

Für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich

Im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 20. April 2018

Die unterzeichnenden, im Kanton Zürich wohnhaften Stimmberechtigten stellen gestützt auf Art. 23 ff. der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 sowie das Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und die zugehörige Verordnung (VPR) in der Form der allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

1. Der Kanton erlässt ein Gesetz über den Mehrwertausgleich (MAG). Es gibt den Gemeinden Handlungsspielraum, um die raumplanerischen Ziele des Bundes und des Kantons nach ihren Bedürfnissen umzusetzen.
2. Der Kanton erhebt eine Abgabe in der Höhe von 20 Prozent des Mehrwerts bei Einzonungen.
3. Die Gemeinden erhalten folgende Kompetenzen:
 - a. Erhebung einer ergänzenden kommunalen Abgabe auf Mehrwerte bei Einzonungen.
 - b. Erhebung und Festsetzung einer kommunalen Abgabe auf Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen.
 - c. Festlegung der Höhe der kommunalen Abgabesätze.
 - d. Abschluss von städtebaulichen Verträgen in Ergänzung oder als Ersatz zur Mehrwertabgabe.
4. Die Gemeinden weisen die kommunale Mehrwertabgabe einem Fonds zu. Die Mittel können generell für Massnahmen nach Art. 3 und 5 Abs. 2 RPG und nach § 14a Wohnbauförderungsgesetz für die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen verwendet werden. Die Verwendung der Geld- und Sachleistungen aus städtebaulichen Verträgen richtet sich nach der individuellen Vereinbarung.

Begründung. Bund und Kanton verpflichten die Gemeinden, die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in gut erschlossenen Gebieten zu ermöglichen und die Landschaft zu schützen. Die Verdichtung nach Innen belastet die Gemeinden, die Infrastrukturen für eine wachsende Bevölkerung bereitstellen müssen. Finanziert werden kann dies, wenn die Gemeinden eine Abgabe auf planerische Mehrwerte erheben können.

Der Bund verpflichtet den Kanton, diese Mehrwertabgabe in einem Gesetz zu regeln. Da die Herausforderungen, vor denen die 166 Gemeinden – kleine wie grosse – stehen, sehr unterschiedlich sind, muss dieses den Gemeinden einen erheblichen Spielraum gewähren. Sowohl die Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs als auch die Festlegung der Abgabesätze, sollen Sache der Gemeinde sein. Die Obergrenze für den Abgabesatz ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts vorgegeben, das Abgaben bis zu 60 Prozent zulässt.

Der am 7. Februar 2018 verabschiedete Antrag des Regierungsrats für ein Mehrwertausgleichsgesetz entzieht den Gemeinden diesen Spielraum. Mit der generellen Beschränkung des Abgabesatzes auf 15 Prozent legt es einzelnen Gemeinden ein viel zu enges Korsett an. Mit der Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe von 5 Prozent auf alle Auf- und Umzonungen wird eine Bürokratie aufgebaut, die Gemeinden sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unnötig belasten.

Die Volksinitiative für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich stellt sicher, dass die Interessen der Gemeinden gewahrt bleiben. Gemeinden, die nicht benötigtes Bauland auszonieren, werden vom Kanton aus den Erträgen der kantonalen Abgabe auf Einzonungen entschädigt. Gemeinden, die Bauland einzonieren, können die neuen Infrastrukturen über eine ergänzende kommunale Abgabe auf Einzonungen oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags finanzieren. Die Kompetenz für den Erlass, die Ausgestaltung und die Erhebung einer Abgabe auf Auf- und Umzonungen liegt in der alleinigen Kompetenz der Gemeinden. Damit werden bürokratische Doppelspurigkeiten vermieden und der administrative Aufwand erheblich reduziert.

Diese Unterschriftenliste darf nur von Stimmberechtigten mit politischem Wohnsitz in der nachstehenden Gemeinde unterzeichnet werden und ist handschriftlich auszufüllen.

Postleitzahl	Politische Gemeinde	Namen und Vornamen <small>Handschriftlich und möglichst in Blockschrift</small>	Geburtsjahr	Wohnadresse <small>Strasse/Hausnummer</small>	Unterschrift <small>eigenhändig</small>	Kontrolle <small>leer lassen</small>
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, macht sich strafbar nach Art. 281 bzw. 282 des Schweizerischen Strafgesetzbuches.

Initiativkomitee. Jonas Erni, Bürglipark 18, 8820 Wädenswil; Kathrin Gander, Langgasse 25, 8400 Winterthur; Ruedi Lais, Säntisstrasse 57, 8304 Wallisellen; Niklaus Scherr, Feldstrasse 125, 8004 Zürich; Marianna Schlatter, Holzweidstrasse 25, 8340 Hinwil; Pia Schneider, In der Höh 28, 8604 Volketswil; Christine Seidler, Brunnigasse 8, 8001 Zürich; Andreas Wirz, Brahmstrasse 60, 8003 Zürich.

