



**Geschäftshaus mit kultureller Nutzung in Bülach:** Für das benachbarte Wohnprojekt konnte mit dem Eigentümer ein Anteil preisgünstiger Wohnungen vereinbart werden.

Foto: PD

# Initiative soll Kantonsrat Beine machen

**MEHRWERT** Jede Gemeinde soll selber bestimmen, wie hoch sie den Mehrwertausgleich ansetzen will. SP, Grüne und Mieterverband lancieren deshalb eine Volksinitiative. Die Gemeindepräsidenten teilen das Ziel, gehen aber anders vor.

Nicht akzeptabel: Bürgerliche und linke Gemeindepräsidenten und Stadträte sind sich bei diesem Verdikt einig. Die Vorlage zum Mehrwertausgleich brauche eine Nachbesserung. Sie kommt aus der Küche von Baudirektor Markus Kägi (SVP) und ist von der Regierung zuhänden des Kantonsrates verabschiedet worden. Dort befasst sich nun die Kommission Planung und Bau (KPB) mit ihr, bevor sie voraussichtlich im Herbst beraten wird. Schon in der Vernehmlassung und später auch bei der Präsentation der Vorlage bekundeten Gemeinde- und Stadtpolitiker aus Zürich, Winterthur, Bülach, Regensdorf und anderswo ihr Missfallen.

Ihr wichtigster Kritikpunkt: Die Regierung erfülle nur die Minimalvorgaben des Bundes und zwingt die Gemeinden in ein viel zu enges Korsett. Ein Dorn im Auge ist ihnen vor allem, dass die Gemeinden bei Um- und Aufzonungen nur gerade 15 Prozent des planerischen Mehrwerts abschöpfen dürfen und dass noch zusätzliche fünf Prozent in einen Kantonsfonds abfliessen sollen.

Ohne die Beratung des Gesetzes im Kantonsrat abzuwarten, lanciert heute ein Komitee eine kantonale Volksinitiative mit einem eigenen Vorschlag. Diese verlangt, dass die Gemeinden selber entscheiden können, wie hoch sie den Mehrwertausgleich ansetzen wollen. Die Initianten – Politiker von SP, Grünen und AL sowie der Zürcher Mieterverband – nennen im Initiativtext keine obere Abschöpfungsgrenze bei Um- und Aufzonungen, sagen aber, diese sollte bei 40 bis 60 Prozent liegen.

## Ein «Rückschritt»

Die Initianten argumentieren, bei einer Abschöpfung von nur 15 Prozent (wie in der Vorlage) werde sich kaum ein Unternehmer für einen städtebaulichen Vertrag gewinnen lassen. Er werde sich eher für die günstigere Variante – die 15-Prozent-Abgabe – entscheiden. Solche Verträge sind heute schon gang und gäbe. «Das Gesetz ist ein klarer Rückschritt», sagte Martin Neukom (Grüne, Winterthur). Ruedi Lais (SP, Wallisellen) erinnerte daran,

dass das Bevölkerungswachstum zwingend zu baulicher Verdichtung führt. Städte und Gemeinden seien gefordert, für Qualität zu sorgen. Mit städtebaulichen Verträgen gehe das am besten. «Die Regierung gefährdet solche Verträge», sagte Andreas Wirz, Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Zürich. SP-Gemeinderätin Christine Seidel (Zürich) fügte hinzu, Verdichtung erfordere Akzeptanz. Diese lasse sich

mit Qualität herstellen, was aber Geld koste. Deshalb sei ein guter Mehrwertausgleich so wichtig.

Nicht zu den Initianten zählt der Regensdorfer Gemeindepräsident Max Walter (SVP). Er gehört zwar zu den Kritikern der ersten Stunde und teilt auch die meisten Anliegen der Initianten. Den Weg über eine Volksinitiative findet er aber ungeeignet. Als Vertreter einer grossen Planungsregion nehme er lieber direkt Einfluss auf die kantonsrätli-

che KPB, sagte er auf Anfrage. Man habe bereits interveniert. Ähnlich sieht es Jörg Kündig (FDP), Präsident des Gemeindepräsidentenverbandes (GPV). Er wünscht sich vom Kantonsrat einen Mehrwertausgleich in einer Bandbreite zwischen 20 und 50 Prozent vor.

Die Initianten versprechen sich nichts vom bürgerlich dominierten Kantonsrat. Die Initiative soll nun sofort gehörig Druck erzeugen. *Thomas Schraner*

## MEHRWERTAUSGLEICH

### Gemeinden dürfen gemäss Regierung nur 15 Prozent abschöpfen

Zont eine Gemeinde Land ein, profitiert der Besitzer von einem Wertzuwachs. Ein solcher stellt sich auch bei den im Kanton Zürich viel häufigeren Um- und Aufzonungen ein. Weil solche Wertzuwächse ohne Zutun des Besitzers entstehen, dürfen die öffentlichen Hände einen Teil abschöpfen. Denn wenn etwa eine Siedlung entsteht, haben sie auch Mehrausgaben für Schulen oder Verkehr.

Zurzeit wird in der Kommission Planung und Bau (KPB) des Kantonsrates folgender Vorschlag der Zürcher Regierung

diskutiert, der aus der Küche von Baudirektor Markus Kägi (SVP) kommt:

- **Bei Einzonungen** soll der Kanton maximal 20 Prozent des Mehrwerts abschöpfen dürfen. Die Gemeinden nichts.
- **Bei Um- und Einzonungen** sollen hingegen auch die Gemeinden profitieren. Gemäss Vorlage dürfen sie aber maximal 15 Prozent des Mehrwerts für sich abzweigen. Zusätzliche 5 Prozent würden in einen kantonalen Topf fliessen – für raumplanerische Aufwertungen.
- **Als Alternative** zur fixen Ab-

schöpfung bei Um- und Einzonungen sollen die Gemeinden auch sogenannte **städtebauliche Verträge** abschliessen können. Solche sind im Kanton Zürich bereits häufige Praxis, aber noch nicht gesetzlich geregelt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde kann zum Beispiel die Erstellung einer Grünanlage in einer Siedlung oder ein Anteil günstiger Wohnungen vereinbart werden. Beispiele gibt es viele: Bülach Nord; Regensdorf, Bahnhof Nord; Zürich-Stadelhofen, Projekt Axa. *tsc*