

Antrag und Bericht der Kommission für Planung und Bau*
vom 25. März 2025

5968 a

Mehrwertausgleichsgesetz

(MAG)

**(Änderung vom ...; Verschuldung des kantonalen
Mehrwertausgleichsfonds)**

* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Barbara Franzen, Niederweningen (Präsidentin); Nathalie Aeschbacher, Zürich; Theres Agosti Monn, Turbenthal; Jonas Erni, Wädenswil; Barbara Grüter, Rorbas; Walter Honegger, Wald; Andrew Katumba, Zürich; Domenik Ledergerber, Herrliberg; Peter Schick, Zürich; Thomas Schweizer, Hedingen; Janine Vannaz, Aesch; Simon Vlk, Uster; Stephan Weber, Wetzikon; Wilma Willi, Stadel; Thomas Wirth, Hombrechtikon; Sekretärin: Marzia Piampiano.

Geltendes Recht

Antrag des Regierungsrates vom 19. Juni 2024

Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025
Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.

Minderheiten
Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

A.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

(Änderung vom ...; Verschuldung des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds)

Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 19. Juni 2024,
beschliesst:

Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 19. Juni 2024 und der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025,
beschliesst:

I. Das Mehrwertausgleichsgesetz vom 28. Oktober 2019 wird wie folgt geändert:

Verwaltung

§ 15. ¹ Der Fonds wird von der Direktion verwaltet.

Verwaltung, Verschuldung

§ 15. Abs. 1 unverändert.

² Die Kosten für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung werden dem Fonds belastet. Dafür ist eine vorübergehende Verschuldung zulässig.

² Die Kosten der Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung werden dem Fonds belastet.

Folgeminderheit zu § 15 Abs. 3 *Domenik Ledergerber, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz*

² (gemäss geltendem Recht)

§ 15

³ Der Fonds kann sich vorübergehend verschulden für:

- a. die Kosten gemäss Abs. 2,
- b. Beiträge gemäss § 16 Abs. 1 lit. a im Umfang von höchstens 50 Mio. Franken.

Minderheit in Verbindung mit § 15 Abs. 2

Domenik Ledergerber, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz

Abs. 3 streichen.

G. Schlussbestimmungen

§ 29. ¹ Dieses Gesetz ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden.

² Vor dem Inkrafttreten bestehende Ausgleichsregelungen oder auf Übung beruhende Ausgleichsinstrumente der Gemeinden sind nach Inkrafttreten und bis zu einem Beschluss der Gemeindelegislative im Sinne von §19 nicht mehr anwendbar. Davon ausgenommen sind rechtsgültige städtebauliche Verträge

³ Vor dem Inkrafttreten vereinbarte oder geleistete Ausgleichsleistungen, die Planungsmassnahmen betreffen, die nach dem Inkrafttreten festgesetzt werden und eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden vollständig angerechnet.

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 19. Juni 2024	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.
<p>⁴Die Gemeinden ändern ihre Bau- und Zonenordnungen gemäss §19 bis 1. März 2025.</p>	<p>II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.</p> <p>III. Mitteilung an den Regierungsrat.</p>	<p>§ 29</p> <p>⁴ ...</p> <p>2028. ... bis 1. März</p> <p>III. streichen.</p> <p>B.</p> <p>Beschluss des Kantonsrates über die Erledigung von parlamentarischen Initiativen</p> <p>(vom ...)</p> <p><i>Der Kantonsrat,</i></p> <p>nach Einsichtnahme in den Antrag der Kommission für Planung und Bau des Kantonsrates vom 25. März 2025,</p> <p><i>beschliesst:</i></p> <p>Es wird festgestellt, dass mit diesem Erlass das Anliegen der parlamentarischen Initiative KR-Nr. 136/2023 betreffend Frist Umsetzung MAG in den Gemeinden beraten und als Antrag aufgenommen wurde. Die Initiative KR-Nr. 136/2023 wird deshalb als erfüllt abgelehnt.</p>	

Bericht

1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2021 ist das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) in Kraft getreten.

Der kantonale Mehrwertausgleichsfonds (MAF) wird über die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich finanziert. Da die Mehrwertabgabe erst bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig wird (§ 10 MAG), können Jahre vergehen, bis die Zahlungen der verfügbaren Abgaben in den Fonds fliessen. Beiträge aus dem MAF für Auszonungen können hingegen ab Inkrafttreten der Auszonung definitiv ausgerichtet werden. Da sich der kantonale Mehrwertausgleichsfonds gemäss geltender Rechtslage nicht verschulden darf, um Auszonungen zu finanzieren, kommt es jedoch zu Wartefristen bei der Auszahlung der Beiträge. Dadurch fehlt es den Gemeinden an einem finanziellen Anreiz, um raumplanerisch erwünschte Auszonungen vorzunehmen. Anstoss für den vorliegenden Änderungsentwurf gab sodann die Motion betreffend Äfnung des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds vom 28. November 2022 (KR-Nr. 449/2022). Zwar beantragte der Regierungsrat Ablehnung des Vorstosses mit der Begründung, dass das Verfahren mittels Motion dem kurz- und mittelfristigen Handlungsbedarf nicht gerecht werden könne. Allerdings begrüsst er die Anliegen der Motion grundsätzlich und erklärte sich daher bereit, eine entsprechende Gesetzesvorlage zu prüfen. Der Vorstoss wurde daraufhin zurückgezogen.

Bei der Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (§§ 19 ff. MAG) bestand bis zum Abschluss der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) (Änderung vom 29. September 2023, BBl 2023 2488) Unklarheit bezüglich der Mindesthöhe des kommunalen Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen. Viele Gemeinden warteten mit der Revision ihrer Bau- und Zonenordnungen ab, bis in dieser Frage Rechtssicherheit hergestellt war, und konnten daher die gemäss § 29 Abs. 4 MAG geltende Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2025 nicht mehr einhalten.

2. Grundzüge der Vorlage

Die Vorlage soll einerseits ermöglichen, dass sich der MAF für die Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a MAG vorübergehend verschulden kann. Damit sollen Wartezeiten bei der Auszahlung der Beiträge verhindert werden. Die Gemeinden sollen dadurch den erwünschten finanziellen Anreiz erhalten, um Aus-

zonungen vorzunehmen. Für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 16 Abs. 1 lit. b MAG soll hingegen weiterhin keine Verschuldung des Fonds zulässig sein.

Andererseits soll die Frist zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs verlängert und den Gemeinden dadurch mehr Zeit für die Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnungen (BZO) eingeräumt werden.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Der Antrag des Regierungsrates, wonach neu eine vorübergehende Verschuldung des MAF für die Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zulässig sein soll, ist im Rahmen der Kommissionsberatungen auf Kritik gestossen. Obwohl auch ein Teil der Kommissionsmehrheit diesbezüglich gewisse grundsätzliche Vorbehalte äusserte, sprach sich die Kommission schliesslich mehrheitlich für die Einführung der Verschuldungsmöglichkeit aus.

Der Vorschlag, die Frist zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs zu verlängern, wurde im Rahmen der Kommissionsberatungen eingebracht und war unumstritten. Damit nahm die Kommission auch gleich das Anliegen der Parlamentarischen Initiative betreffend «Frist Umsetzung MAG in den Gemeinden» (KR-Nr. 136/2023) in die Vorlage auf.

4. Erläuterungen zu den Kommissionsanträgen

§ 15 Abs. 3

Die Kommissionsmehrheit folgt dem Antrag des Regierungsrates und möchte eine vorübergehende Verschuldung des MAF im Umfang von höchstens 50 Millionen Franken für die Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zulassen. Der Mechanismus des Mehrwertausgleichs soll gestärkt werden, indem die Gemeinden einen finanziellen Anreiz erhalten, Auszonungen vorzunehmen.

Eine Minderheit¹ hat mit Blick auf die Finanzlage des Kantons grundsätzliche Vorbehalte im Zusammenhang mit der Verschuldung des Fonds. Sie spricht sich für eine Streichung der zusätzlichen Verschuldungsmöglichkeit respektive eine Beibehaltung des geltenden Rechts aus.

§ 29 Abs. 4

Für die Kommission ist es nachvollziehbar, dass zahlreiche Gemeinden aufgrund der unklaren Rechtslage die Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2025 nicht einhalten konnten. Sie befürwortete daher eine Ver-

¹ Domenik Ledergerber, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz

längerung der Frist. Da die BZO der Gemeinden voraussichtlich bis Ende Februar 2028 auch an eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) (Vorlage 5889) angepasst werden müssen, erachtet die Kommission eine Angleichung der beiden Umsetzungsfristen als sinnvoll und beantragt einstimmig eine Verlängerung der Frist zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs um drei Jahre.

5. Finanzielle Auswirkungen der Kommissionsanträge

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen wird auf den Bericht des Regierungsrates hingewiesen.

6. Regulierungsfolgeabschätzung

Hinsichtlich der Regulierungsfolgen wird auf die Vorlage und den Bericht des Regierungsrates verwiesen.

7. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Gesetzesvorlage an insgesamt sechs Sitzungen:

- 29. Oktober 2024: Präsentation Vorlage und Aufnahme Beratung
- 19. November 2024: Eintreten
- 3. Dezember 2024: Beginn 1. Lesung
- 14. Januar 2025: Abschluss 1. Lesung
- 4. März 2025: 2. Lesung
- 25. März 2025: Schlussabstimmung

8. Antrag der Kommission

Die Kommission für Planung und Bau beantragt dem Kantonsrat einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und diese im Sinne der Kommissionmehrheit zu verabschieden.

Zürich, 25. März 2025

Im Namen der Kommission

Die Präsidentin:	Die Sekretärin
Barbara Franzen	Marzia Piampiano