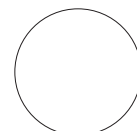
Das Initiativkomitee kann diese Volksinitiative mit einer von der Mehrheit seiner Mitglieder unterzeichneten schriftlichen Erklärung bis zur Anordnung der Volksabstimmung vorbehaltlos zurückziehen.

Bitte bis 31. Mai 2018 zurücksenden an: Komitee gemeindefreundlicher Mehrwertausgleich, c/o MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich

Die/der zuständige Stimmregisterführerin/Stimmregisterführer bescheinigt hiermit, dass obenstehende (Anzahl) Unterzeichnerinnen und Unterzeichner im Kanton Zürich stimmberechtigt sind und ihre politischen Rechte in der erwähnten Gemeinde ausüben.

Ort und Datum

Unterschrift und Amtsstempel



Kantonale Volksinitiative für einen fairen Mehrwertausgleich

Für preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen

Verhindern wir die Schwächung der städtebaulichen Verträge! Gemeinden brauchen die Möglichkeit einen Mindestanteil gemeinnützige Wohnungen festzulegen.

Der Kanton Zürich wächst und wird verdichtet. Wer als Grundeigentümer von Auf- und Umzonungen für den Bau von Wohnraum profitiert, soll sich an den Kosten für die nötige Infrastruktur wie Spielplätze, Velostationen oder Pärke beteiligen. Dies fordert die Initiative für einen fairen Mehrwertausgleich.

Um Kulturland und Erholungsräume zu schützen, sollen die Gemeinden nach Innen wachsen. Bei einer guten baulichen Verdichtung müssen Gemeinden Infrastruktur für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner errichten. Und sie müssen dafür sorgen, dass es auch in Zukunft preisgünstige Wohnungen gibt.

Bis anhin konnten Gemeinden mittels städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümern regeln, dass ein Teil der zu erstellenden Wohnungen gemeinnützig werden. So war es möglich, dass zum Beispiel in der Manegg in Zürich (GreenCity) oder auf dem Werk1 in Winterthur (Lokstadt) 30% gemeinnützige Wohnungen entstanden sind oder entstehen werden.

Der Initiative sichert dieses bewährte Instrument und wehrt sich gegen den Vorschlag des Regierungsrates, welcher den Grundeigentümern zukünftig erlauben soll, frei zwischen städtebaulichem Vertrag und einer ungenügenden finanziellen Entschädigung zu wählen.

Die Initiative für einen fairen Mehrwertausgleich gibt den Gemeinden die Kompetenz, auf dem Mehrwert eine Abgabe nach ihren Bedürfnissen zu erheben oder entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen. Sie sieht ausserdem vor, dass die Gemeinden die so erhobenen Abgaben entweder für den Bau oder Erhalt der Infrastruktur oder für die Förderung von preisgünstigen Wohnungen verwenden dürfen.

Was ist der Mehrwertausgleich?

Wenn die Gemeinden die Bebauungsregeln für einzelne Grundstücke oder ganze Gebiete verändern, steigt der Wert dieses Baulandes meist stark an. Die Verfassung sieht vor, dass Grundeigentümer und Gemeinden diesen Mehrwert teilen sollen. Der Anteil, den die Gemeinden erhalten, nennt man Mehrwertausgleich.

Wie ist der Mehrwertausgleich aktuell geregelt?

Der am 7. Februar 2018 vom Regierungsrat vorgelegte Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz schränkt den Handlungsspielraum der Gemeinden unnötig ein. Er will den kommunalen Ausgleich bei Auf- und Umzonungen auf 15 Prozent begrenzen. Und er zwingt den Gemeinden eine Abgabe von 5 Prozent auf, die in die Kasse des Kantons fliessen soll. Die Initiative für einen fairen Mehrwertausgleich bietet eine sinnvolle Alternative zu dieser neuen Regelung.



Jacqueline Badran

Nationalrätin SP, Zürich

«Wer von der Allgemeinheit steuerfinanzierten Infrastrukturen profitiert, die mit jeder Verdichtung einhergehen, soll sich finanziell auch daran beteiligen.»



Andreas Wirz

Architekt und Planer
Vorstand Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich, Zürich

«Verhindern wir die Schwächung der städtebaulichen Verträge! Gemeinden brauchen die Möglichkeit einen Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen festzulegen.»



Marionna Schlatter

Präsidentin Grüne Kanton Zürich, Hinwil

«Verdichten heisst wachsen. Gemeinden müssen Schulen, Pärke, Fussgänger- und Velowege bauen. Dafür brauchen sie Geld und einen griffigen Mehrwertausgleich.»