

**MOTION** von Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich), Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch) und Donato Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen)

betreffend Verschiedene Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen

---

Der Regierungsrat wird beauftragt, das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) und allenfalls weitere dazugehörige Erlasse dementsprechend anzupassen, damit für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen wird, für Auf- und Umzonungen verschiedene Höhen für die Mehrwertabgabe festzusetzen. Betroffen sind insb. §19 MAG und §4 MAV.

#### Begründung

§19 MAG schreibt vor, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, regeln müssen. Die Höhe der Abgabe soll zwischen 0% und 40% festgesetzt werden. Gemäss § 20 MAG bemessen die Gemeinden die Mehrwerte (...).

Seit Inkrafttreten des MAG haben viele Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich geregelt und jeweils einen Abgabesatz für Auf- und Umzonungen festgelegt.

Auch wenn dies das Gesetz nicht klar regelt, wurde immer ein Abgabesatz festgelegt, so dass sich die Frage stellt, ob nicht für Aufzonungen und Umzonungen ein unterschiedlicher Satz gelten könnte.

Auf einem Gemeindegebiet darf nur ein einheitlicher Abgabesatz festgelegt werden (§4 MAV), aber es widerspricht nicht Bundesrecht, wenn je ein einheitlicher Abgabesatz für Aufzonungen und für Umzonungen festgelegt wird. In der Literatur wird festgehalten, dass eine Differenzierung auch den Zielen der Raumplanung entsprechen würde, die vorsehe, dass die Bauzonen nicht weiter auszudehnen seien stattdessen aber die Siedlungsentwicklung nach innen zu entwickeln und die Verdichtung zu fördern sei (Etienne Poltier, Praxiskommentar RPG, Art. 5 N 84).

Wenn insbesondere für Aufzonungen ein tieferer Satz gewählt werden könnte, würde dies die Innenverdichtung sowie auch die Aufstockung von bestehenden Wohnhäusern fördern. Wenn die Gemeinden die Möglichkeit haben, dass die Aufzonung anders beurteilt wird als die Umzonung, können sie so gezielt Einfluss nehmen auf eine qualitativ hochwertige Verdichtung und Innenentwicklung. Einzelne Gemeinden sind auf so eine Entwicklung und entsprechende Regelung angewiesen, um der Forderung nach Verdichtung nachzukommen. Eine neue Regelung soll auch für die Gemeinden gelten, die ihre BZO bereits angepasst haben.

Dies ist eine sachliche Rechtfertigung, sodass eine Differenzierung vor dem Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV) standhält.

Sonja Rueff-Frenkel  
Janine Vannaz  
Donato Scognamiglio