative Unterstützung während dieser Zeit. Das Ergebnis wird auch in der neuen Legislatur mit anderen Mehrheiten Bestand haben, weil es von allen Beteiligten als Durchbruch gesehen wird.

A. Der Kompromiss stützt sich auf die folgenden zentralen Eckpunkte:

Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich) – Umsetzung der Bundesvorgabe

- Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts. Unter einem Mehrwert von Fr 30000 wird keine Abgabe erhoben.

Die Erträge fliessen in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Dieser entschädigt die Gemeinden bei Auszonungen und unterstützt Massnahmen der Raumplanung von Kanton, Regionen und Gemeinden.

Auf- und Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich) – grosse Freiheiten für die unterschiedlichen Zürcher Gemeinden

- Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Abgabe von höchstens 40 Prozent des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts vornehmen. Dieser Satz von 0 bis 40 Prozent erlaubt es den Gemeinden, ihre sehr unterschiedlichen Bedürfnisse (Städte, Agglomerationsgemeinden, ländliche Gemeinden) individuell wahrzunehmen.

Die Gemeinden regeln den Ausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen und sind für die Bemessung und Festlegung und den Einzug der Abgaben zuständig. Im Sinne einer gleichmässigen Bemessung über den ganzen Kanton verwenden sie eine schematische, formelmässige Bewertung, welche ihnen vom Kanton gegen Gebühr zur Verfügung gestellt wird.

- Die Erträge sollen entgegen der Vorlage der Regierung vollständig bei den Gemeinden (kommunaler Mehrwertausgleichsfonds) bleiben. Sie sollen für kommunale Planungsmassnahmen verwendet werden.
- Im Sinne einer Vereinfachung der Erhebung werden von den Gemeinden Freiflächen von 1200 m² bis 2000 m² festgelegt. Es wird so sichergestellt, dass die ca. 75 Prozent Bagatellfälle in der Regel gar nicht erst erfasst werden müssen.
Beträgt aber der mutmassliche Mehrwert eines kleineren Grundstücks (insbesondere an erstklassiger Lage) mehr als 250'000 Franken, so kann der Mehrwert auf Antrag der Gemeinde trotzdem bemessen und erhoben werden.
- Die Anwendung eines vom Kanton zur Verfügung gestellten, kostenpflichtigen Berechnungstools garantiert insbesondere für die einfacheren Fälle eine einheitliche Bewertung. Eine individuelle Einschätzung bleibt möglich, was vor allem bei komplexeren Fällen zwingend ist.
- Bei Um- und Aufzonungen löst der Verkauf die Fälligkeit der Abgabe nicht aus.
- Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

B. Neben den zentralen Eckpunkten wurden weitere Details geregelt, die im Einzelnen der beiliegenden Vorlage entnommen werden können. Erwähnenswert sind folgende Punkte:

- Die Kommission beantragt eine Berichterstattung (Wirkungskontrolle) über die Auswirkungen des Gesetzes (§ 25a);
- Sie legt zudem in einer Übergangsbestimmung fest, dass bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes geleistete Ausgleichsleistungen voll anrechenbar sind (§ 27 Abs. 3).

Eine Minderheit sieht für Auf- und Umzonungen auf jeden Fall Abgaben von minimal 20 bis maximal 50 Prozent des um Fr. 50'000 gekürzten Mehrwerts vor. Diese Minderheit setzt sich auch dafür ein, dass für landwirtschaftsfremde Nutzungen in der Landwirtschaftszone bei Einzonungen und Grundstücke, die dem bäuerlichen Bodenrecht nicht mehr unterstehen, dieselben Regelungen gelten wie bei den übrigen Grundstücken (§ 2).

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Erich Bollinger, Kommissionspräsident

Tel. 079'403'63'39