

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Kanton Zürich
Baudirektion
Josua Raster
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.09

Datum: 12. Dezember 2019

Vernehmlassungsentwurf für eine Mehrwertausgleichsverordnung (VE-MAV)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 laden Sie die PZU ein, sich zum Vernehmlassungsentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (VE-MAV) zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2019 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes, welches 2014 in Kraft trat, wurde die Gesetzgebung über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte erneuert und mit Mindestvorgaben ergänzt. Dieser Gesetzgebungsauftrag wird im Kanton Zürich mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) umgesetzt. Die PZU hat sich mit Schreiben vom 26. Juli 2016 zum Entwurf des MAG geäussert. Sie hat damals unter anderem verlangt, dass die Gemeinden grössere Spielräume bei der Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe erhalten. Die PZU würdigt den Kompromiss, der im Herbst 2019 zur Verabschiedung des MAG im Kantonsrat geführt hat. Sie begrüsst insbesondere, dass die Gemeinden einen Abgabesatz von bis zu 40 % bei Aufzonungen einführen können, aber auch darauf verzichten können. Auch städtebauliche Verträge können weiterhin vereinbart werden. Das Kernanliegen der PZU zu mehr Spielraum für die Gemeinden wurde damit aufgenommen.

Inhalt der Vorlage

Der nun vorliegende VE-MAV setzt verschiedene Gesetzesbestimmungen des MAG mit ausführenden Regelungen um. Die Verordnung regelt die Bemessung, die Festsetzung und den Bezug des Mehrwerts, den kantonalen sowie den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, die Wirkungskontrolle und die Supportprozesse (vgl. Abbildung).

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch



Regelungsinhalt der Mehrwertausgleichsverordnung (VE-MAV)

Bemessung des Mehrwerts und Expertengruppe

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (Einzonung, Aufzonung, Umzonung). Der durch eine Planungsmassnahme ausgelöste Mehrwert eines Grundstücks soll gemäss VE-MAV gestützt auf Landpreismodelle ermittelt werden. Eine Expertengruppe überprüft die Parametrierung und Modellierung der Landpreismodelle und berät diesbezüglich die zuständige kantonale Verwaltungseinheit. In Einzelfällen können die geschätzten Werte von den tatsächlichen Werten abweichen. In solchen Fällen sieht der VE-MAV vor, dass eine individuelle Schätzung vorgenommen wird. Festgelegt wird der Mehrwert mittels einer Verfügung, welche mit einem Rekurs ans Baurekursgericht angefochten werden kann.

Verwendung der Mittel und städtebauliche Verträge

Die Verwendung der Mittel des kantonalen und des kommunalen Fonds sind für raumplanerische Aufgaben zweckgebunden, wobei der Verwendungszweck relativ breit ausgelegt wird. Betreffend städtebauliche Verträge hält der VE-MAV Mindestinhalte fest.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die VE-MAV aus der regionalen Perspektive. Sie prüfte dabei insbesondere die Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Der VE-MAV steht nicht im Widerspruch zu den regionalen Zielsetzungen oder Interessen. In diesem Sinne unterstützen wir sowohl die Stossrichtung des MAG wie auch der MAV. Letztlich sind aber in erster Linie die Gemeinden von der Ausführungsgesetzgebung betroffen. Die PZU ist der Ansicht, dass ihren Einwendungen besondere Beachtung zu schenken ist.

Verschiedene Aspekte der MAV sind aus Sicht der PZU allerdings noch unklar oder unvollständig. Wir weisen auf die folgenden Punkte hin, die es bei der Anpassung der MAV zu überprüfen gilt:

Neuer Buchstabe: Festsetzung des kommunalen Abgabesatzes

Gemäss MAG kann der kommunale Abgabesatz zwischen 0 % und 40 % betragen. Damit soll den unterschiedlichen Ausgangslagen, Rahmenbedingungen und Zielen in den verschiedenen Handlungsräumen der einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. Der Abgabesatz wird in der Bau- und Zonenordnung festgehalten, die in ihrer Wirkung das gesamte Gemeindegebiet betrifft. In der MAV sollte aus unserer Sicht geklärt werden, ob der Abgabesatz für das ganze Gemeindegebiet gilt oder im Einzelfall (einzelnes Bauvorhaben bzw. Planungsmassnahme) festgelegt werden kann.

§ 7 Landpreismodell / Expertengruppe

Die Landpreisbildung ist weniger eine wissenschaftliche Angelegenheit, sondern vielmehr eine Beurteilung der in § 4 VE-MAV genannten Kriterien (Infrastruktur, Verkehrsverhältnisse). Daher sind aus unserer Sicht auch Fachleute aus der Raumentwicklung (Bebauung, Verkehr, Infrastruktur usw.) bei der Überprüfung der Landpreismodelle beizuziehen.

§19 Inhalt der Rechnung

Die Bestimmungen unter §19 VE-MAV sind zu streichen. Ob die Inhalte der Rechnung in einer Verordnung umschrieben werden müssen, ist fraglich.

§§24-27 Städtebauliche Verträge

Im MAG wird klar zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich unterschieden. In §19 ff. wird der kommunale Mehrwert beschrieben. Insbesondere wird die Möglichkeit, den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen in alleiniger Kompetenz der Gemeinden zu regeln, festgehalten. Die Bestimmungen der MAV zu den städtebaulichen Verträgen (§§24-27 VE-MAV) sind entsprechend entweder zu streichen oder so zu formulieren, dass städtebauliche Verträge möglichst flexibel ausgestaltet werden können.

§35 Beitragsberechtigte Massnahmen

Wir verstehen die Einschränkungen bei einem Teil der Massnahmen gemäss § 35 VE-MAV nicht. Warum die Bau- und Planungskultur beispielsweise mit dem Zusatz «insbesondere bei grenzüberschreitenden Vorhaben» ergänzt wird ist ebenso nicht nachvollziehbar wie der Zusatz «überkommunale Massnahmen» zur Verbesserung des Lokalklimas.

§37 Kommunale Fonds inkl. § 38 Berichterstattung

Die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist im Kompetenzbereich der Gemeinde, eine Regelung in der MAV ist nicht erforderlich.

§45-46 Übergangsbestimmungen städtebauliche Verträge

In § 46 VE-MAV wird festgehalten, dass die MAV zusammen mit dem MAG am 1. Januar 2021 in Kraft tritt. Weder die VE-MAV noch das MAG enthalten Übergangsbestimmungen in Bezug auf den Abschluss von städtebaulichen Verträgen in der Periode zwischen Inkrafttreten der kantonalen Gesetzgebung und Inkrafttreten der kommunalen Regelung des Mehrwertausgleichs. Die Übergangsbestimmungen der MAV sind so anzupassen, dass bis zum Inkrafttreten des kommunalen Mehrwertausgleichs weiterhin städtebauliche Verträge abgeschlossen werden können.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weitere Bearbeitung viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Hanspeter Lienhart

Der Sekretär:

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch