

Sitzung vom 10. Juni 2015

613. Anfrage (Wie weiter mit dem Mehrwertausgleich?)

Kantonsrätin Judith Bellaiche, Kilchberg, und Kantonsrat Andreas Hasler, Illnau-Effretikon, haben am 30. März 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Das revidierte Raumplanungsgesetz sieht vor, dass aus Gründen der Gerechtigkeit und Lastengleichheit Vor- und Nachteile aufgrund von räumlichen Planungsmassnahmen ausgeglichen werden. Das heisst, dass finanzielle Vorteile, die dem Eigentümer durch Ein- und Aufzonungen zuteil werden, angemessen ausgeglichen werden müssen.

Die Gemeinden im Kanton Zürich haben ein grosses Interesse an diesem Ausgleich, denn zunehmend müssen sie aufgrund von Ein- und Aufzonungen sehr viel mehr leisten und Infrastruktur bereitstellen, ohne dafür etwas zu erhalten. Weil im Kanton Zürich noch kein Gesetz in Bezug auf Mehrwertausgleich in Kraft ist, weichen die Gemeinden immer öfter auf privat-rechtliche Vereinbarungen aus. Viele Beispiele im Kanton Zürich, wie etwa der Glattpark, der Leutschenpark, das Kochareal oder der Mythenquai zeigen, dass zwischen Eigentümer und Gemeinde ein erhebliches und gegenseitiges Interesse besteht, einerseits einen Mehrwert zu ermöglichen und andererseits diesen angemessen zu teilen.

Auch aus raumplanerischer Sicht ist es durchaus bedeutsam, dass Liegenschaften verdichtet resp. aufgezont werden können, ohne dass den Gemeinden unverhältnismässige Lasten entstehen und deshalb Projekte auf Widerstand stossen und nicht realisiert werden können.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist dem Regierungsrat bewusst, dass die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des RPG den Mehrwertausgleich geregelt haben müssen?
2. Hat der Regierungsrat die Formulierung der Gesetzesvorlage an die Hand genommen?
3. Wenn ja, welche sind die Kerninhalte der Gesetzesvorlage, insbesondere bezüglich Höhe und Abwicklung des Mehrwertausgleichs?
4. Bis wann gedenkt der Regierungsrat, dem Kantonsrat die entsprechende Regelung vorzulegen?

5. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass dem Kanton Sanktionen drohen, wenn der Mehrwertausgleich nicht innerhalb der vorgesehenen Frist geregelt wird?
6. Wie schätzt der Regierungsrat die Auswirkungen dieser Sanktionen auf die Raumplanung im Kanton Zürich ein?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Judith Bellaiche, Kilchberg, und Andreas Hasler, Illnau-Effretikon, wird wie folgt beantwortet:

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) in Kraft getreten. Unter anderem erneuert es für die Kantone den Auftrag zur Schaffung eines Mehrwertausgleichs (Art. 5 Abs. 1 RPG) und ergänzt diesen mit Mindestvorgaben (vgl. Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG). Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG haben die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des teilrevidierten RPG den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln. Nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Art. 5 RPG verfügt. Diese Frist läuft am 30. April 2019 ab.

Zu Fragen 1-5:

Der Regierungsrat ist sich des Auftrags zur Schaffung eines Mehrwertausgleichs und den drohenden Sanktionen bewusst. So hat eine direktionsübergreifende interdisziplinäre Arbeitsgruppe die Ausarbeitung einer entsprechenden Gesetzesvorlage an die Hand genommen. Die bisherigen Arbeiten zeigen, dass die Regelungen zu einem Mehrwertausgleich sehr umsichtig erfolgen müssen, weil viele verschiedene Querbezüge zu anderen bereits bestehenden Regelungen bzw. Instrumenten bestehen. Dies betrifft im Kanton Zürich insbesondere das Verhältnis von Mehrwertausgleich, Grundstücksgewinnsteuer und kantonalem Finanzausgleich. Der Regierungsrat hat sich in diesen Fragen noch nicht festgelegt. Es ist vorgesehen, dass dem Kantonsrat im Verlaufe des Jahres 2016 eine entsprechende Gesetzesvorlage unterbreitet wird.

Zu Frage 6:

Eine Gemeinde hat zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsflächen in der Regel drei Möglichkeiten: Sie kann mittels Einzonung Land einer Bauzone zuweisen, das Potenzial in überbauten und unüberbauten Bauzonen ausschöpfen oder die Dichte in bestehenden Bauzonen

verstärken, beispielsweise durch Aufzoning. Wird der kantonale Mehrwertausgleich nicht fristgerecht bis am 30. April 2019 geregelt, können gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG ab diesem Zeitpunkt keine neuen Bauzonen geschaffen werden. Im Kanton Zürich stellen Einzonungen aufgrund der neuen Bestimmungen des teilrevidierten RPG und des kantonalen Richtplans in Zukunft zwar allgemein die Ausnahme dar. Dennoch sind Situationen denkbar, in denen sich eine Einzonung aufdrängt. Weil die Bestimmung in Art. 38a Abs. 5 RPG keine Ausnahmen zulässt, sind im Falle der Anwendung vordergründig zwei Auswirkungen denkbar. Erstens wären keine Einzonungen für öffentliche Bauten und Anlagen möglich, auch wenn alle Anforderungen für eine Einzonung unter normalen Bedingungen erfüllt wären. Zweitens könnten auch keine Einzonungen in städtischen oder urbanen Räumen vorgenommen werden, obwohl diese beispielsweise aufgrund ihrer hervorragenden Erschliessung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll wären. In jedem Fall sind die Auswirkungen massgebend davon abhängig, wie lange die Bestimmung gilt.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi