



## Vernehmlassung zum Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz vom 25. Mai bis 25. September 2016

Während der Dauer der Vernehmlassung sind alle berechtigt, sich unter Angabe des Namens und der Postadresse an der Vernehmlassung zu beteiligen und sich zum Entwurf zu äussern. Anonyme Eingaben werden nicht entgegen genommen.

Status (Vorentwurf, Antrag, Definitive Stellungnahme, ...)

**Definitive Stellungnahme**

Bitte füllen Sie alle mit \* markierten Felder aus.

Die Vernehmlassungsdokumente stehen unter [www.vernehmlassungen.zh.ch](http://www.vernehmlassungen.zh.ch) zur Verfügung.  
Weiterführende Informationen finden Sie unter [www.are.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.are.zh.ch/mehrwertausgleich).

### Personalien

Herr  Frau

### Organisation

Sozialdemokratische Partei Kanton Zürich

Name\*

Rothenfluh

Vorname\*

Gabriela

Adresse\*

Gartenhofstrasse 15

Zusatz

Postleitzahl (PLZ)\*

8004

Ort\*

Zürich

### Hinweise zum Ausfüllen des Formulars

1. Im Teil 1 beantworten Sie die Fragen bitte mit ja oder nein. Für Bemerkungen stehen Textfelder zur Verfügung.
2. Im Teil 2 sind möglichst konkrete Anträge zu formulieren (im Feld "Antrag") und mit einer Begründung zu versehen (im Feld "Begründung").
3. Im Teil 3 steht Ihnen ein Textfeld für allgemeine Bemerkungen zur Verfügung.
4. Wir bitten Sie, uns das ausgefüllte Formular wenn möglich per E-Mail an [mehrwertausgleich@bd.zh.ch](mailto:mehrwertausgleich@bd.zh.ch) zukommen zu lassen (mit Klick auf den Button "Per E-Mail senden"). Dadurch kann die Auswertung effizient und kostengünstig erfolgen.

Selbstverständlich können Sie Ihre Stellungnahme auch per Post einreichen. Senden Sie diese an folgende Adresse:  
Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Vernehmlassung  
Mehrwertausgleich, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

## Teil 1: Fragen allgemein

**Befürworten Sie den Vernehmlassungsentwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz?**

Ja  Nein

### Bemerkungen

Die SP unterstützt die generelle Stossrichtung und die gelungene Konzeption des Gesetzesentwurfs. Jedoch ist sie mit einzelnen Punkten, insbesondere der Tiefe des Abgabesatzes, nicht einverstanden. Entsprechend folgen Anträge zu den einzelnen Paragraphen.

(max. 2000 Zeichen)

## Kantonaler Mehrwertausgleich

**1a) Befürworten Sie einen Abgabesatz auf Einzonungen gemäss bundesrechtlicher Minimalvorgabe von 20%?**

Ja  Nein

### Bemerkungen

Die SP erachtet die Minimalvorgabe von 20% für den Abgabesatz auf Einzonungen als zu einschränkend und in vielen Fällen zu tief. Die Situation der Gemeinden im Kanton Zürich präsentiert sich unterschiedlich. Entsprechend soll den Gemeinden bei der Festlegung des Abgabesatzes bei Einzonungen mehr Autonomie gewährt werden. Die Gemeinden sollen bei Einzonungen einen Abgabesatz zwischen 20 und 60% (inkl. dem kantonalen Anteil von 20%) festlegen können.

(max. 2'000 Zeichen)

**1b) Befürworten Sie eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs?**

Ja  Nein

### Bemerkungen

Ein Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen wird von der SP begrüsst, ja sogar als zwingend betrachtet. Die Abgaben aus dem Mehrwertausgleich müssen aber zum grössten Teil von der Gemeinde verwendet werden können, in welcher die Abgaben angefallen sind. Die SP erachtet es daher als sinnvoll, den kantonalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen eher tief zu halten. Für die Agglomerationsgemeinden sowie die Städte Zürich und Winterthur, welche gemäss Vorgaben des Kantons in den kommenden Jahren 80% des Bevölkerungswachstums aufnehmen müssen, ist es im Rahmen der Verdichtungsprozesse wichtig, mit den Abgaben aus dem Mehrwertausgleich die Freiraum- und Siedlungsqualität fördern und teilweise finanzieren zu können. Daher muss die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen im Normalfall der Gemeinde zufallen. Der kantonale Mehrwertausgleich kann jedoch für kleinere Gemeinden hilfreich sein, welche zur Qualitätssicherung im Siedlungsgebiet ein raumplanerisches Projekt umsetzen möchten, jedoch noch kein Geld aus Auf- und Umzonungen abgeschöpft haben.

(max. 2'000 Zeichen)

**1c) Befürworten Sie einen Abgabesatz des kantonalen Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen von 5%?**

Ja  Nein

### Bemerkungen

Wie bereits unter 1b) erwähnt, befürwortet die SP bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe im Rahmen des kantonalen Mehrwertausgleichs. Ebenso befürwortet es die SP, dass der kantonale Abgabesatz mit 5% möglichst tief gehalten wird.

(max. 2'000 Zeichen)

**1d) Befürworten Sie den Verzicht auf einen kantonalen Mehrwertausgleich, sofern der Mehrwert weniger als Fr. 30'000 beträgt?**

Ja  Nein

### Bemerkungen

Die SP ist grundsätzlich mit einem Freibetrag einverstanden. Da gerade bei Auf- und Umzonungen auch kleinere Parzellen

betroffen sein können, erscheint der Betrag von CHF 30'000 zu hoch. Die SP erachtet es als sinnvoll, auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten, wenn der der Mehrwert weniger als CHF 20'000 beträgt.

(max. 2'000 Zeichen)

**1e) Befürworten Sie einen kantonal geführten Mehrwertausgleichsfonds?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Die SP befürwortet den kantonal geführten Mehrwertausgleichsfonds, welcher die Gelder aus Einzonungen und für Auszonungen verwaltet. Wie bereits unter 1b) ausgeführt, sollten die Einnahmen aus Auf- und Umzonungen jedoch nicht den kantonalen Fonds fließen, sondern von den Gemeinden eigenständig verwaltet werden. Gerade die Agglomerationsgemeinden und die Städte sind auf diese Gelder angewiesen, um mit geeigneten Planungsmassnahmen die Qualität in den Siedlungsstrukturen trotz Innenverdichtung gewährleisten zu können

(max. 2'000 Zeichen)

**1f) Befürworten Sie Beiträge an Auszonungen, unabhängig vom Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids bezüglich materieller Enteignung?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Die SP steht diesem Vorgehen eher kritisch gegenüber. Es sollten nur Auszonungen entschädigt werden, welche aufgrund von kantonalen Vorgaben erforderlich sind. Hat sich eine Gemeinde bisher nicht an die Vorgaben gehalten und muss nun aufgrund des revidierten Richtplans "auf Vorrat" geschaffenen Bauzonen wieder auszonieren, soll sie dafür nicht auch noch aus dem kantonalen Fonds entschädigt werden.

(max. 2'000 Zeichen)

**Kommunaler Mehrwertausgleich**

**2a) Befürworten Sie die Möglichkeit zur Schaffung eines zusätzlichen, kommunalen Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Wie bereits unter 1b) erwähnt, erachtet die SP einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen als zwingend. Eine Abgabe auf die wert vermehrenden Auf- und Umzonungen ist angesichts der anstehenden Aufgaben der Innenentwicklung im Kanton Zürich sinnvoll. Die Städte und Gemeinden werden dabei in ihrer stets komplexer werdenden Aufgaben finanziell unterstützt. Die Siedlungs- und Freiraumqualität kann im Rahmen von Verdichtungsprozessen mit den Mitteln des Mehrwertausgleichs gefördert werden. Gelder aus dem Mehrwertausgleich von Um- und Aufzonungen können bei der Vorfinanzierung von Infrastruktur helfen, welche aufgrund des durch Auf- und Umzonungen entstandenen Bevölkerungszuwachs benötigt wird (z.B. Schulen).

(max. 2'000 Zeichen)

**2b) Befürworten Sie die Wahlmöglichkeit beim kommunalen Mehrwertausgleich?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Die SP ist der Meinung, dass jede Gemeinde einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen muss. Es wäre ein unfaires Spiel, wenn nur ein Teil der Gemeinden durch die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs Gelder in den kantonalen Fonds speisen würden, zum Bezug dieser Gelder wären jedoch alle Gemeinden berechtigt. Sollten Gemeinden keinen Verwendungszweck für die Gelder aus dem kommunalen Mehrwertausgleich haben, fließen die gesamten Abgaben in den kantonalen Fonds. Bezieht sich die Frage der Wahlmöglichkeit auf die städtebaulichen Verträge, begrüsst die SP die Wahlmöglichkeit. Die Verträge können ein geeignetes Mittel zur Qualitätssicherung sein.

(max. 2'000 Zeichen)

**2c) Befürworten Sie die Möglichkeit, auf einen kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Wie bereits unter 2b) erwähnt lehnt die SP diese Wahlmöglichkeit ab. Der mögliche Verzicht könnte eine Art "Auf- und Umzonungs-Wettbewerb" unter den Gemeinden schaffen. Dies widerspricht jedoch den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die Städte und Agglomerationsgemeinden sind auf den Mehrwertausgleich angewiesen, um im Rahmen des vom Kanton vorgegebenen Verdichtungsprozesses raumplanerische Massnahmen zur Qualitätssicherung finanzieren zu können. Umgekehrt sollte in den "Landgemeinden" durch den Verzicht auf den Mehrwertausgleich kein Anreiz geschaffen werden, mehr Wohnzonenflächen zur Verfügung zu stellen.

(max. 2'000 Zeichen)

**2d) Befürworten Sie einen Abgabesatz bei Auf- und Umzonungen von höchstens 15%?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Die Gemeinden sollten beim Festlegen des Abgabesatzes mehr Handlungsspielraum haben. Es sollte, wie vom Bundesgericht vorgesehen, ein Abgabesatz von bis zu 60% möglich sein (resp. von 55%, sollten die 5% an den Kanton nicht entfallen).  
In Städten und Gemeinden, die durch Auf- und Umzonungen stark wachsen, sind Planungsprozesse und eine Erneuerung des Siedlungsbestandes, der Infrastruktur und des Freiraums notwendig, welche substantielle Kostenfolgen nach sich ziehen. Sie sind in der Lage zu beurteilen, ob ein höherer kommunaler Ausgleich lokal tragfähig ist.

(max. 2'000 Zeichen)

**2e) Befürworten Sie die Schaffung einer Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Im Sinne der Rechtssicherheit ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge zu befürworten.

(max. 2'000 Zeichen)

**Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**

**Befürworten Sie den Verzicht auf Regelungen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland?**

Ja  Nein

**Bemerkungen**

Die SP begrüsst eine staatliche Mobilisierung von Bauland, sofern dies notwendig ist. Jedoch ist sie der Meinung, dass die Förderung von Bauland nicht mit dem Mehrwertausgleich verknüpft werden sollte und nicht in dieses Gesetz gehört.

(max. 2'000 Zeichen)

**Teil 2: Anträge zu den einzelnen Bestimmungen**

*Eingabe*

Anträge sind möglichst konkret zu formulieren (im Feld "Antrag") und mit einer Begründung zu versehen (im Feld "Begründung").

**Bestimmung\***

2. Abschnitt: Der kantonale Mehrwertausgleich

§ 4 Entstehung und Bemessung des Mehrwerts

**Antrag\***

Abs. 3: Die Frist soll anstatt drei Jahre, nur zwei Jahre betragen.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Eine Frist von zwei Jahren muss für die Beschaffung einer Ersatzneubaute reichen.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen)

**Bestimmung\***

2. Abschnitt: Der kantonale Mehrwertausgleich

§ 5 Höhe der Abgabe

**Antrag\***

Abs. 2: Die Abgabe wird ab einem Mehrwert von CHF 20'000 erhoben (nicht erst bei CHF 30'000).

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Die SP ist grundsätzlich mit einem Freibetrag einverstanden. Da gerade bei Auf- und Umzonungen auch kleinere Parzellen betroffen sein können, erscheint der Betrag von CHF 30'000 zu hoch. Die SP erachtet es als sinnvoll, auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten, wenn der der Mehrwert weniger als CHF 20'000 beträgt.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen)

**Bestimmung\***

2. Abschnitt: Der kantonale Mehrwertausgleich

§ 10 Fälligkeit

**Antrag\***

Abs. 2: Der Ausgleich durch die Mehrwertabgabe wird mit Vorliegen der Baufreigabe oder des Baubeginns für das Grundstück fällig.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Bei einer Fälligkeit bei Vorliegen der Baufreigabe oder des Baubeginns für das ganze Grundstück, kann die Abgabe des Mehrwertausgleichs nicht umgangen werden, indem nur ein Teil der Überbauung getätigt wird und der Bauabschluss gezielt hinausgezögert wird.  
Aus praktischen Gründen gibt die SP der Fälligkeit bei Baubeginn den Vorzug. Dieser Termin muss wegen der 3-jährigen Frist für den Verfall von Baubewilligungen ohnehin administrativ überwacht werden.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen)

**Bestimmung\***

2. Abschnitt: Der kantonale Mehrwertausgleich

§ 16 Mehrwertausgleichsfonds c. Verwendung der Fondsmittel

**Antrag\***

Abs. 3: Entschädigungen aus dem Fonds werden nur bei entschädigungspflichtigen Auszonungen gewährleistet.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Gemeinden, welche auf "Vorrat" Bauzonen geschaffen haben und diese nun aufgrund des kantonalen Richtplans wieder auszonieren müssen, sollen keine Gelder aus dem Fonds beziehen können.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

### Bestimmung\*

2. Abschnitt: Der kantonale Mehrwertausgleich

§ 16 Mehrwertausgleichsfonds c. Verwendung der Fondsmittel

### Antrag\*

Abs. 5: Die Verordnung regelt neben der Bemessung der Beiträge bei Auszonungen auch die Voraussetzungen für die in Abs. 1 erwähnten kantonalen Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

### Begründung\*

Der Verwendung der Gelder aus dem Fonds muss klar geregelt sein. Den politischen Gemeinden muss klar ersichtlich sein, wie die Sicherung der Qualität in Siedlungsstrukturen durch den Fonds finanziert werden können. Die Fondsgelder müssen für spezifische Planungsmassnahmen verwendet werden und dürfen nicht zur Finanzierung von anderen übergeordneten Staatsaufgaben gebraucht werden.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

### Bestimmung\*

3. Abschnitt: Der kommunale Mehrwertausgleich

§ 17 Kompetenzen der Gemeinden

### Antrag\*

Abs. 1: Alle Gemeinden werden verpflichtet, Mehrwerte bei Auf- oder Umzonungen zusätzlich mit einem Abgabesatz von mindestens 20% auszugleichen.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

### Begründung\*

Die SP beantragt, dass aus Gründen der Rechtsgleichheit der kommunale Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonung in allen Gemeinden Pflicht ist. Eine Abgabe auf die wert vermehrenden Auf- und Umzonungen ist angesichts der anstehenden Aufgaben der Innenentwicklung im Kanton Zürich sinnvoll. Die Städte und Gemeinden werden damit in ihrer stets komplexer werdenden Aufgaben unterstützt. Die Siedlungs- und Freiraumqualität kann im Rahmen von Verdichtungsprozessen mit den Mitteln des Mehrwertausgleichs gefördert werden.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

### Bestimmung\*

3. Abschnitt: Der kommunale Mehrwertausgleich

§ 17 Kompetenzen der Gemeinden

### Antrag\*

Abs. 2: Der Abgabesatz kann bis maximal 60% betragen (vorausgesetzt die 5% an den kantonalen Fonds fallen weg, ansonsten beträgt der maximale Abgabesatz 55%)

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

### Begründung\*

Die Gemeinden sollten beim Festlegen des Abgabesatzes mehr Handlungsspielraum haben. Es sollte, wie vom Bundesgericht vorgesehen, ein Abgabesatz von bis zu 60% möglich sein (resp. von 55%, sollten die 5% an den Kanton nicht entfallen). In Städten und Gemeinden, die durch Auf- und Umzonungen stark wachsen, sind Planungsprozesse und eine Erneuerung des Siedlungsbestandes, der Infrastruktur und des Freiraums notwendig, welche substanzielle Kostenfolgen nach sich ziehen. Sie sind in der Lage zu beurteilen, ob ein höherer kommunaler Ausgleich lokal tragfähig ist.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

### Bestimmung\*

3. Abschnitt: Der kommunale Mehrwertausgleich

§ 17 Kompetenzen der Gemeinden

**Antrag\***

Abs. 2: bei einem ganzen oder teilweisen Verzicht der Gemeinde auf den Ausgleich (lit. c) geht der gesamte Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen von 20% an den kantonalen Fonds.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Bei kleineren Gemeinden kann diese Massnahme eine Entlastung sein. Der Mehrwertausgleich kann ohne grösseren Kapazitätsaufwand eingezogen werden. Bei eventuellem späterem Gebrauch der Gelder, können diese für Planungszwecke wieder beim Fonds beantragt werden.  
Bei grösseren Gemeinden verhindert diese Massnahme, dass sie sich gegenüber andern Gemeinden einen Vorteil verschaffen und unnötige Auf- und Umzonungen vornehmen.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

**Bestimmung\***

3. Abschnitt: Der kommunale Mehrwertausgleich

§ 17 Kompetenzen der Gemeinden

**Antrag\***

Abs. 4: Die Planungskosten können nicht in Abzug gebracht werden. Abs. 4 ist zu streichen.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Planungskosten entstehen bei Bauprojekten immer. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso sie im Falle eines generierten Mehrwertes von der Ausgleichszahlung abgezogen werden können. Wird bei einer Planung kein Mehrwert generiert, müssen die Planungskosten auch vollumfänglich getragen werden.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

**Bestimmung\***

3. Abschnitt: Der kommunale Mehrwertausgleich

§ 18 Städtebauliche Verträge

**Antrag\***

Abs. 1: Die Gemeinden können bestimmen, ob der monetäre Abgabesatz zum Zug kommt oder der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge abgegolten wird.

d.h. wie sollen die vorgeschlagene Bestimmung angepasst werden. Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Der "Rückfall" ist im jetzigen Entwurf nicht geregelt. Das Gesetz lässt die Bedingungen für einen städtebaulichen Vertrag offen. Dies kann unter Umständen auf beiden Seiten zu massiven Mehrkosten führen.  
Die SP ist der Meinung, dass die Gemeinde die Voraussetzungen für einen Vertrag oder einen monetären Abgabesatz in der BZO regeln kann.

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ändern bzw. zu ergänzen sei. (max. 1500 Zeichen.)

**Anträge für zusätzliche Bestimmungen**

**Antrag\***

d.h. welche zusätzliche Bestimmung ist im Mehrwertausgleichsgesetz aufzunehmen? Bitte formulieren Sie Ihren Antrag in knappen Worten (max. 1'500 Zeichen)

**Begründung\***

Bitte Begründen Sie hier, warum der Vernehmlassungsentwurf im Sinne Ihres Antrages zu ergänzen sei. (max. 1'500 Zeichen.)

### **Teil 3: Allgemeine Bemerkungen**

Die SP Zürich bedankt sich für die Möglichkeit einer Vernehmlassungsantwort.

(max. 3'000 Zeichen)

**Vielen Dank,  
dass Sie an der Vernehmlassung zum Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes  
mitgewirkt haben.**