

MOTION von Dobler Bruno (parteilos, Lufingen) und Hans-Jacob Heitz
(LP, Winterthur)

betreffend Eigentums- und Wohnbauförderung: Verfallfrist für überbaubare Gebiete
in Reservezonen

Der Regierungsrat hat eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten, welche vorsieht, dass betreffend überbaubaren Gebieten, welche in die Reservezone eingeteilt sind, nach Ablauf einer Zonenplanperiode definitiv entschieden werden muss. Nach Ablauf dieser Frist sollen die Grundstücke entweder den Status zurückerlangen, den sie vor der Einteilung in die Reservezonen hatten, oder im Falle einer Um- beziehungsweise Rückzonung die entsprechenden Entschädigungen geleistet werden.

Bruno Dobler
Hans-Jacob Heitz

Begründung:

Mit der Schaffung von Reservezonen wird Bauland zurückgezont. Verschiedene Gründe können vorliegen. Solange sich aber ein Grundstück in der Reservezone befindet, sind dem Landeigentümer die Hände gebunden. Mit der Schaffung der Reservezonen vermindert sich auch der Wert eines Grundstückes. Das wiederum führt zu Steuerausfällen (Vermögenssteuer). Ausserdem wird das Angebot an Bauland administrativ verknappt, was zu höheren Landpreisen und geringerer Bautätigkeit führt. Hohe Preise sind aber dem Wohneigentumsgedanken nicht förderlich. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird zudem eine Rechtsunsicherheit im Planungs- und Baugesetz eliminiert. Es wird Rechtssicherheit geschaffen.

Aus diesen Gründen soll für die Reservezonen ein definitives Verfalldatum eingeführt werden das heisst nach Ablauf einer Zonenplanperiode. Acht Jahre sind in unserer sich schnell entwickelnden Zeit immer noch lang. Diese Zeit muss aber ausreichen, um einen definitiven Entscheid über die künftige Nutzung der Grundstücke in der Reservezone zu fällen. Nach dieser Frist werden die Gebiete entweder ausgezont, dann mit entsprechendem Schadenersatz für den Eigentümer (seinerzeitiger Kaufpreis zuzüglich aufgelaufene Zinsen, abzüglich allfällige Erträge), oder eingezont und der Eigentümer kann entsprechend darüber verfügen.

Mit der vorgeschlagenen Korrektur können zudem steuerliche Mehreinnahmen (Vermögenssteuern) realisiert, und die Bautätigkeit gefördert werden. Mit dem Mehrangebot an Bauland wird zudem ein aktiver Beitrag zu mehr Markt auf dem Liegenschafts- und Grundstücksektor erreicht, was wiederum Liegenschaftspreise und Mieten entspannt.