

Sitzung vom 7. September 2016

Seite im Protokollbuch: 276

105 15. Gemeindebehörden
15.06 Allgemeine Akten

Vernehmlassung zum Gesetz über den Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)
Stellungnahme; Genehmigung

Öffentlich

Ausgangslage

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich lädt mit Schreiben vom 25. Mai 2016 die politischen Gemeinden des Kantons Zürich zur Stellungnahme zum Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ein. Stellungnahmen sind bis am 25. September 2016 einzureichen.

Die Vernehmlassungsunterlagen vom 25. Mai 2016 umfassen folgende Dokumente:

- Broschüre "Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich"
- Medienmitteilung
- Ermächtigungsbeschluss des Regierungsrates vom 16. März 2016

In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen – die Zürcher Stimmberechtigten mit einem Ja-Anteil von 71 %. In der Folge ist das RPG mit dazugehöriger Verordnung am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Gemäss Art. 5 RPG hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planung entstehen, zu regeln. Dabei sind Mehrwerte durch Planungsmassnahmen bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Die Regelung hat bis am 30. April 2019 in Kraft zu treten. Zudem sind nach Art. 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen – diesbezüglich ist keine Frist gesetzt worden.

Der nun vorliegende Entwurf zum MAG sieht bei planungsbedingten Vorteilen vor, dass bei Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten 20 % des geschaffenen Mehrwertes mittels Abgabe in einen kantonalen Fond (Mehrwertausgleichsfond) ausgeglichen werden. Bei Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen soll der Mehrwertausgleich zuhanden des kantonalen Fonds 5 % betragen. Die Mittel des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds sind in erster Linie für Entschädigungen bei Auszonungen und für kantonale Massnahmen der Raumordnung bestimmt.

Zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen – ausgenommen sind Umzonungen bei Zonen für öffentliche Bauten (s. o.) – eine Abgabe von höchstens 15 % des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorsehen. Solche Mehrwertabgaben sind in einem kommunalen Fond zu verwalten und nur für kommunale Planungsmassnahmen zu verwenden. Als Alternative können die Gemeinden den Mehrwertausgleich auch mittels städtebaulicher Verträge in der BZO regeln. Städtebauliche Verträge können über kommunale Planungsmassnahmen hinaus auch Vereinbarungen betreffend soziale Infrastrukturanlagen, Grundstücksmutationen und den preisgünstigen Wohnraum enthalten.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme durch die Baudirektion mittels anfechtbarer Verfügung festgesetzt und unterliegt bis zur Fälligkeit der Teuerung. Der der Abgabe zugrundeliegende Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Fälligkeit tritt mit Bauvollendung einer Überbauung oder eines Ausbaus ein, bei einer Veräusserung des Grundstücks beim Übergang der Eigentumsrechte. Bei Erbgang, Erbvorbezug und Schenkung folgt keine Fälligkeit. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 30'000.00 wird keine Abgabe erhoben.

Der Gemeinderat verabschiedet die folgende Stellungnahme:

Baudirektion des Kantons Zürich
Amt für Raumentwicklung
Vernehmlassung Mehrwertausgleich
Stampfenbachstrasse 12
Postfach
8090 Zürich

Lindau, 7. September 2016

Vernehmlassung zum Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich lädt mit Schreiben vom 25. Mai 2016 die politischen Gemeinden des Kantons Zürich zur Stellungnahme zum Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ein. Stellungnahmen sind bis am 25. September 2016 einzureichen.

Erwägungen

Grundsätzliches

Der Gemeinderat schliesst sich grösstenteils der Stellungnahme des Vereins Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute, Fachsektion Gemeindeschreiber (s. Beilage) an. Ebenfalls wird die Stellungnahme des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich zu einem grossen Teil unterstützt. Insbesondere der Antrag, dass in erster Linie das Augenmerk auf die Innenentwicklung zu legen ist.

Bei den Anträgen werden die wichtigsten, zum Teil abweichenden Punkte erwähnt.

Die Regelung des Ausgleichs planungsbedingter Vor- und Nachteile in einem separaten Gesetz sowie dessen Systematik wird begrüsst. Mit dem MAG wird die angestrebte Innenentwicklung in den städtisch geprägten, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten begünstigt. Damit werden vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums die Schonung der Landschaft und der haushälterische Umgang mit dem Boden unterstützt. Die im Zuge der Innenentwicklung bei Ein-, Auf- und Umzonungen anfallenden Kosten für zweckmässige, qualitätsvolle raumplanerische Massnahmen und soziale Infrastrukturanlagen werden dadurch zum Teil von den begünstigten Grundeigentümerschaften mitgetragen.

Der Gemeinderat fordert eine klarere Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden. Wir unterstützen die Zuständigkeit des Kantons bei der Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile bei Einzonungen sowie deren Einlage in einen kantonalen Fonds in der Höhe von 20 % des Mehrwerts, woraus Auszonungen finanziell unterstützt werden.

Die Gemeinden sollen dagegen allein zuständig sein für die Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile bei Auf- und Umzonungen in der Höhe von 20 - 50 % (Festlegung in der Bau- und Zonenordnung) und legen diese Mittel in einen zweckgebundenen Fonds. Die vorgeschlagene Mehrwertabgabe von 5 % an den kantonalen Fonds entfällt, da die Planungsmassnahmen im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nahezu vollumfänglich durch die Gemeinden zu finanzieren sind.

