

Bauliche Verdichtung kostet

Der Kantonsrat nimmt eben erst die Beratungen über das Mehrwertausgleichsgesetz auf. Gleichzeitig wird eine Initiative für eine «gemeindefreundliche» Variante lanciert.

Stefan Hotz
19.4.2018, 16:59 Uhr

Grundeigentümer, deren Boden durch eine Ein- oder Aufzonung wertvoller wird, sollen sich bei der Realisierung des Bauwerks an den Kosten, die der Allgemeinheit daraus entstehen, beteiligen. Der Mehrwertausgleich steht seit 1980 im Raumplanungsgesetz des Bundes. Erst dessen 2013 vom Volk beschlossene Revision fordert nun die Umsetzung von den Kantonen verbindlich ein. Andernfalls tritt nach Ablauf der Frist [in einem Jahr ein Einzonungsstopp in Kraft](#).

ANZEIGE



InRead Invented By Teads

Zürich ist einer der letzten Kantone, der die Anpassung in Angriff nimmt. Mitte Februar überwies die Regierung ihren Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) dem Kantonsrat. Vom Bundesgesetz vorgegeben ist, dass bei der Einzonung von neuem Bauland mindestens 20 Prozent Mehrwert abzuschöpfen sind. Darüber hinaus will der Regierungsrat auch bei Um- und Aufzonungen bis zu 20 Prozent ermöglichen; 5 für den kantonalen Topf, maximal 15 Prozent für den kommunalen Fonds. Dessen Mittel stehen den Gemeinden für raumplanerische Massnahmen zur Verfügung.

Spielraum für die Gemeinden

Während die bürgerlichen Parteien lediglich das bundesrechtliche Minimum erfüllen möchten, geht der Vorschlag der links-grünen Seite, aber auch vielen Gemeinden und Planungsregionen zu wenig weit. Noch bevor sich die kantonsrätliche Planungskommission (KPB) in die komplexe Materie vertiefen konnte, preschen die Kritiker von links vor. Vertreter von SP, Grünen, Mieterverband und Wohnbaugenossenschaften starten eine Volksinitiative für mehr Gemeindeautonomie beim Mehrwertausgleich.



Demnach sollen die Kommunen bei Einzonungen ergänzend ebenso eine Abgabe auf den Mehrwert erheben können. Quantitativ stärker ins Gewicht fallen Auf- und Umzonungen; hier sollen die Gemeinden die Abgaben frei festlegen können. Die raumplanerisch im kantonalen Richtplan geforderte Siedlungsentwicklung nach innen bürde der Allgemeinheit Kosten auf, welche die Gemeinden nicht mehr tragen könnten, wurde am Donnerstag vor den Medien erklärt. Nutzniesser der Aufwertung sollten solche Massnahmen mittragen. Eine qualitätsvolle urbane Entwicklung schaffe Akzeptanz für die bauliche Entwicklung.

Einige Gemeinden, nicht nur Zürich, haben mit städtebaulichen Verträgen bereits eine indirekte Form der Mehrwertabgabe eingeführt. Dieses Instrument ist im MAG vorgesehen und wird von den linken Kritikern bevorzugt. Sie fürchten aber, dass dieser Weg entwertet wird, weil Investoren gemäss dem Vorschlag der Regierung alternativ die Möglichkeit haben, eine Abgabe von 20 Prozent zu bezahlen. Das wäre bezüglich solcher Verträge ein Rückschritt zum heutigen Zustand.

Kritik aus den Gemeinden

Die Initianten berufen sich auf den Gemeindepräsidentenverband (GPV). Dieser hatte in der Vernehmlassung Ende 2016 geschrieben, der Entwurf der Regierung weise deutliche Mängel auf und beachte die Gemeindeautonomie zu wenig. Der GPV forderte damals, auf eine Deckelung der kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten und bei Einzonungen auch eine kommunale Abgabe bis 30 Prozent vorzusehen. Auch sollten die Gemeinden für die Bemessung des Mehrwerts zuständig sein.

GPV-Präsident Jörg Kündig zeigte sich auf Anfrage überrascht vom Vorgehen der Initianten. Er stellte eine Stellungnahme zum Entwurf der Regierung in Aussicht. Dem GPV sei es wichtig, mit Einbezug der grossen Städte eine breit abgestützte Meinung abgeben zu können. Auch habe der Verband, so Kündig, den Wunsch deponiert, diese direkt vor der KPB vertreten zu können.

Aufzonen ist nicht mehr gratis

Der Regierungsrat hält an seinen 2016 festgelegten Eckwerten für den Ausgleich der Planungsmehrwerte fest. Die Vorlage, die nun an den Kantonsrat geht, setzt auch auf ein bekanntes Instrument.

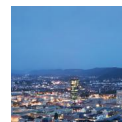
Stefan Hotz / 15.2.2018, 14:25



Pragmatisch und minimal

Mit 20 Prozent Mehrwertabgabe auf neu eingezontem Bauland will die Regierung Auszonungen an anderen Orten abgelten. Mehr zu reden geben dürfte indes die restriktive Regelung für Auf- und Umzonungen.

Stefan Hotz / 25.5.2016, 11:29



Newsletter Zürich

Einmal pro Woche gibt es vom Zürich-Ressort der NZZ die wichtigen News, Veranstaltungstipps und Hinweise auf gute Lokale und Restaurants kostenlos ins E-Mail-Postfach. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)