Anträge (wichtigste Punkte):

§2 Begriffe

Bei den Aufzonungen müssen auch Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) mit eingeschlossen werden.

§3 Abgabetatbestand

Bei Einzonungen macht ein kantonaler Fonds für den interkommunalen Ausgleich Sinn. Auf- und Umzonungen sollen ausschliesslich in die kommunale Zuständigkeit übertragen werden.

Die Regelungen von § 3 Abs. 1 lit. b und c sollen in die kommunale Zuständigkeit fallen (Auf- und Umzonungen).

§4 Entstehung und Bemessung des Mehrwert

Aufgrund des Spezialfachwissens soll der Einbezug einer Schätzungskommission für die Bestimmung des Mehrwertes und/oder Wahl einer vereinfachenden Methodik gewählt werden.

§5 Höhe der Abgabe

Der Abgabesatz von 20 % reicht für den Ausgleich von Auszonungen aus. Sollte der Fonds nicht ausgeschöpft werden, müssten allerdings auch die Gemeinden an den Mehrwertabgaben partizipieren können. Denkbar wäre, dass Fondsmittel, die nicht für auszonende Gemeinden geleistet werden müssen, den Gemeinden proportional zu den Beiträgen, die in den Gemeinden angefallen sind, rückerstattet werden. Der untere Grenzwert von 30'000 Franken für die Mehrwertabgabepflicht wird unterstützt.

§ 10 Fälligkeit

Die Fälligkeit ist vor Baufreigabe festzulegen. Es gibt viele Bauten (z. B. auch bei STWE-Bauten), bei denen sich die Bauvollendung in die Länge zieht, v. a. wenn es noch grössere Auseinandersetzungen um die Behebung von Mängeln gibt. Zudem ist es bei STWE-Bauten dann schwieriger den Betrag von mehreren Eigentümer einzufordern statt vom GU.

§12 Bezug

Auf erneute Möglichkeit der Anfechtung ist zu verzichten (anfechtbare Verfügung gemäss § 7 bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe).

Demzufolge kann auf einen zusätzlichen Ausgleichszins verzichtet werden, da mangels Anfechtbarkeit kein längerer Zeitraum zwischen Fälligkeit und endgültiger Rechnungsstellung liegen sollte.

Die Abgabe wurde bei ihrer Entstehung verfügt und konnte damals angefochten werden. Eine erneute Anfechtung macht demzufolge keinen Sinn.

Wenn der Betrag indexiert ist, ist die Erhebung eines Ausgleichszinses nicht notwendig.

§16 Mehrwertausgleichsfonds c. Verwendung der Fondsmittel

Die Mittel aus dem kantonalen Fonds sollen ausschliesslich für Beiträge an Entschädigungen für Auszonungen zur Verfügung stehen. Auf die Finanzierung von kantonalen Massnahmen nach Art. 3 RPG ist zu verzichten.

Es ist eine klare Trennung der kantonalen (Einzonungen) und kommunalen (Auf- und Umzonungen) Zuständigkeit festzulegen. Damit kann auf eine aufwändige und für die Gemeinde wenig transparente kantonale Fondsbewirtschaftung verzichtet werden.

Die Gemeinden sollen für Planungsmassnahmen (Auszonungen) bereits vorgängig eine Zusicherung für einen Beitrag aus dem kantonalen Fonds erhalten können.

§17 Kompetenzen der Gemeinden

Auf die Freiwilligkeit, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen, ist zu verzichten - eine kantonal einheitliche Regelung ist anzustreben, auch im Hinblick auf den kantonalen und kommunalen Abgabesatz. Der Verwendungszweck der Mittel aus dem kommunalen Fonds ist analog zu den möglichen Inhalten von städtebaulichen Verträgen (§ 18) zu regeln.

§18 Städtebauliche Verträge

Eine gesetzliche Grundlage für städtebauliche Verträge wird ausdrücklich unterstützt. Auf eine öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit ist zu verzichten. Andere öffentlich-rechtliche Erschliessungsregelungen, wie z. B. Quartierpläne, werden auch nicht öffentlich aufgelegt. Mittels städtebaulichem Vertrag kann auf die Abgabe des Mehrwertausgleichs verzichtet werden, sofern der geleistete Wert in etwa gleich ist.

§24 Übergangsbestimmungen

Nach Inkrafttreten des MAG sollen die Gemeinden die Handhabung des kommunalen Mehrwertausgleiches koordiniert anwenden, bereits vor der Umsetzung in der BZO. Bis zur Umsetzung des Mehrwertausgleiches in der BZO soll bei Auf- und Umzonungen ein kommunaler Abgabesatz von 20 % gelten

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Die vorliegende Stellungnahme zum Mehrwertausgleichsgesetz wird in zustimmenden Sinn zur Kenntnis genommen.
2. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Stellungnahme bis spätestens am 16. September 2016 elektronisch einzureichen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Vernehmlassung Mehrwertausgleich, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
 - Abteilung Bau + Werke
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: