

3. Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Antrag des Regierungsrates vom 7. Februar 2018 und geänderter Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 30. April 2019

Vorlage 5434a

Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der Kommission für Planung und Bau (KPB): Seit dem 1. Mai dieses Jahres gilt für den ganzen Kanton Zürich ein Einzonungsstopp. Nach dem revidierten Raumplanungsgesetz 2014 erhielten die Kantone vom Bundesrat fünf Jahre Zeit, ihre zum Teil überdimensionierten Bauzonen zurückzuzonen, ihre Richtpläne anzupassen und Gesetze für den Mehrwertausgleich einzuführen. Dieses Ziel hat der Kanton Zürich nun knapp verpasst, und zwar nicht, weil die zuständige KPB-Kommission zu lange legiferierte, sondern weil uns für die Beratungen lediglich ein Jahr zur Verfügung stand. Diese zwölf Monate hatten wir für den nun vorliegenden und breit abgestützten Kompromiss auch zwingend benötigt.

Ich führe aus: Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung mit 63 Prozent das neue Raumplanungsgesetz angenommen. Die Bevölkerung im Kanton Zürich nahm die Vorlage sogar mit 71 Prozent Ja-Stimmen sehr deutlich an. Somit bekräftigte sie erneut den eidgenössischen Verfassungsauftrag, wonach die Nutzung des Bodens und die Besiedelung des Landes nach zweckmässigen und haushälterischen Kriterien zu erfolgen hat.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des steigenden Bedarfs an Wohn-, Gewerbe-, Lehr- und Infrastrukturflächen sowie den veränderten Lebensgewohnheiten ist auch in den nächsten Jahren mit einer regen Bautätigkeit in unserem Kanton zu rechnen. Die Siedlungsentwicklung nach innen gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Paradoxe Weise hat gerade der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur die Zersiedelung in unserem Kanton verstärkt.

Mit der Gesamtrevision des Richtplans hat der Kanton Zürich 2014 die notwendigen Leitplanken gesetzt, um das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum durch verdichtetes Bauen in den bestehenden Bauzonen aufzunehmen. Das im Richtplan enthaltene Raumordnungskonzept des Kantons gibt vor, dass 80 Prozent des Wachstums auf die Handlungsräume «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» entfallen sollen. Die Umsetzung gestaltet sich jedoch anspruchsvoll. So lehnte die Bevölkerung in verschiedenen Gemeinden teilweise höhere Dichten ab. Es gibt zahlreiche Vorbehalte und Ängste gegenüber verdichtetem Bauen. Mit dem Bericht «Akzeptanz der Dichte» untersuchte das Amt für Raumentwicklung daher unter welchen Voraussetzungen die Bevölkerung ein verdichtetes Bauen generell akzeptieren würde. Zusammengefasst könnte man feststellen, dass die Akzeptanz für verdichtetes Bauen an in Städten und urbanen Stadtlandschaften grösser ist und auf dem Land in der Tendenz eher abnimmt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Wohnkosten, das Angebot an Kultur und Vergnügen, Naherholung sowie Lärm sind ausschlaggebende Kriterien, wo

die Menschen im Kanton Zürich künftig wohnen möchten. Denn der Kanton Zürich steht bezüglich der Raumentwicklung vor grossen Herausforderungen. Allein zwischen 2005 und 2010 ist die Bevölkerung um rund 100'000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Bis 2040, also bis in 20 Jahren, rechnet das Statistische Amt mit einem Bevölkerungswachstum von rund 360'000 Menschen. Dies entspricht in etwa der drei Mal der Bevölkerung der Stadt Winterthur oder rund 20 Mal der Bevölkerung der Stadt Bülach. Die Bevölkerung in unserem Kanton wächst nicht nur, sie wird auch älter. Gleichzeitig verändern sich damit Lebensstile und Haushaltsstrukturen und damit auch die Anforderungen an die künftige Siedlungsentwicklung.

Es braucht daher verstärkte Anstrengungen für einen sorgfältigen Umgang mit unserem Grund und Boden, da dieser nicht unbeschränkt zur Verfügung steht. Der Regierungsrat hat die Herausforderungen bereits erkannt und im Jahr 2011 die Erarbeitung einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie in Auftrag gegeben. Darin hält er explizit fest, dass die Steuerung der Raumentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe ist und massgeblich in der Zusammenarbeit von Staat, Gemeinden aber auch Privaten erfolgt. Eine zentrale Fragestellung lautet: Wie kann das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum aufgenommen werden und dabei gleichzeitig die hohe Standort- und Lebensqualität erhalten werden?

Die Raumentwicklung führt zu mehr Kosten für die Kommunen, die von den Verursachern heute nur ungenügend mitgetragen werden. Ein Ansatzpunkt, um die Mehrbelastungen durch das Wachstum abzufedern bietet der Mehrwertausgleich nach RPG (*Raumplanungsgesetz*). Der neu für alle Kantone obligatorische Mehrwertausgleich von Planungsmehrwerten erhöht die Kostenwahrheit. Er wurde so ausgestaltet, dass er die erwünschte Raumentwicklung nach innen unterstützen soll.

Für die Gemeinden und insbesondere für die Städte ist der nun vorliegende Kompromissvorschlag von grosser Bedeutung. Gemäss Bund und Kanton sollen, wie eben erwähnt, 80 Prozent des Bevölkerungswachstums von Städten und Agglomerationen absorbiert werden. Sie tragen somit auch die Mehrkosten, zum Beispiel für den Bau von Schulhäusern, Parkanlagen oder Verkehrsinfrastrukturen. Die Städte und namentlich die Stadt Zürich setzen seit Jahren «städtebauliche Verträge» ein. Mit der bewährten und geduldeten Vertragspraxis regeln die Kommunen mit der Bauherrschaft, wie, wo und wann der Mehrwert investiert wird. Die Mehreinnahmen werden häufig dort eingesetzt, wo auch die Mehrlasten anfallen. Somit können mit den Abgaben Massnahmen in der unmittelbaren Umgebung mitfinanziert werden. Davon profitieren nicht nur die Bevölkerung und die öffentliche Hand, sondern auch die Bauherrschaften, da sie ebenfalls direkt von einem attraktiven Umfeld profitieren und sie somit den Wert ihrer Liegenschaften indirekt mitgestalten können.

Der vorliegende Kompromissvorschlag berücksichtigt beide Ansprüche: Angemessenheit vom Abgabesatz und Einsatz von den Mittel dort, wo sie ausgeglichen werden. Durch eine grosszügige Ausnahmeregelung werden in der Vorlage auch Eigentümerinnen und Eigentümer von kleineren Liegenschaften geschützt. Dies

dürfte auch erklären, warum der jetzt vorliegende Kompromiss von einer breiten Allianz gestützt wird.

Die vorliegende Gesetzesvorlage ist ein breit abgestützter Kompromiss von Politik, Gemeinden aber auch von Verbänden. Es bedurfte zahlreicher intensiver Verhandlungen vor und hinter der Kulisse. Nach gut einem Jahr äusserst intensiver Kommissionsberatungen zu einer – kann man sagen – schwierigen und politisch sehr umstrittenen Materie kann ich Ihnen nun eine Vorlage präsentieren, die von sämtlichen in der Kommission vertretenen Parteien mitgetragen wird.

Im Detail stützt sich der Kompromiss folgende zentrale Eckwerte:

Einzonungen: Die Mehrwertabgabe für Einzonungen beträgt unverändert 20 Prozent des Mehrwerts. Unter einem Mehrwert von 30'000 Franken wird jedoch keine Abgabe erhoben. Somit werden die minimalen Bundesvorgaben erfüllt. Die Erträge fliessen in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Dieser entschädigt die Gemeinden bei Auszonungen und unterstützt Massnahmen der Raumplanung von Kanton, Regionen und Gemeinden.

Zur Auf- und Umzonung: Bei Auf- und Umzonungen können die Gemeinden eine Abgabe von höchstens 40 Prozent des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts vornehmen. Dieser Satz von null bis 40 Prozent erlaubt es den Gemeinden, ihre sehr unterschiedlichen Bedürfnisse individuell wahrzunehmen. Die Gemeinden können mit den Bauherren die Mehrwertabgabe nach wie vor über individuelle städtebauliche Verträge regeln. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe auch abweichen. Eine Minderheit beantragt eine Abgabe von 20 bis 50 Prozent mit einer Reduktion um 50'000 statt 100'000 Franken. Die Gemeinden regeln den Ausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen und sind für die Bemessung und Festlegung und den Einzug der Abgaben zuständig. Im Sinne einer gleichmässigen Bemessung stellt der Kanton den Gemeinden ein Tool zur Verfügung, womit sie eine schematische, formelmässige Bewertung der Liegenschaften vornehmen können.

Die Erträge sollen entgegen der Vorlage der Regierung vollständig bei den Gemeinden bleiben und in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Die Mittel sollen für die kommunalen Planungsmassnahmen entsprechend verwendet werden.

Im Sinne einer Vereinfachung der Erhebung werden von den Gemeinden Freiflächen von 1200 bis 2000 Quadratmeter festgelegt. Es wird so sichergestellt, dass die rund 75 Prozent Bagatellfälle in der Regel gar nicht erst erfasst werden müssen. Beträgt der mutmassliche Mehrwert eines kleineren Grundstücks an einer erstklassigen Lage jedoch mehr als 250'000 Franken, so kann der Mehrwert auf Antrag der Gemeinde trotzdem bemessen und erhoben werden. Eine Minderheit möchte die Freiflächen komplett streichen und begründet dies mit dem Egalitätsprinzip.

Und um die Gesetzesvorlage noch vollends abzurunden und der Regierung nicht unnötig Steine in den Weg zu legen, haben sich die Kompromissparteien letzte

Woche darauf geeinigt, die Verordnung nun doch nicht dem Kantonsrat zur Genehmigung unterbreiten zu lassen. Sie unterstützen hiermit den Minderheitsantrag der GLP. Dies entspricht auch dem staatspolitischen Verständnis einiger hier anwesenden Kantonsrätinnen und Kantonsräte, die sich für eine saubere Aufgaben- und Gewaltentrennung von Exekutive und Legislative eingesetzt haben. Und man darf sagen: Dies ist durchaus auch im Interesse grösserer Bauherren und Investoren in unserem Kanton.

Im Namen der Kommission danke ich der Verwaltung für die ausgezeichnete administrative Unterstützung und die gute Zusammenarbeit in den intensiven zwölf Monaten.

Als Präsident der vorberatenden Kommission beantrage ich dem Rat, die Gesetzesvorlage anzunehmen und bis auf diejenigen zum eben erwähnten Paragraphen 27 Absatz 5 alle Minderheitsanträge abzulehnen. Besten Dank.

Martin Hübscher (SVP, Wiesendangen): Ja, wir stehen vor einem herausfordernden Gesetzgebungsprozess. Die SVP stellt sich grundsätzlich gegen neue Gebühren und Abgaben, wir setzen uns für einen moderaten Staat ein, der den Bürgerinnen und Bürgern Freiheit lässt und Sicherheit bietet. Dieses Gesetz steht für uns quer in der Landschaft. Die SVP steht aber auch klar für unsere schweizerische Demokratie ein und anerkennt die Entscheide des Souveräns. Und mit der Annahme der Referendumsabstimmung am 3. März 2013 wurde eben das revidierte Raumplanungsgesetz angenommen und per 1. Mai 2014 samt den dazugehörigen Verordnungen in Kraft gesetzt, mit einer Übergangsfrist von fünf Jahren bis zur Einführung der Mindestvorgaben über den Ausgleich von planungsbedingten Mehr- und Minderwerten. Nach Ablauf dieser Frist – sie ist am 30. April 2019 abgelaufen, wir haben es vom Kommissionspräsidenten gehört – haben wir im Kanton Zürich de facto ein Einzonungsverbot.

Das Ziel des MAG ist unter anderem der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden. Der Kanton Zürich ist diesbezüglich im interkantonalen Vergleich einen Schritt voraus. Mit der Verabschiedung der Richtplanrevision haben wir hier die Aufgaben gemacht und das Siedlungsgebiet trotz weiterem Wachstum reduziert. In Zukunft muss vermehrt verdichtet gebaut werden und müssen die Ausnutzungsziffern erhöht werden. Nur so können die Vorgaben des Richtplans eingehalten werden, und die 80 Prozent des Bevölkerungswachstums können tatsächlich im Siedlungsgebiet aufgenommen werden. Aber alle wollen verdichten, nur nicht vor der eigenen Tür. Konkret werden die Aufzonungen in den Gemeinden die grossen Herausforderungen, und da stellen wir nun auch bereits die ersten grossen Differenzen fest: Während in den Städten die Aufzonungen teilweise beträchtliche Mehrwerte auslösen, sind diese in den ländlichen Gemeinden verhältnismässig gering. Hohe Abgaben wären hier kontraproduktiv und könnten gar dazu führen, dass nicht aufgezoht wird. Wir begrüssen daher ausdrücklich die jetzt vorliegende Fassung, dass es den Gemeinden freigestellt ist, eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen einzuführen. Auch begrüssen wir explizit die Freiflächen von 1200 bis 2000 Quadratmeter und den Freibetrag von 100'000 Franken. Wir

sind überzeugt: Das hilft in der pragmatischen Umsetzung, reduziert den Streitwert und trägt wesentlich zur Akzeptanz bei. Die Gelder aus Abgaben und der Einzonung fliessen in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Mittel sollen in erster Linie für den Erhalt der Ressource Boden als Landwirtschaftsland eingesetzt werden. Bekanntlich verfügt der Kanton Zürich bereits jetzt schon nicht mehr über die notwendigen Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes. Die Gelder sollen demnach prioritär für Auszonungen, Aufwertungen von Böden oder auch für Rückbauten von nicht mehr zonenkonformen Bauten in der Landwirtschaftszone verwendet werden. Die SVP wird scharf beobachten, ob diese Gelder korrekt eingesetzt werden.

Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds ist für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes vorgesehen. Die Gemeindeordnungen müssen nun alle angepasst werden, damit die Zuständigkeiten klar sind. Die SVP wird sich auch auf kommunaler Ebene dafür einsetzen, dass die Mittel zweckgebunden eingesetzt werden und nicht im allgemeinen Steuertopf untergehen. Noch ein Wort zu den städtebaulichen Verträgen: Wir begrüssen diese bewährte Möglichkeit, unterstützen aber auch ausdrücklich die Ausstiegsklausel.

Ja, so kann Gesetzgebung eben auch gehen: Der vorliegende Kommissionsantrag – wir haben es vom Kommissionspräsidenten gehört – wurde von verschiedenen Interessengruppen, wie HEV (*Hauseigentümergeverband*), Mieterverband, GPV (*Gemeindepräsidentenverband*), Städteverband, institutionelle Anleger und Parteienvertreter, ausgehandelt. Was nun vorliegt, ist also ein breit abgestützter Kompromiss. Dieser hatte auch zur Folge, dass die Initiative für den gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich (*Vorlage 5498*) zurückgezogen wurde.

Die SVP steht hinter dem Kompromissvorschlag und wird auf das Gesetz eintreten. Wir werden die Minderheitsanträge der GLP ablehnen, verzichten aber auf die Genehmigungspflicht der Verordnung durch den Kantonsrat.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Wenn nach einer Verhandlung über ein politisches Geschäft alle Seiten ein bisschen unzufrieden sind, dann kann man sich sicher sein: Es ist ein guter Kompromiss. Und genau so einen guten Kompromiss können, ja müssen wir heute beschliessen. Das Raumplanungsgesetz hält die Kantone bereits seit dem 1. Januar 1980, also seit bald 40 Jahren an, einen angemessenen Ausgleich für planungsbedingte erhebliche Vor- und Nachteile zu schaffen. Vielerorts wurde dieser Ausgleich jedoch nie eingeführt. Erst seit dem 1. Mai 2014 hat sich der Wind gedreht durch den klaren Volksentscheid und die damit verbundene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Der bisherige Widerstand gegen einen fairen Mehrwertausgleich war umso erstaunlicher, da von einem fairen Mehrwertausgleich vor allem auch die Steuerzahlenden profitieren, weil viele der Mehrkosten mit der Abgabe beglichen werden können statt wie bisher mit allgemeinen Steuermitteln. Es ist deshalb allerhöchste Zeit, ein faires Mehrwertausgleichsgesetz im Kanton Zürich zu realisieren.

Leider ging die Regierungsvorlage nicht annähernd in die richtige Richtung, sondern wollte nur gerade die Bundesvorgaben umsetzen und ein paar Brosamen für

die Gemeinden bei Aus- und Umzonungen ermöglichen. Auch die zahlreichen Vernehmlassungsantworten, im Speziellen auch von den Gemeinden, ignorierte die damalige Regierung konsequent. Wir, die SP, erachten nach wie vor 50 Prozent als Idealvariante, als fairsten Prozentsatz für einen Mehrwertausgleich. Doch gleichzeitig nehmen wir unsere politische Verantwortung wahr und stellen uns voll und ganz hinter den vorliegenden Kompromiss. Denn das Mehrwertausgleichsgesetz ermöglicht mehr Gerechtigkeit für die Gemeinden und mehr Gerechtigkeit für die Steuerzahlenden. Realistische Schätzungen gehen von Milliardenbeträgen aus, die der Staat privaten Grundbesitzern in den vergangenen Jahren geschenkt hat. Man muss sich das einmal vorstellen: Wir reden hier von tausenden von Millionen, die der Allgemeinheit zugutekommen würden und die Sparrunden der letzten Jahre überflüssig gemacht hätten. Diese Mehrwerte entstanden und entstehen auch weiterhin, indem günstiges Landwirtschaftsland durch einen politischen Entscheid neu der Bauzone zugewiesen wird oder Land auf- oder umgezont wird. Dadurch entstehen für den Grundeigentümer innerhalb von Sekunden und ohne sein Zutun riesige Gewinne. Es ist nun eigentlich selbstverständlich, dass die politische Gemeinde, welche den Mehrwert somit erst möglich macht, anteilig an diesem beteiligt wird. Denn bei einer Überbauung desselben Grundstückes entstehen der Gemeinde immer massive Mehrkosten für Infrastruktur, Bildung und weitere staatliche Aufgaben, die entsprechend von der Allgemeinheit finanziert werden müssen.

Mit dem vorliegenden Kompromiss sind die Gemeinden nun relativ frei, einen Ausgleichssatz bei Auf- und Umzonungen in ihrem eigenen Ermessen zu bestimmen. Die ursprüngliche eingrenzende und überregulatorische Regierungsvorlage widersprach zudem dem Subsidiaritätsprinzip und beschädigte die Gemeindeautonomie auf unzulässige Art und Weise. Und sie hätte vor allem die Verdichtung in den Städten in einem gravierenden Ausmass verhindert. Denn die Städte hätten, falls sie nicht wie bisher mittels städtebaulicher Verträge ohne Einschränkungen ihre Städtebaupolitik gestalten können, öfters ganz anders auf Mehrausnutzungen und wirksame Verdichtungen verzichtet, da die entstehenden Mehrkosten für die Allgemeinheit aufgrund des eingeschränkten Mehrwertausgleichs nicht mehr gedeckt werden könnten. Gerade bei Auf- und Umzonungen leisten die Gemeinden sehr viel beziehungsweise alles, was für den entstehenden Mehrwert ausschlaggebend ist, angefangen bei den politisch geschaffenen Mehrnutzungsmöglichkeiten bis hin zur notwendigen Infrastruktur, die durch die entstehende Verdichtung notwendig wird. Bis heute lief dieser Prozess getreu dem Motto «Gewinne für Privat, die Kosten dem Staat». Diese veraltete Denkweise gilt es mit der vorliegenden Gesetzesvorlage zu durchbrechen.

Den grundsätzlich gerechtfertigten Anträgen der GLP können wir aus den bereits erwähnten Gründen nicht zustimmen, denn sie würden dem Ziel einer breit abgestützten Kompromisslösung sowie vor allem auch einer zügigen Realisierung der Vorlage und damit auch der Rechtssicherheit für alle Beteiligten im Wege stehen. Von der Baudirektion erwarten wir, dass den Gemeinden die nötige Unterstützung angeboten wird, damit die kommunale Umsetzung auch wirklich realisiert werden

kann. Es braucht deshalb eine Informationsoffensive des Kantons, da die Komplexität des Mehrwertausgleichsgesetzes vor allem für kleinere Gemeinden nicht zu unterschätzen ist.

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, vielen Dank für die gute Zusammenarbeit zugunsten dieses fairen Kompromisses. Auch persönlich freue ich mich sehr über diesen einmaligen Kompromiss, dem wir hier und heute grossmehrheitlich zustimmen können. Besten Dank.

Christian Müller (FDP, Steinmaur): Wir befinden heute über ein Gesetz, welches wir aufgrund der Umsetzung von Bundesvorgaben einführen müssen. Wie meistens in solchen Situationen legt der Kanton Zürich auch hier noch etwas drauf. Dass es auch ohne weitere Vorgaben ginge, haben andere Kantone bewiesen. So ist es auch nicht erstaunlich, dass die Beratung des Gesetzes einige Zeit in Anspruch genommen hat, womit wir letzten Endes die Zeitvorgabe des Bundes nicht mehr einhalten konnten und nun einmal mehr mit einem Moratorium für Neuzonungen leben müssen. Umso wichtiger war es deshalb, das Gesetz so auszugestalten, dass alle involvierten Interessengruppen und Parteien mit den Regelungen leben können und ein Referendum möglichst vermieden werden kann.

Der nun zur Beratung stehende Gesetzesentwurf wird diesen Erwartungen gerecht. Der ausgehandelte Kompromiss, also der Antrag der Kommission, wird den unterschiedlichen Erwartungen zu grossen Teilen gerecht, weshalb er auch eine sehr breite Unterstützung geniesst. Schon relativ früh stellte sich auch die Frage, ob es sich bei der Mehrwertabgabe um eine Steuer oder um eine Abgabe handelt. Dies ist natürlich in erster Linie in Verfahrensfragen relevant. Eine Steuer hätte ja zu einem obligatorischen Referendum geführt. Das Bundesgericht hat diese Frage im Zusammenhang mit dem Fall «Münchenstein» geklärt. Daraus geht hervor, dass es sich nicht um eine Steuer handelt. Daraus kann man natürlich auch schliessen, dass auf diesem Weg einmal mehr über Gebühren und Abgaben einfach eine zusätzliche Geldquelle für die öffentliche Hand erschlossen wird. Wir sind der Meinung, dass diese Abgabe aber nicht für Aufgaben verwendet werden soll, welche eigentlich durch Steuermittel zu finanzieren sind, wie zum Beispiel Schulhausbauten.

Die Mehrwertabgabe auf Einzonungen soll, wie vom Bund vorgesehen, in erster Linie für Entschädigungen von Minderwerten bei materiellen Enteignungen dienen. Dieser Ausgleich soll vom Kanton geregelt werden, und eine Ausweitung von Aufgaben, welche durch diese Mehrwertabgabe finanziert werden soll, ist nicht angebracht. Aus diesem Grund ist die Abgabehöhe von 20 Prozent in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bundes genügend. Eine Erhöhung wäre nicht angebracht. Inwieweit diese Abgabe aber dazu geeignet ist, die vorgesehene Verschiebung von Bauzonen zu fördern, das muss sich noch zeigen.

Auf der anderen Seite ist die kommunale Mehrwertabgabe völlig freiwillig. Hier hätten wir also auch darauf verzichten können. Die Erwartung ist, dass bei einer Abgabe bei Auf- und Umzonungen die Siedlungsentwicklung nach innen verbessert werden kann, insbesondere da die Akzeptanz bei der Bevölkerung dadurch

steigt. Jedoch hat uns vor kurzem die Baudirektion eine Studie präsentiert, aus der klar hervorgeht, dass verdichtetes Bauen in der Akzeptanz der Bevölkerung stark schwindet, wenn mit höheren Mietpreisen zu rechnen ist. Dass mit einer Mehrwertabgabe die Mieten aber steigen werden, ist unbestritten. Wie stark es sich auswirken wird, da gehen die Meinungen auseinander. Da aber an vielen Orten bereits heute Mehrwerte mit städtebaulichen Verträgen abgeschöpft werden, macht es durchaus Sinn, eine kommunale Mehrwertabgabe zu regeln. Wieso der Kanton von dieser auch noch profitieren sollte, war jedoch nicht ersichtlich, weshalb nun darauf verzichtet wird.

Zudem ist es wichtig, dass die Gemeindeautonomie möglichst gross bleibt. Mit der Regelung, welche im Kompromiss gefunden wurde, können die Gemeinden von der Einführung einer Abgabe absehen, was für viele Gemeinden durchaus Sinn machen kann. Eine Mehrheit der Gemeinden im Kanton Zürich wird kaum die Möglichkeit für grössere Auf- und Umzonungen haben, die zu einer Mehrwertabgabe führen wird. Der Aufwand für die Schaffung eines Ausgleichsfonds und die entsprechenden Regelungen wäre hier unverhältnismässig. Ich hoffe, dass viele Gemeinden von dieser Möglichkeit profitieren und auf eine Einführung verzichten. Auch die Möglichkeit, die Grösse von Freiflächen innerhalb einer gewissen Bandbreite selbst zu regeln, ist ein Stück Gemeindeautonomie. Die Schaffung von Freiflächen generell trägt dazu bei, dass bei Grundstücken, bei denen der Mehrwert einer planerischen Massnahme nur geringfügig ausfallen dürfte, eine aufwendige Ermittlung des Mehrwertes entfällt. Dies gibt vielen Grundstückbesitzern die Gewissheit, dass sie von der Einführung der Mehrwertabgabe nicht betroffen sind, was sich positiv auf die Akzeptanz des Gesetzes auswirken wird.

Mit dem Freibetrag von 100'000 Franken kann ebenfalls sichergestellt werden, dass zumindest ein Teil des Mehrwertes abgabebefreit ist und so insbesondere kleine Mehrwerte auch eingesetzt werden können, um energetische Sanierungen zu finanzieren.

Den richtigen Mehrwertabgabesatz festzulegen, ist sicher keine leichte Aufgabe. Der im Zusammenhang mit dem Kompromiss definierte Satz von 40 Prozent liegt sicher am oberen Rand des Akzeptablen, insbesondere auch, nachdem wir nun wissen, dass höhere Mietpreise zu weniger Akzeptanz bei verdichtetem Bauen führt. Auch wenn mir aus meiner beruflichen Erfahrung das Feilschen um Prozente nicht gerade fremd ist (*der Votant ist Inhaber einer Auto-Garage*), war für mich die lange Suche nach einem Wert, mit dem die Mehrheit leben kann, eher speziell. Dass die Gemeinden den Satz zwischen null und 40 Prozent selbst festlegen können, ist ein weiterer Punkt, weshalb das MAG als gemeindefreundlich zu bezeichnen ist. Hauseigentümer und Wirtschaft hoffen hier natürlich darauf, dass die Gemeinden den gegebenen Spielraum nutzen und wenn möglich eher einen tieferen Wert festlegen. Denn eine Mehrwertabgabe allein schafft noch keine guten Voraussetzungen für gute Entwicklungen von Verdichtungsprojekten. Hier muss das Gesamtangebot an Mehrwert für die Bevölkerung überzeugen.

Zu guter Letzt sind mit dem Gesetz nun auch die städtebaulichen Verträge gesetzlich verankert und einige Rahmenbedingungen geklärt. Grundsätzlich gilt hier natürlich nach wie vor die Vertragsfreiheit. Mit der Definition von allgemeinen Bedingungen und Höhe der Mehrwertabgabe ist aber auch für städtebauliche Verträge mindestens eine Richtlinie gegeben. Insbesondere wird dies auch vereinfacht durch das Berechnungstool, welches vom Kanton für die Berechnung des Mehrwerts zur Verfügung gestellt wird. Die Gemeinden sind angehalten, dieses für ihre Berechnung zu verwenden, sodass im ganzen Kanton nach einheitlichen Kriterien gerechnet wird.

Unter all diesen Gesichtspunkten kann der vorliegende Vorschlag der Kommission zur Änderung der Gesetzesvorlage als guter Kompromiss bezeichnet werden, bedauerlich, dass nicht alle Parteien diesem so zustimmen. Dieser Kompromiss hätte es verdient. Die FDP wird dementsprechend auf die Vorlage eintreten und dem Kommissionsantrag zustimmen.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Nun kann ich dem Wunsch von Christian Müller gleich nachkommen und sagen, weshalb wir uns nicht 100-prozentig hinter den Kompromiss stellen werden, auch wenn wir in den grossen Zügen der Meinung sind, dass ein gutes Gesetz herausgekommen ist.

Grundsätzlich haben wir uns von Anfang an dafür eingesetzt, dass diese 5 Prozent Kantonsanteil bei den Um- und Aufzonungen gestrichen werden. Wir sind sehr froh, dass wir die Kommission davon überzeugen konnten, dass wir das rausnehmen. Diese 5 Prozent hätten das ganze Verfahren nur erschwert und komplizierter gemacht, somit haben wir hier eine sinnvolle Entlastung und eine klare Trennung zwischen den Aufgaben des Kantons und den Aufgaben der Gemeinden. Gewünscht hätten wir uns aber, insbesondere jetzt auch bei den Einzonungen, einen höheren Abgabesatz und einen Freibetrag statt einer Freigrenze. Hier haben wir nämlich ein Problem: Mit einer Freigrenze bedeutet das bei 30'000 Franken und 20 Prozent, dass der eine, wenn es gerade drüber ist, 6000 Franken Abgabe bezahlt, wenn er gerade drunter ist, bezahlt er nichts. Also hier gibt es doch noch Möglichkeiten, dass Grundeigentümer, die gerade an dieser Schwelle sind, versuchen, juristisch dagegen vorzugehen, damit sie unter diese 30'000 Franken fallen. Das hätte man leicht umgehen können, wenn man einen Freibetrag eingesetzt hätte statt der Freigrenze. Das hätte aber wiederum bedingt, dass wir einen höheren Abgabesatz bestimmen, weil der Bund ganz klar gesagt hat, diese 20 Prozent müssten erreicht werden. Das ist ja auch der Grund, weshalb das Gesetz im Kanton Schwyz kassiert wurde, weil mit 20 Prozent und einem Freibetrag der vorgeschriebene Abgabesatz nie erreicht werden kann. Das hätte man mit einem höheren Abgabesatz umgehen können. Wie gesagt, einen höheren Abgabesatz hätten wir uns gewünscht, ich denke, es wäre auch ein Zeichen der Fairness gewesen. Denn hinter dieser Wertsteigerung, hinter diesem Einkommen, das geschaffen wird, steht keine Leistung.

Wir von der GLP sind durchaus auch der Meinung, dass es nicht darum geht, den Gemeinden und dem Kanton immer noch mehr Geld zu geben, dass eine gewisse

Knappheit durchaus sinnvoll ist, um sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Es gäbe natürlich die Möglichkeit, hier dann beispielsweise die Einkommenssteuern zu senken und so die Einkommen zu entlasten, anstatt bei einer Einzonung einfach das Geld solchen Leuten zu geben, die es bekommen, ohne eine Leistung erbracht zu haben, einfach deshalb, weil sie Landbesitzer sind.

Wir haben es auch schon gehört: Es geht um die Bereitschaft zur Verdichtung. Aus individueller Sicht spricht nämlich überhaupt nichts für die Verdichtung. Aus individueller Sicht bedeutet eine Verdichtung in der Regel eine Veränderung des Quartiers und die meisten Menschen tun sich eher schwer mit Veränderungen und finden, es war vorher schöner und was neu kommt, ist schlechter. Ob es dann stimmt aus der Betrachtung im Nachhinein, ist eine andere Frage, aber die meisten Leute haben dort schon mal einen grösseren Widerstand. Und Verdichtung ist häufig auch damit verbunden, dass Gärten kleiner werden, dass mehr Flächen versiegelt werden, dass Bäume, die die Aussicht prägten, verschwinden. Das ist auch ein Element, weshalb die Leute einer Verdichtung eher skeptisch gegenüberstehen. Aus individueller Sicht sollte man dem also nicht zustimmen. Man kann das zwar korrigieren, man kann all diese Nachteile mit qualitativ hochwertigen Verdichtungen korrigieren, mit der Schaffung von neuen Freiflächen, aber das kostet Geld. Und dieses Geld sollte die Mehrwertabgabe erbringen.

Aus gesellschaftlicher Sicht spricht eigentlich sehr viel dafür, dass man verdichtet, das können wir beispielsweise mit kompakteren Siedlungen. Wir können nachhaltigere Mobilitätsformen fördern, das freut die Grünliberalen, die Grünen, die SP und alle, die in diese Richtung politisieren. Und die Bauern sollten sich darüber freuen, dass diese kompakteren Siedlungen ihr Kulturland besser schützen. Aber wie so oft, wenn es im Kulturlandschutz hart auf hart geht, scheint mir dann doch beim Bauernverband der Schutz der Baulandbauern im Vordergrund zu stehen – vor der Produktion von Nahrungsmitteln.

Wir haben es jetzt auch schon gehört, ein höherer Abgabesatz würde zu höheren Mieten führen. Nun, der VLP (*Verband für Raumplanung*) hat dies untersucht und er konnte das nirgends feststellen. Bei den bisherigen Erfahrungen aus dem Kanton Basel-Stadt oder aus dem Kanton Bern, wo verschiedene Gemeinden die Mehrwertabgabe einführen konnten und es andere nicht getan haben, konnte man einfach nicht feststellen, dass die Mehrwertabgabe einen Einfluss auf die Mietpreise hatte. Ist ja in dem Sinne auch nicht logisch, denn die Mehrwertabgabe ist wie die Mehrwertsteuer, die man am Schluss einfach noch draufschlägt und das dann berechnet, sondern das ist etwas, das eingepreist wird, und im Endeffekt sind wir auch in einem ziemlich freien Markt und dort bestimmen einfach Angebot und Nachfrage den Preis und nicht die staatlichen Abgaben. Wir haben aus den Erfahrungen der Kantone auch keinerlei Hinweise, dass die Investitionstätigkeit beschränkt wird. Und wenn jetzt der Sprecher der FDP im Vorfeld immer darauf hingewiesen hat, die Mieten würden bei Verdichtungen steigen: Ja, dann ist das in der Regel natürlich so, aber nicht wegen einer Mehrwertabgabe, sondern weil Häuser neu gebaut werden. Und wir wissen alle, dass die Mieten in Neubauten höher sind als die Mieten im Altbestand.

Als zweites möchte ich noch auf das hedonische Modell und die Schätzung eingehen. Ich glaube, schlussendlich ist das ein ganz wichtiges Element im neuen MAG, das wir hier im Kanton Zürich einführen werden. Der Preis, der sich zwischen Käufer und Verkäufer bildet, basiert auf ganz verschiedensten Faktoren. Beispielsweise die Fahrtzeit nach Zürich ist entscheidend, die Nähe zur Schule oder zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten. Wie schön ist die Aussicht, die ich habe? Sehe ich die Berge, sehe ich den See oder sehe ich nur gerade zum Nachbarhaus hin? Wie gut ist es erschlossen? Habe ich einen ÖV-Anschluss gleich dort vorne oder bin ich mit dem Auto schnell auf der Autobahn? Unterschiedliche Präferenzen führen zu unterschiedlichen Preisen. Das bildet am Schluss den Preis. Solche Präferenzen müssen wir aber herausrechnen. Bei der Berechnungen der Mehrwertabgabe interessieren uns alle diese Effekte nicht. Das Einzige, was uns dabei interessieren darf, sind Wertsteigerungen, die sich dadurch ergeben, dass wir die Nutzung ändern oder einen Mehrnutzen erlauben. Nur dies müssen wir ausrechnen, wir müssen also ignorieren, dass es Wertsteigerungen gibt, weil die Aussicht schön ist. Wir müssen ignorieren, dass es Wertsteigerungen gibt, weil die Zinsen tief sind und eine höhere Nachfrage nach Wohnraum besteht. All dies müssen wir rausnehmen und dafür hat die Verwaltung einmal einen ersten Entwurf gemacht für ein hedonisches Modell, das diese Effekte ausrechnen und herunterrechnen kann auf den Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entweder bei der Einzonung oder bei der Um- und Aufzoning. Mit diesem Verfahren können wir die meisten Standardfälle ziemlich einfach berechnen lassen. Es ist aber auch klar: Wenn ich eine grosse Fläche habe, wenn ich ein kompliziertes System habe, dann lässt sich das nicht mehr ausrechnen. Es fehlt auch die Datengrundlage, um ein Modell zu entwickeln. Da braucht es mit Ertragswertschätzungen andere Modelle. Wenn es dann beispielsweise um hektarenweise Umzonungen von Industrie- und Gewerbezone zu gemischten Zonen oder Wohnzonen geht, dann brauchen wir andere Modelle. Aber wenn es darum geht, dass wir einfach einen Einfamilienhausbesitzer oder einen kleineren Vermieter mit einem Drei-/Vierfamilienhaus auf einer Parzelle, die ausgezont wird, haben, dann ist das ein Standardfall, der sich einfach rechnen lässt. Und er lässt sich sogar ins GIS (*Geografisches Informationssystem*) integrieren, sodass die Gemeinde am Schluss nur noch einzeichnen müsste, welche Bauzonen betroffen sind. Dann könnte das Computersystem gleich ausrechnen, wie gross die Mehrwertsteigerung ist, die auf den unterschiedlichen Parzellen anfällt. Dann hätten wir einen ersten Wert. Ich glaube, wenn wir das so umsetzen, haben wir ein einfaches und praktikables Instrument, die Bürokratie ist sehr einfach. Zu den weiteren Elementen bei der Bürokratie äussere ich mich dann noch bei meinen Minderheitsanträgen.

Wie gesagt, wir werden dem Gesetz zustimmen, auch wenn unsere Anträge abgelehnt werden. Wir sind froh, dass wir einen Kompromiss finden konnten, der zwar nach Ansicht der Grünliberalen an zwei Stellen noch verbessert werden sollte. Wir werden damit scheitern, das ist in Ordnung. Wir werden am Schluss dem Gesetz zustimmen und tragen den Kompromiss in diesem Sinne auch mit.

Marionna Schlatter (Grüne, Hinwil): Die Grüne Fraktion wird den Kompromiss mittragen. Da meine Vorredner die inhaltlichen Eckpunkte dieses Kompromisses bereits erläutert haben, werde ich mich dazu nicht mehr ausführlich äussern.

Der vorliegende Kompromiss ist ein Kompromiss. Er entspricht nicht in allen Punkten der grünen Position. Unsere Position in Raumplanungsfragen ist klar: So haben wir ein Jahr vor der Abstimmung über die Raumplanungsgesetzrevision 2013 die Kulturlandinitiative an der Urne gewonnen. Bereits mit der Kulturlandinitiative haben wir bessere Instrumente zur Verdichtung gefordert, unter anderem einen Mehrwertausgleich. Die Kulturlandinitiative zeigte auch die Vorstellung einer grünen Raumplanungspolitik auf: Konsequenter Kulturlandschutz statt Zersiedelung, qualitative Verdichtung und hochwertige grüne Freiräume im städtischen Raum. Für die Planung und Realisierung dieser qualitativen Verdichtung brauchen die Gemeinden Mittel. Diese Mittel fallen an, wenn ein-, um- oder aufgezonzt wird. Hier entsteht ohne das Zutun von Eigentümerinnen und Eigentümern Mehrwert. Mit dem Mehrwertausgleich können die Gemeinden Infrastruktur, Verdichtungen, Renaturierungen und vieles mehr finanzieren. Einfach gesagt: Mit dem Mehrwertausgleich können die Gemeinden Mehrwert schaffen.

Nach dem erfreulichen Abschluss der Kommissionsberatungen bleibt mir eben noch, die zeitlichen Abläufe zu kritisieren: Zusammen an einer guten gesetzlichen Lösung zu feilschen, die die gegenseitigen Spielräume auslotet, und einen Kompromiss zu finden, das braucht Zeit, eine Zeit, die zu knapp war. Die Baudirektion hat sich nach der Annahme der Raumplanungsgesetzrevision fünf Jahre Zeit gelassen, um eine Vorlage zu präsentieren, die bereits kritisiert wurde, namentlich auch von fortschrittlichen Gemeinden. Für sie hätte die Revision einen Rückschritt bedeutet, da die bisherige Praxis mit städtebaulichen Verträgen eingeschränkt worden wäre. Es folgte ein Aushandlungsprozess unter den verschiedenen Akteuren, bei dem wir einen aktiven Beitrag leisten konnten. Um unserer Position Nachdruck zu verleihen, haben wir im Initiativkomitee der Initiative für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich Einsitz genommen. Mit dieser Initiative konnte der Druck erhöht werden, eine Vorlage zu erarbeiten, welche zum Beispiel auch für die Städte attraktiv ist.

Wie gesagt, der vorliegende Kompromiss ist ein Kompromiss. Er entspricht nicht in allen Details der grünen Position. Auch wir hätten uns beispielsweise einen höheren kommunalen Abgabesatz gewünscht. Wir werden den Kompromiss aber vollumfänglich unterstützen, da der Aushandlungsprozess für die vorliegende Lösung gleichberechtigt und zielführend war. Dieser Prozess soll uns allen als Vorbild dienen, wie Gesetze fair und konstruktiv erarbeitet werden können. Gesprächsverweigerungen, Machtdemonstrationen der Mehrheit bringen uns oft nicht weiter und werden mit Referenden korrigiert. Wir stehen vollumfänglich hinter dem Kompromiss – so geht Politik.

Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon): Der Gordische Knoten ist gelöst. Diese freudige Nachricht konnten wir anfangs Mai zur Überraschung vieler verkünden. In

einem schwierigen, meiner Meinung nach sogar dem anspruchsvollsten Geschäft während meiner bisherigen Tätigkeit im Kantonsrat, und das sind immerhin knapp 15 Jahre, konnte eine breit abgestützte Lösung gefunden werden. Ganz im Sinne der CVP gelang es uns eine grosse, tragfähige Brücke zu schlagen.

Der Nachvollzug des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes mag auf den ersten Blick trivial erscheinen. Doch je tiefer man sich mit der Materie beschäftigte, desto deutlicher zeigte sich, dass in der Praxis der Teufel häufig in den Details liegt. Entsprechend zentral war es, dass wir bei den Beratungen einen guten Austausch mit Vertretern aus der Praxis pflegen konnten, mit dem Ziel, eine möglichst praxistaugliche Vorlage auszuarbeiten. Deshalb entschied sich die KPB auch sehr bewusst für einen pragmatischen Umgang mit dem Kommissionsgeheimnis, damit dieser wichtige Austausch während den Beratungen auch offiziell gepflegt werden konnte. Wichtig ist es aber auch, dass Vertreter aus der Praxis im Parlament und in den Kommissionen Einsitz haben. Beides machte sich sehr bezahlt, denn dies ermöglichte es uns, die ursprüngliche Vorlage in verschiedenen Bereichen qualitativ zu verbessern. Wir konnten Win-win-Lösungen erarbeiten und Kompromisse schmieden, die eine sehr breite Akzeptanz fanden. Kommissionsarbeit vom Feinsten – so wie sie Spass macht.

Dennoch bin ich sicher, dass sich bei der Anwendung in der Praxis noch viele zusätzliche Fragen stellen werden und dass es da und dort Nachbesserungen brauchen wird. Aber ich bin ebenso überzeugt, dass wir eine gute Basis geschaffen haben, um auch allfällige Unwägbarkeiten wiederum gemeinsam und konstruktiv korrigieren zu können; dies im Interesse aller.

Gerne erläutere ich nun im Folgenden kurz die Anpassungen, welche die Kommission gemeinsam erarbeitete:

Bei Um- und Aufzonungen sind bis zu einem Verkauf des Grundstücks keine Abgaben geschuldet. Dies reduziert den Aufwand für die Gemeinden und die Grundeigentümer. Dadurch, dass die Abgabe im Grundbuch eingetragen ist, hat ein potenzieller Käufer aber trotzdem jederzeit Transparenz, was ihn betreffend Abgaben erwartet.

Es wird mit Freiflächengrenzen gearbeitet. Diese liegt im Minimum bei 1200 Quadratmetern und im Maximum bei 2000 Quadratmetern. Auch dies reduziert den Aufwand für die Gemeinden und die kleineren Grundeigentümer massiv. Es können weitgehend Fälle vermieden werden, die mehr kosten, als sie je einbringen würden. Und kleine Grundeigentümer müssen sich erst gar nicht auf komplizierte Verfahren einlassen.

Um Extremfällen gerecht zu werden, beispielweise bei kleineren Grundstücken an sehr teuren Lagen oder bei sehr weitreichenden Auf- oder Umzonungen gilt trotzdem eine Grenze vom 250'000 Franken. Ist das Grundstück also klein, der Mehrwert aber sehr hoch, erfolgt trotzdem eine Abgabe. Es gilt ein Freibetrag von 100'000 Franken. Auch damit soll weitgehend vermieden werden, dass Fälle entstehen, die mehr kosten, als sie einbringen können.

Der städtebauliche Vertrag soll der Königsweg sein, insbesondere bei grösseren Arealen. Er ermöglicht es den Vertragsparteien, Massnahmen festzusetzen, die beiden Vertragsparteien einen Nutzen stiften. Damit aber die Spiesse bei diesen Verhandlungen einigermaßen gleich lang sind, hat der Eigentümer jederzeit alternativ die Möglichkeit, die Abgabe zu bezahlen. Das ist ein zentraler Pfeiler des gemeinsamen Kompromisses, so sollen überbordende Forderungen abgewendet werden können.

Die Gemeinden können auf einen Abgabesatz verzichten bei Um- und Aufzonungen. Wenn sie einen festsetzen, so liegt dieser bei Maximum 40 Prozent. Die Gemeinden erhalten so eine gewisse Autonomie, und trotzdem ist gewährleistet, dass die Spanne unter den Gemeinden nicht zu gross wird. Sonst bestünde eine sehr grosse Gefahr, dass in urbanen Gemeinden mit hohen Abgabesätzen infolge der Zusatzkosten weniger investiert und verdichtet wird. Zudem würde der Wohnraum zusätzlich über Gebühr verteuert.

Die Eckwerte zur Berechnung der Mehrwerte werden durch den Kanton festgelegt, auch dies im Sinne einer möglichst einfachen, transparenten und einheitlichen Regelung, welche Rechtssicherheit schafft. Die Musterrechnungen des Kantons mit ihrem hedonischen Modell zeigten zudem sehr deutlich, dass die Mehrwerte bei Aufzonungen sehr moderat sind. Dies heisst, dass Aufzonungen in den wenigsten Fällen zu einer Aufgabe führen werden. Das fördert die Verdichtung, senkt die Kosten für den Wohnraum und verringert den bürokratischen Aufwand. Auch dies ein zentraler Punkt, damit dieser Kompromiss überhaupt zustande kam. Da der Kanton jedoch keine Abgabe erhält bei Um- und Aufzonungen, ist er durch die Gemeinden angemessen für seine Leistungserbringung bezüglich der Berechnungen zu entschädigen.

Ebenso verpflichteten sich die Initianten, ihre Volksinitiative zurückzuziehen. Damit bleibt uns ein sehr kompliziertes Abstimmungsverfahren mit womöglich widersprüchlichen Resultaten erspart. Wir können eine jahrelange Rechtsunsicherheit abwenden und haben gewährleistet, dass der vom Bund erlassene Einzonungsstopp möglichst rasch aufgehoben wird.

Zudem ist im Gesetz eine Wirkungskontrolle vorgesehen, damit das Gesetz die raumplanerischen Anforderungen erfüllen kann und nicht zu einer finanzpolitischen Umverteilungsvorlage verkommt. Hier stehen vor allem die Gemeinden bei der weiteren Umsetzung in der Verantwortung.

Und erfreulicherweise gelang es uns vor einigen Tagen, auch einen pragmatischen Kompromiss bezüglich des Vorgehens beim Verordnungserlass zu erzielen, doch mehr dazu beim entsprechenden Antrag in der Detailberatung.

Zusätzlich möchte ich auf einige Punkte vertiefter eingehen: Wie erwähnt soll der städtebauliche Vertrag bei grösseren Arealen die Rolle des Königswegs einnehmen. Ein grosses Anliegen war mir deshalb, dass wir eine praxistaugliche Lösung in Bezug auf die Übergangsbestimmungen finden konnten. Denn gerade bei grossen Projekten ist es eh schon schwierig genug, diese zu realisieren. Es ist ausserordentlich wichtig, dass Rechtssicherheit besteht. Es gibt wohl zahlreiche Projekte, bei welchen während Jahren um einen städtebaulichen Vertrag gerungen

wurde und die Parteien eine Lösung finden konnten oder kurz davor stehen. In manchen dieser Fälle ist die Planungsmaßnahme aber noch nicht rechtsverbindlich festgelegt. Es ist aber wichtig, dass eben auch solche Fälle unbedingt unter die Übergangsbestimmungen fallen, damit nach in Kraftsetzung des Gesetzes auf keinen Fall wieder von vorne begonnen werden muss mit den Verhandlungen. Sonst würde viel wertvolle Arbeit in diesem Bereich zerstört werden.

Da die Grundeigentümer nicht nur mit der Mehrwertabgabe konfrontiert sind, sondern beispielsweise auch mit den Grundstücksgewinnsteuern, den Vermögensteuern und Erschliessungsabgaben, gilt es unbedingt Mehrfachbelastungen zu vermeiden. Denn diese würde wiederum zu einer unnötigen Verteuerung des Wohnraums führen. Entsprechend ist zu berücksichtigen, dass Abgaben an die Erschliessung oder Leistungen an die Erschliessung der betroffenen Grundstücke gebührend bei der Mehrwertberechnung beziehungsweise in die Leistungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags einbezogen werden.

Auch muss man sich unbedingt bewusst sein, dass die Berechnung der Mehrwerte zu hypothetischen Werten führt. In den wenigsten Fällen wird dieser «Best Use» in der Realität erzielbar sein, denn gerade in urbanen Gebieten sind die Planer mit einer Vielzahl von Auflagen und Restriktionen konfrontiert. Ich erlaube mir, einige wenige aufzuzählen: Baulinien, Gewässerabstandslinien, feuerpolizeiliche Auflagen, Hochwasser-, Moor- oder Auenschutz sowie die Denkmalpflege oder der Heimatschutz oder Auflagen aus der Lärmverordnung. Aber auch der Schattenwurf oder Störfallverordnungen können Bauwilligen arge Striche durch die Rechnung machen. Diese Aspekte müssen deshalb angemessen in die Bewertungen einfließen. Aber zusätzlich muss auch die Möglichkeit einer Revision der Schätzung bestehen, denn sonst würden gerade in den schon sonst genug ärgerlichen Fällen, in welchen sich solche theoretische Mehrwerte nicht oder nur teilweise realisieren lassen, sehr grosse Ungerechtigkeiten entstehen.

Wichtig scheint mir noch bei der weiteren Umsetzung des Gesetzes, sich immer wieder vor Augen zu führen, was der Auslöser für dieses Gesetz war. Es war kein finanzpolitischer Auftrag zur Sanierung der Gemeindefinanzen, wie man manchmal glauben könnte. Es ist der Auftrag aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz zu einem sorgsamem Umgang mit der Ressource Land. Die Verdichtung soll gefördert und nicht verteuert werden. Gerade eine übermässige Verteuerung des Wohnraums in den urbanen Regionen würde sich sehr kontraproduktiv auswirken. Dazu gilt es sich in Erinnerung zu rufen, dass die Abgabe ganz besonders in urbanen Regionen mit einem hohen Landpreis zu nicht unwesentlichen Kostensteigerungen führen wird. Beispiele zeigten, dass mit bis rund 7 Prozent teureren Mieten zu rechnen ist. Wenn diesbezüglich nicht Mass gehalten wird, wird die Zersiedlung nicht gebremst, sondern gefördert. Also muss klar und deutlich herausgestrichen werden, dass nicht die Grundeigentümer dafür verantwortlich sind, dass die Bevölkerung gewachsen ist, und dass vielerorts die Flächenbedürfnisse pro Einwohner gestiegen sind. Es wäre deshalb sehr unfair und kontraproduktiv, wenn die Grundeigentümer für die entsprechenden Kosten, wie beispielsweise für Schulraum, aufkommen müssten. Denn die Grundeigentümer sind nicht

die Verursacher dieser Entwicklung, sondern bieten im Gegenteil Hand zu Lösungen dieser Probleme. Auch ist darauf hinzuweisen, dass Erschliessungen weder durch die Grundstücksgewinnsteuer noch über die Mehrwertabschöpfung zu finanzieren sind. Dazu dienen die Erschliessungsgebühren, die nach dem Prinzip der Kostendeckung zu erheben sind. Entsprechend ist es wichtig, dass das Gesetz mit einer Wirkungskontrolle versehen worden ist, sodass allfällige Missentwicklungen korrigiert werden müssen. Sollte das Gesetz die raumplanerischen Ansprüche nicht erfüllen, ist die Abgabe bei Um- und Aufzonungen aufzuheben. Die Gemeinden tragen die entsprechende Verantwortung. Ich bin mir jedoch sicher, dass die Gemeinden mit dieser Verantwortung sorgfältig umgehen werden, sodass sich unser Kompromiss gelohnt haben wird.

Beat Monhart (EVP, Gossau): Der vorliegende Gesetzesentwurf ist ein guter Kompromiss, der die Bundesvorlagen erfüllt und der auch zum Rückzug der Initiative für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich geführt hat. Er lässt Raum für individuelle Lösungen und scheint für alle Beteiligten praktikabel zu sein.

Die EVP tritt auf das Geschäft ein und unterstützt dabei den Minderheitsantrag der GLP zu Paragraph 2 im Zusammenhang mit den Ausnahmegewilligungen für landwirtschaftsfremde Nutzungen in der Landwirtschaftszone. Es wäre ein zusätzlicher und unerwünschter Anreiz für die vollständige Ausnützung von Ausnahmegewilligungsmöglichkeiten, wenn diese nicht einer Mehrwertabgabe unterlägen, die Ausscheidung neuer Bauzonen dagegen schon. Gerade die Ausnahmegewilligungen entfalten eine starke zersiedelnde Wirkung, was nicht auch noch finanzpolitisch gefördert werden sollte. Analoges gilt für die Entlassung eines Grundstücks aus dem bäuerlichen Bodenrecht.

Wir unterstützen ebenfalls den Antrag der GLP, dass die Verordnung im vorliegenden Fall nicht dem Kantonsrat zur Genehmigung untersteht.

Manuel Sahli (AL, Winterthur): Endlich ist das Gesetz da – auch wenn bei uns der Schmerz über den erlassenen Einzonungsstopp nicht allzu gross war. Viel eher war dieser Stopp nötig, zusammen mit einer Initiative von Städten und Gemeinden, damit der erste Entwurf, der quasi einen Knick vor der Baulobby darstellte, überhaupt eingedämmt werden konnte. Und doch ist der daraus entstandene grosse Kompromiss, der hier jetzt überall so hoch und heilig gepriesen wird, für die AL eher unbefriedigend. Weiterhin bleibt ein grosser Teil des Mehrwerts bei den privaten Landbesitzern, die hierfür nichts tun müssen.

Doch schauen wir auch ein bisschen in die Vergangenheit, denn dieses Profitieren von arbeitslosen Gewinnen hat durchaus Tradition: Bereits in den vergangenen beiden Jahrhunderten hatten etliche Bauern und auch sonstige Landbesitzer die zum Teil auffälligerweise kurz vor den Einzonungen an diese Landstücke gekommen waren, von solchen Einzonungen profitiert und dafür nichts abgeben müssen. «Geschäftsleute» will ich diese Leute jetzt auch nicht unbedingt nennen, denn

besonders viel Geschäft haben sie dabei auch nicht betrieben. Sie alle hätten wohl bereits damals gut von einer 20-prozentigen Mehrwertabgabe auf ihre eingezonten Grundstücke leben können und diese wohl mit einem Grinsen auch entgegengenommen. Doch wie heute hatten auch in der Vergangenheit die Baulobby und die Lobby der Grundstückbesitzer hier im Rat eine grosse Lobby.

Zum Glück sind diese Einzonungen im heutigen Zeitalter nicht mehr so wichtig, sie wurden durch eine jüngst angenommene Initiative eingegrenzt. Doch in der heutigen Zeit heissen diese Einzonungen neu «Aufzonungen». Der zulässige Beitragssatz für die Gemeinden ist hier glücklicherweise höher, aber immer noch ungenügend, auch wenn es heute noch viel weniger irgendwelche private Landbesitzer oder Bauern sind, die davon profitieren oder damit zu unverhofftem Lottegewinn kommen, sondern vielmehr die grossen Immobiliengesellschaften von solchen Aufzonungen profitieren. Ich will zwar nicht behaupten, dass diese Immobilienhaie 40 Prozent Mehrwertabgabe aus der Portokasse bezahlen, aber die grossen Krokodiltränen der Vergangenheit beim Blick in ihre Geschäftsbücher sind klar nicht angebracht. Noch immer profitieren sie bei Aufzonungen von kostenlosen Wertsteigerungen auf ihren Grundstücken, die sie in einen höheren Profit ummünzen können. Da dieser gesamte Profit ohne weitere Gegenleistung erfolgt, würde die AL hier eine Mehrwertabgabe vom 60 Prozent und nicht bloss 40 Prozent wünschen. Denn auch so können die Unternehmen noch genügend von der Wertsteigerung für ihre eigenen Gewinne behalten. Denn es gilt insbesondere: Je höher ein Gebiet aufgezont wird, je stärker es verdichtet wird, desto wichtiger werden Massnahmen der Gemeinden, damit die Akzeptanz solcher Aufzonungen steigt. Hier hoffen wir, dass es mit städtebaulichen Verträgen zu guten Lösungen kommt. Gute Beispiele gibt es zuhauf, die ich in der Vergangenheit hier im Rat bereits aufgezählt habe, weshalb ich hier auf eine Wiederholung verzichte.

Leider bleibt es aber auch mit diesem neuen Gesetz den Gemeinden freigestellt, ob sie bei Aufzonungen diese Aufzonnungsprofite Privaten und Immobiliengesellschaften zulasten der Allgemeinheit und damit der Steuerzahlenden zuschanzen wollen oder ob sie diese Abgaben erst gar nicht erheben. Dies ist für die Alternative Liste unbefriedigend, eine Verpflichtung zur Mindestabgabe wäre angebracht gewesen. Damit hätten die Gemeinden immer noch genügend Spielraum gehabt, wie dies vorher ja so schön betont wurde.

Und auch die Argumentation für die Ausnahmeregelung darf übrigens infrage gestellt werden. Wir haben zwar Verständnis für eine Bagatellgrenze und unterstützen diese auch. Jedoch würde auch diesen Landbesitzern eine kleine Abgabe sicher nicht schaden. Die Mutmassung, dass auch diesem Grund schlussendlich weniger verdichtet würde, wagen wir anzuzweifeln.

Trotzdem wird die Fraktion der Alternativen Liste, AL, dem Gesetz letzten Endes zähneknirschend zustimmen. Denn es ist besser als das, was wir bis jetzt haben, nämlich gar nichts.

Jörg Kündig (FDP, Gossau): Ich gestatte mir, etwas aus Sicht der Gemeinden zu sagen. Es wurde schon Vieles angesprochen und ich bin dankbar, dass wir jetzt

einen Gesetzesentwurf beraten können, der eine Mehrheit finden wird, der für Rechtssicherheit sorgt und, glaube ich, im Interesse des ganzen Kantons Zürich ist. Die Geschichte ist hinlänglich bekannt. Ich möchte einfach sagen: Es ist ein Ärgernis, dass wir, nachdem in einer Vernehmlassung, die 2016 begonnen hatte, schon klar war, dass wir das Ziel nicht erreichen können, nicht schneller gearbeitet haben und von allen Seiten an Lösungen mitgewirkt wurde. Der immer so gewünscht vorbildliche Kanton Zürich hat es nicht geschafft, und wir mussten ein Moratorium in Kauf nehmen, das ist sehr schade.

Ich möchte etwas zum Steuerungseinfluss der Gemeinden bei dieser Mehrwertabgabe sagen: Es wird ja hoch gepriesen, dass diese 20 Prozent kantonaler Abschöpfung dann die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich im gewünschten Ausmass und im gewünschten Rahmen beeinflussen. Sie wissen, dass das langfristige Raumentwicklungskonzept vorsieht, dass 80 Prozent des Wachstums im Kanton Zürich nur noch in Städten und urbanen Gebieten stattfinden soll, 20 Prozent in den ländlichen Gegenden. Ich bin sicher, das funktioniert nicht ganz so einfach, und die Mehrwertausgleichsgesetzgebung wird hier nicht helfen. Stellen Sie sich vor, die Stimmberechtigten haben eine andere Idee als der Kanton. Ich bin dann gespannt, wie die Rekursinstanz aussehen wird, um hier eine Bereinigung herbeizuführen. Das als Erstes.

Dann zu den Kernpunkten dieser Gesetzgebung auf kommunaler Ebene: Die Möglichkeit, ein Abschöpfung von null bis 40 Prozent herbeizuführen, wird begrüsst, gibt sicher die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in den einzelnen Gemeinden. Und ich kann Ihnen versichern: Diese Einnahmen werden zweckgebunden wieder ausgegeben, eben für die Verdichtungsaufgaben, die entstehen, und auch für räumliche Mehrwertherstellungen. Und wenn ich da Josef Wiederkehr gehört habe, werden die Gemeinden sicherlich verantwortungsbewusst mit dem Geld umgehen. Und vielleicht noch der kleine Betrag: Also auf 1000 oder 1200 Quadratmetern können Sie in der Stadt beispielsweise sehr viel Mehrwert schaffen. Darum ist es wichtig, dass dies ebenfalls berücksichtigt wurde.

Insgesamt, meinen wir, ist das eine gute Gesetzgebung, natürlich ein Kompromiss, bei dem es keine Sieger gibt, sondern bei dem alle etwas hergeben mussten. Aber ich glaube, die Rechtssicherheit und die Aufhebung dieses Moratoriums, von denen wir uns wünschen, dass dies möglichst rasch geschieht, muss unser aller Ziel sein. Ich hoffe, dass diese Kompromissdiskussion tatsächlich dazu geführt hat, dass nirgendwo erneut eine Referendumsdiskussion aufflammen wird, sondern dass wir tatsächlich diese Legiferierung abschliessen können und dieses Gesetz, wie gesagt, möglichst rasch in Kraft gesetzt werden kann.

In diesem Sinne mein Dank an alle Beteiligten, die mitgewirkt haben. Ich glaube, Kompromisse sind die Zukunft für den Kanton Zürich – im Interesse unserer Bevölkerung. Ich bin der Meinung, dass wir da beispielhaft gearbeitet haben. Danke vielmals.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Zum Einfluss der Gemeinden: Der Mehrwertausgleich hat die umsichtige Verdichtung zum Ziel. Die Bedürfnisse von Verdichtung müssen ermittelt werden. Was sicher ist: Wachstum kostet. Vor- und Nachteile müssen ausgeglichen werden. Das Steuern der Raumentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Mit dieser Vorlage legen wir von der KPB einen Antrag mit grossem Handlungsspielraum für die kommunale Ebene vor. Das ist richtig so, wenn uns die Subsidiarität wichtig ist. Die Verantwortung liegt nun bei den Städten und Gemeinden. Ohne Vorgaben wird ein Mehrwertausgleich nicht zu realisieren sein, da gehen wir von der SP nicht einig mit Christian Müller von der FDP. Schätzungen gehen von Milliardenbeträgen aus, die der Staat privaten Grundbesitzern in den letzten Jahren geschenkt hat. Die SP ist gespannt, wie die Diskussion über einen fairen Mehrwertausgleich in den Gemeinden weitergeht. Durch die nationalen und kantonalen Gesetzgebungsprozesse ist nun hoffentlich das Bewusstsein auf kommunaler Ebene angelangt, dass politische Gemeinden insbesondere durch Aufzonen den Mehrwert erst möglich machen. Sie müssen sich durch einen angemessenen Prozentsatz die Beteiligung der grossen Grundeigentümer an den Infrastrukturkosten sichern. Jonas Erni hat es gesagt, es ist höchste Zeit, einen fairen Mehrwertausgleich zu realisieren. Jetzt sind die Gemeinden am Zug. Nehmen Sie, die Gemeinden, die Verantwortung wahr. Wir sind gespannt auf die Praxis. Unsere Vorlage setzt auf die Gemeindeautonomie. Stimmen Sie dem Antrag der KPB zu. Danke.

Ruedi Lais (SP, Wallisellen): Es ist nicht meine Aufgabe, hier weitere Blumen zu verteilen. Wir sind ja fast schon in einem Blumenladen am Debattieren. Mein Dank geht natürlich auch an die Kolleginnen und Kollegen der KPB für dieses Meisterstück. Aber es gibt nicht nur Sieger in diesem Saal, sondern es gibt auch Verlierer, auch wenn sie, wenn man es personell anschaut, abwesend sind, und das ist der Regierungsrat der letzten Legislatur. Ich glaube, wir dürfen ihn nicht ungeschoren davonkommen lassen. Ich habe in meiner Karriere als Kantonsrat noch selten eine Vorlage erlebt, bei der der Regierungsrat dermassen neben den wirtschaftlichen, den politischen und den branchenspezifischen Realitäten im Kanton Zürich vorbeipolitisiert hat. Hat der Regierungsrat eigentlich nie mit den Gemeinden gesprochen? Hat er nie mit den Immobilienfirmen gesprochen, hat er nie mit den Wohnbaugenossenschaften gesprochen? Das ist doch ganz unglaublich. Und wenn man daraus etwas lernen kann – und ich bin natürlich froh, dass ein ehemaliger Kollege aus der KPB jetzt Baudirektor ist (*Regierungsrat Martin Neukom*), er hat das sicher von sehr nahe beobachten können –, der Regierungsrat muss doch mit den wesentlichen Playern in diesem Geschäft im Gespräch sein, wenn er eine Vorlage bringt. Das hat er sträflich vernachlässigt. Wir können nur darüber spekulieren, wie ein Regierungsrat, der seit Jahrzehnten aus ehemaligen Exekutivmitgliedern von Gemeinden besteht – heute ist das zum ersten Mal nicht mehr so –, wie ein solch kommunalpolitisch erfahrener Regierungsrat dermassen an den Gemeinden vorbeipolitisiert, das muss doch einmal festgehalten werden.

Wir können nur alle hoffen, dass der neue Regierungsrat die entsprechenden Gespräche jetzt führt. Gerade weil eine Mehrheit nicht aus den Gemeindeexekutiven kommt, ist sich diese Mehrheit wahrscheinlich eher bewusst, dass man mit allen Beteiligten vorher sprechen und auch auf die Vernehmlassungsantworten eingehen muss. In diesem Sinne müssen wir leider dem vergangenen Regierungsrat in diesem Geschäft eine äusserst schlechte Note erteilen. Zum guten Glück ist es mit vereinten Kräften gelungen, diese Kalamität zu vermeiden und eine taugliche Vorlage herzustellen. In jedem Geschäft werden wir aber nicht dazu in der Lage sind, befürchte ich, deshalb meine Aufforderung an Herrn Regierungsrat Neukom: Machen Sie weiter so mit dem Dialog mit allen Beteiligten, dann kommt es gut.

Christian Schucan (Uetikon a. S.): Ich möchte noch kurz auf den Punkt entgegenen, der sagt, Eigentümer profitieren von etwas, für das sie gar nichts getan haben. Manuel Sahli hat zu Recht gesagt, man müsse etwas in die Geschichte zurückschauen. Ja, schauen wir mal zurück: Es hat einmal eine Zeit gegeben, da hat es keine Bau- und Zonenordnung gegeben. Da konnte ein Grundeigentümer das mit dem Grundstück machen, was er wollte. Was ist in der Geschichte nun passiert? Es wurden zunehmend Einschränkungen und Begrenzungen dessen gemacht, was der Grundeigentümer machen konnte, durchaus im politischen Diskurs, aber ohne Entschädigungen für das, was er eingeschränkt wurde. Und zahlen die Grundeigentümer eigentlich nichts? Doch, sie zahlen etwas. Wenn sie vermieten, zahlen sie entweder Eigenmietwert, Steuern oder sie bezahlen Steuern für die Mieterträge. Und wenn sie verkaufen, zahlen sie bereits heute Grundstückgewinnsteuern. Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz werden die Eigentümer nun zusätzlich eine Abgabe leisten müssen, daher ist das Wehklagen über das Profitieren der Eigentümer wenig angebracht. Ich bin froh, dass ein so guter Kompromiss gefunden werden konnte.

Ratspräsident Dieter Kläy: Ich ergreife die Gelegenheit, auf der Tribüne Erich Bollinger und Cornelia Keller, Mitglieder der KPB in der letzten Legislatur, ganz herzlich zu begrüssen. Ihr wart beteiligt am Kompromiss.

Regierungsrat Martin Neukom: Dass wir eine Eintretensdebatte noch vor der Znünpause zu einem derart wichtigen Geschäft abschliessen, das finde ich doch sehr, sehr bemerkenswert. Ich freue mich sehr, dass es gelungen ist, einen solchen Kompromiss zu finden. Ich denke, wir sind uns im Grundsatz einig, dass wir anders bauen wollen, als es in den letzten 50 Jahren der Fall gewesen ist. Wir wollen Kulturland schützen, das nicht als Landwirtschaftsland erhalten wird, und wir wollen verdichten. Nur wissen wir alle, das ist viel leichter gesagt, als nachher in der Regel effektiv umgesetzt, einer der Gründe lautet: Nimby – not in my backyard. Also wenn man die Leute fragt «Wollt ihr verdichten?», dann sagt eine grosse Mehrheit: «Ja, ja, wir sind fürs Verdichten.» Wenn man sie dann fragt, ob

es okay ist, wenn man in ihrem Quartier verdichtet, dann sinkt dann die Zustimmung relativ rapide. Das ARE (*Amt für Raumentwicklung*) hat vor einigen Jahren eine sehr schöne Umfrage gemacht, eine breit angelegte Studie, um genau diese Akzeptanz zu untersuchen, und das war genau das Ergebnis: Rund 80 Prozent sind für Verdichtung, wenn man einfach ganz allgemein fragt. Und als man gefragt hat «Sind Sie auch für Verdichtung, wenn es in Ihrem eigenen Quartier ist?», dann war die Zustimmung bloss bei noch bei 20 Prozent. Was die Studie aber aufzeigt, ist, dass die Akzeptanz für die Verdichtung erhöht werden kann, beispielsweise wenn man qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum schafft, wenn die ÖV-Anbindung besser wird, wenn das kulturelle Angebot besser wird oder wenn man den Lärm reduzieren kann. Es gibt also zahlreiche Faktoren, die dazu führen, dass man eine höhere Dichte besser akzeptiert. Natürlich, solche Faktoren, wenn man noch einen öffentlichen Raum, einen Park schafft oder so, das kostet Geld. Das heisst, bei der Gemeinde fallen Kosten an, und dieses Mehrwertausgleichsgesetz, das Sie heute beschliessen, ermöglicht die Finanzierung dieser Kosten, die bei der Gemeinde anfallen.

Das Ganze ist eigentlich auch nicht neu. Bei Grossprojekten hat man über städtebauliche Verträge solche Mehrwertausgleiche schon in der Vergangenheit geregelt. Ich erinnere an das Werk 1 in Winterthur, wo man einen grossen Gestaltungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag gemacht hat, oder Bülach Nord – es müssen auch nicht immer die ganz grossen Städte sein –, in Regensdorf oder beispielsweise in Zürich Manegg. Dieses Mehrwertausgleichsgesetz, über das wir jetzt diskutieren, schafft nun die gesetzliche Grundlage dafür und es ermöglicht, dass solche Mehrwertausgleiche auch dann realisiert werden können, wenn es nur um herkömmliche, normale Auf- und Umzonungen geht, natürlich auch bei Einzonungen.

Nun, dieser Kompromiss besteht ja eigentlich darin, dass man den Gemeinden die Freiheit lässt, zwischen einem Abgabesatz von null Prozent, also dass man gar keine Abgabe hat, und 40 Prozent zu wählen, und dass man dafür als Gegensatz Ausnahmen für die kleinen Grundeigentümer macht. Das hat den Vorteil, dass die Erhebung wesentlich einfacher wird, die ganze Umsetzung des Gesetzes wird etwas einfacher, denn die ganz kleinen Grundeigentümer fallen schon unten raus, man muss sie gar nicht erst bemessen.

Eine wesentliche Änderung des Kompromisses gegenüber der Regierungsvorlage betrifft die Fälligkeit, darauf möchte ich noch kurz eingehen, denn das wurde bisher noch nicht gesagt. Es wird häufig gesagt, dass es ein Problem sei, da ja die Leute das Geld nicht hätten, um dann diese Abgabe zu bezahlen. Einfach um das hier klarzustellen: Die Abgabe wird erst dann fällig, wenn man das Grundstück entweder verkauft oder wenn man etwas realisiert, wenn man also sowieso Geld in die Hand nimmt, um zu bauen. Deshalb wird die Abgabe nicht dazu führen, dass man das Areal verkaufen muss. Was wir jetzt geändert haben in diesem Kompromiss – also «wir», als ich noch in der Kommission war (*Heiterkeit*) –, ist, dass die Abgabe bei Auf- und Umzonungen erst dann fällig wird, wenn man effektiv realisiert. Das heisst, all jene Grundeigentümer, die irgendwo ihr Haus haben und

denen das Gebiet aufgezont wird, müssen nicht befürchten, dass sie irgendeine Abgabe zahlen müssen. Sie müssen erst dann zahlen, wenn sie diese Mehrwerte auch wirklich nutzen. Das, denke ich, ist ein grosser Vorteil und kann auch die Grundeigentümer, die jetzt Angst oder Bedenken hatten vor diesem Gesetz, hoffentlich beruhigen.

Nun, ich habe Freude, dass dieser Kompromiss zustande gekommen ist. Und ich kann Ihnen hiermit auch sagen, dass der Regierungsrat in seiner neuen Zusammensetzung diesen Kompromiss vollumfänglich unterstützt. Einzig und allein diese 5 Prozent, die weggefallen sind, die 5 Prozent des Mehrwertausgleichs, die in der ursprünglichen Version an den Kanton gegangen wären, das findet die Regierung nicht so optimal, denn dadurch ist der kantonale Fonds weniger geüfnet. Und es muss hier auch gesagt werden: Es fallen nicht nur bei den Gemeinden Kosten an, sondern es fallen leider auch beim Kanton Zürich Kosten an. Und jetzt ist dieser Fonds, der dafür zuständig ist, weniger geüfnet.

Vielleicht noch ein Wort zum Einzonungsstopp: Es wurde schon gesagt, wir haben aktuell einen Einzonungsstopp, das heisst, es können keine neuen Flächen eingezont werden. Dieses Moratorium gilt, bis das Gesetz und die Verordnung in Kraft sind. Also bis dann wird es nicht möglich sein, einzuzonen. Wir arbeiten jetzt bereits an der Verordnung. Wir werden – das kann ich Ihnen somit sagen – ungefähr im September 2019 die Vernehmlassung zur Verordnung eröffnen. Dann kommt das ganze Spiel, und ich gehe davon aus, dass wir Ende 2020 die Verordnung und das Gesetz in Kraft setzen können. Das heisst, Ende 2020 wird das Einzonungs-Moratorium aller Ansicht nach ausser Kraft gesetzt.

Ich danke ganz herzlich all jenen, die an diesem Kompromiss mitgearbeitet haben. Es ist fast etwas aussergewöhnlich, muss ich sagen, dass in diesem Rat ein so breit abgestützter Kompromiss erreicht werden konnte, das habe ich noch nie erlebt. Herzlichen Dank.

Eintreten

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

Detailberatung

Titel und Ingress

I.

A. Grundlagen

§ 1

B. Kantonaler Mehrwertausgleich

§ 2. Abgabetatbestände

Abs. 1 und 2

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Minderheitsantrag von Thomas Wirth:

³ *Planungsvorteilen gleichgestellt sind Vorteile, die entstehen durch:*

- a. Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24–24e RPG für landwirtschaftsfremde Nutzungen in der Landwirtschaftszone,*
- b. den Übergang von Grundstücken gemäss Art. 2 Abs. 1 und 2 Bst. a, c und d des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung.*

Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der KPB: Das Geschäft wird relativ zügig beendet werden können, wir haben lediglich drei Minderheitsanträge. Ich möchte kurz auf den Minderheitsantrag der GLP von Thomas Wirth eingehen: Unter Paragraph 2 verlangt die GLP neu einen Absatz 3, litera a und b. Mit dem Antrag fordert die Minderheit die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht und somit die Landwirtschaft ebenfalls dem Gesetz zu unterstellen.

Rund 2 Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe geben pro Jahr ihren Betrieb auf. Dadurch werden Immobilien – Bauernhäuser, Stöckli und weitere Gebäude – nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt und können von Dritten erworben werden. Die Minderheit begründet ihren Antrag, dass auch diese Grundstücke der Mehrwertabgabe zu unterstellen sind. Die Kommissionsmehrheit lehnt den Antrag mit der Begründung ab, dass dieser Antrag mit Bundesrecht kollidieren würde. Der Bund regelt und überwacht heute die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzone. Wegen der strengen Ausbauregeln sind Mehrwerte nur bedingt realisierbar.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Wir haben es ja bereits beim Eintreten von der EVP gehört: Die Siedlungsentwicklung und die Zersiedelung finden eben auch ausserhalb der Bauzone statt. Vorher hat es auch der KPB-Präsident erwähnt, dass eben genau Mehrwerte geschaffen werden. Solange ein Bauernhaus noch in Bauernhand ist, um hier beispielsweise einen Satz von Markus Hausammann (*SVP-Nationalrat*) zu nehmen, der immer sagt «Bauernland in Bauernhand», solange ist es noch kein Problem. Wir haben aber das Problem, dass Bauernland nicht länger immer nur in Bauernhand ist, sondern wegen des Strukturwandels, wegen der landwirtschaftlichen Aufgabe werden Gebäude in der Landwirtschaftszone frei für andere Nutzungen. Sie werden umgenutzt, werden von Leuten gekauft, die es sich leisten können, in einem schönen alten Bauernhaus zu wohnen und nebenbei noch ein bisschen Pferdehaltung zu machen. Und der Bauer als Vorbesitzer oder manchmal auch ein Berater, der es geschickt macht und sich das Haus unter den Nagel reisst, hat riesengrosse Gewinne auf diesem Land, das nicht mehr länger nur an Bauern verkauft werden darf, sondern an alle, die es sich leisten können. Es ist natürlich nicht nachvollziehbar, weshalb wir über einen Mehrwertausgleich innerhalb der Bauzone sprechen und diese Mehrwerte, die dort

durch Entscheid der Politik, der öffentlichen Hand geschaffen werden, abschöpfen, und wenn es ausserhalb der Bauzone entweder um Ausbauten mit Sonderbewilligungen oder Umnutzungen mit Sonderbewilligungen oder durch Entlassung des bäuerlichen Bodenrechts geht, diese einfach unbehelligt lassen. Diese Ungleichbehandlung – davon muss man fast ausgehen – fördert zudem die Zersiedelung ausserhalb der Bauzone. Wir brauchen hier ein dringendes Umdenken, deshalb ist der erste Schritt, die Mehrwertabgabe auch auf solche Gebäude zu erheben, ein sinnvoller Ansatz. Diese Mehrwerte, die dort erzielt werden, könnten wir auch direkt wiederum für die Landwirtschaft einsetzen oder beispielsweise für Rückbauten von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden für Rekultivierungen auf diesen Flächen. Das wäre unserer Ansicht nach wesentlich sinnvoller, als dies einfach auszuklammern.

In diesem Sinne bitte ich Sie, stimmen Sie diesem Antrag zu und sagen Sie, dass auch ausserhalb der Bauzone Mehrwerte abgeschöpft werden, wenn Mehrwerte durch politische Entscheide geschaffen werden.

Martin Hübscher (SVP, Wiesendangen): Ich habe es in der Eintretensdebatte schon gesagt, wir lehnen diesen Minderheitsantrag ab, und ich möchte auch noch kurz begründen, weshalb dies der falsche Ansatz ist: Wir sehen das durchaus auch kritisch, dass Bauten in der Landwirtschaftszone, die nicht mehr zweckgebunden sind, anders genutzt werden. Eigentlich stehen diese de facto ja am falschen Ort. Aber wenn wir jetzt diesen Antrag unterstützen würden, dann schüfen wir ein Präjudiz, dass sie dann in der Nicht-Bauzone trotzdem erlaubt sind. Doch diese Bauten wollen wir gar nicht in der Landwirtschaftszone, das muss der Ansatz sein. Und wenn wir einen Anreiz schaffen, dass man das machen kann, dann ist das der falsche Weg.

Dann gibt es noch ein Detail: Nur mit dem Entlassen aus dem bäuerlichen Bodenrecht wird de facto noch kein Mehrwert geschaffen, denn das Raumplanungsgesetz sieht da nur ganz beschränkte Möglichkeiten vor. Wenn es über einen Gestaltungsplan geht, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Dort ist sie bereits vorgesehen. Der Ansatz muss also ein anderer sein. Wir schaffen de facto mit einem falschen Signal, wenn wir diese Mehrwertabgabe einführen würden, zumal die Bemessung sehr, sehr schwierig würde und es meistens nur um ganz kleine geht. Wir müssen schauen, dass es keine solchen Bauten, die zonenfremd sind, in der Landwirtschaftszone gibt; das ist der Ansatz.

Sonja Rueff (FDP, Zürich): Die Ausnahmewilligungen nach Artikel 24 RPG sind keine Planungsmassnahmen, demzufolge soll der Mehrwertausgleich in diesen Fällen keine Anwendung finden. Dasselbe gilt für Grundstücke, die aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden. Aus diesem Grund lehnen wir den Minderheitsantrag ab. Die von Thomas Wirth geäusserten Bedenken und Überlegungen können, wie schon von Martin Hübscher ausgeführt, auf anderen Wegen in Angriff genommen werden, aber nicht mit diesem Gesetz. Besten Dank.

David Galeuchet (Grüne, Bülach): Die grüne Fraktion wird den Minderheitsantrag nicht unterstützen, wir halten uns an den erarbeiteten Kompromiss. Bauen ausserhalb der Bauzone gilt nicht als Einzonung und ist daher nicht mehrwertausgleichspflichtig. Wir können das Anliegen von Thomas Wirth nachvollziehen und würden es grundsätzlich unterstützen. Für das Bauen ausserhalb der Bauzonen braucht es bessere Gesetze. Diese sollen aber nicht im MAG am Rande noch reingewurstelt werden, sondern – das als Wunsch an den Baudirektor – mit der Überarbeitung des Raumplanungsgesetzes sauber gelöst werden. Mit dem Minderheitsantrag würden viele Projekte ausserhalb der Bauzone wohl unter die Bagatellgrenze fallen und so der gewünschte Effekt sowieso wegfallen.

Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon): Ich mache es kurz: Die CVP wird sämtliche Minderheitsanträge der GLP ablehnen. Wir haben sehr viel Herzblut und Zeit in die Ausarbeitung dieses Kompromisses investiert. Er ist absolut ausgewogen. Es gäbe keinen Grund, ihn wieder infrage zu stellen mit irgendwelchen Anträgen. Uns ist es wichtig, dass die Bevölkerung eine gute Lösung erhalten wird. Selbstprofilierung ist hier deshalb fehl am Platz. Entsprechend werden wir diesen und die anderen Anträge ablehnen. Die einzige Ausnahme bildet der Antrag bezüglich der Verordnung, da es hier vor einigen Tagen doch gelungen ist, einen Kompromiss zu finden. Mehr dazu aber später.

Regierungsrat Martin Neukom: Die Mehrwertausgleiche, die wir in diesem Gesetz behandeln, betreffen immer Zonen. Das heisst, wenn man ausserhalb einer Bauzone baut, ist man nicht betroffen. Herr Wirth stellt jetzt hier im Namen der GLP den Antrag, dass man dieses Bauen ausserhalb der Bauzone auch diesem Mehrwertausgleich unterwirft. Sonja Rueff hat es vorhin schon gesagt, formaljuristisch ist es so, dass Bauen ausserhalb der Bauzone eigentlich keine Planungsmassnahme ist, deshalb ist das Bauen ausserhalb der Bauzone nicht im Sinne der RPG-Revision 1. Das Bauen ausserhalb der Bauzone wird dann in der RPG-Revision 2 geregelt.

Ich muss Ihnen sagen, man könnte das grundsätzlich schon so umsetzen. Es wäre einfach ein erheblicher Vollzugsaufwand, weil es sehr viele einzelne kleine Bauten sind. Kommt dazu, dass vermutlich viele dieser Bauten unterhalb der Bagatellgrenze sind und das genau auch nicht im Sinne dieses Kompromisses ist.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen deshalb, diesen Minderheitsantrag abzulehnen.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Thomas Wirth gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 137 : 28 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

§§ 3–13

C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

§§ 14–18

Keine Bemerkungen; genehmigt.

D. Kommunalen Mehrwertausgleich

§ 19. Regelungen der Gemeinden

Minderheitsantrag von Thomas Wirth:

§ 19. ¹ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. b.

² Sie sehen die Erhebung einer Abgabe von 20% bis 50% des um Fr. 50 000 gekürzten Mehrwerts vor.

Kein Abs. 2^{bis} gemäss Mehrheit.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Der Minderheitsantrag zu diesem Punkt umfasst eigentlich drei Elemente: Das eine Element ist die Höhe des Abgabensatzes, das zweite Element ist der Freibetrag und das dritte Element ist die Streichung der Freifläche, wie sie die KPB-Mehrheit hineingepackt hat. Auf die Höhe des Abgabensatzes bin ich beim Eintreten eingegangen, das lasse ich jetzt bleiben.

Ich möchte hier aber doch nochmals auf den Freibetrag eingehen: Der Hauptunterschied liegt darin, dass der Minderheitsantrag, den ich jetzt vertrete, einen Freibetrag von 50'000 Franken vorsieht, während die Mehrheit der KPB 100'000 Franken festgelegt hat. Ich glaube, grundsätzlich ist das Ziel das gleiche: Wir wollen nämlich, dass die kleinen Einfamilienhaus-Besitzer vom Mehrwertausgleich nicht betroffen sind, und dieses Ziel erreichen wir auch mit einem Freibetrag von 50'000 Franken.

Die kantonale Verwaltung gab uns ja die Möglichkeit, basierend auf den Zonenplanänderungen einmal mit ersten Zahlen spielend, schauen und Fragen stellen zu können: Was bedeutet es, was passiert, wenn man das so regelt? Wir haben diverse Zusammenstellungen bekommen, mit wie vielen Fällen in welcher Grössenordnung etwa zu rechnen ist. Daraus konnten wir ableiten, wie viele Fälle von der Mehrwertabschöpfung betroffen wären und wie viele vermutlich nicht. Die genauen Zahlen kennen wir selbstverständlich noch nicht. Das wird sich in der Zukunft weisen, wenn wir dann das Modell, das wir jetzt beschlossen haben, einführen. Aber wenn ich das jetzt anschau, den 50'000-Franken-Freibetrag auf den Werten, die wir in der Vergangenheit hatten, dann sind es 75 bis 80 Prozent der Aufzonungen, die diese 50'000 Franken Mehrwert nicht überschreiten. In 75 bis 80 Prozent der Fälle wird also kein Mehrwertausgleich fällig bei 50'000 Franken Freibetrag. Und bei den Umzonungen, wo es ja naturgemäss um grössere Werte

geht, wenn beispielsweise eine Gewerbezone zu einer gemischten Zone oder zu einer Wohnzone umgezont wird und die Wertsteigerungen grösser sind, haben wir 55 bis 60 Prozent der Fälle, die mit einem 50'000-Franken-Freibetrag nicht betroffen sind. Ich glaube, damit ist das Ziel erreicht, die Kleineren nicht so damit zu belästigen oder auch kleine Rechnungen auszustellen.

Jedoch stellt sich die Frage bei 100'000 Franken: Sind diese Werte naturgemäss wesentlich höher? Und am Schluss stellt sich noch die Frage: Gibt es dann in vielen Gemeinden überhaupt noch Gelder, die so erzielt werden und die dann eben genutzt werden können, um diese Nachteile der inneren Verdichtungen aufzufangen, um die Qualität des Strassenraums zu schaffen, um Freiräume zu schaffen oder um andere Qualitäten in den öffentlichen Raum zu bringen? Wir sind überzeugt, wir brauchen das Geld. Es ist deshalb nicht sinnvoll, einfach darauf zu verzichten und sich auf wenige Einzelfälle zu konzentrieren, die dann zwar sehr viel bezahlen müssen, aber wenige Gemeinden davon profitieren.

Und der zweite Punkt, der aus meiner Sicht hier auch sehr wichtig ist, ist, dass die KPB ja noch eine zweite Ebene eingeführt hat, um die kleinen Fälle rauszunehmen, und das ist diese Freifläche, eine Freifläche von 1200 bis 2000 Quadratmeter, die Gemeinde muss das festlegen. Das ist, unabhängig davon, wo sie festgelegt wird, äusserst problematisch. Ich mache ein kleines Beispiel: Eine Fläche liegt einen Quadratmeter darüber, es sind also, wenn die Gemeinde 2000 Quadratmeter festlegt, 2001 Quadratmeter. Sprich: Der Eigentümer dieser Parzelle ist mehrwertausgleichspflichtig. Die Wertsteigerung dieser Parzelle beträgt 249'000 Schweizer Franken, 40 Prozent Abgabesatz, er bezahlt circa 60'000 Franken Mehrwertausgleich. Sein Nachbar hat eine Parzelle, die zwei Quadratmeter kleiner ist, fällt also genau um einen Quadratmeter unter diese Grenze. Der Mehrwert ist etwa gleich, auch 249'000 Franken, sprich: Er kommt nicht über diese Schwelle, bezahlt daher nichts. Ist es gerecht, dass einer, weil er zwei Quadratmeter mehr Land hat, 60'000 Franken Mehrwertausgleich bezahlen muss, und sein Nachbar nicht? Nein, unserer Ansicht nach nicht. Aber genau das ist die Wirkung dieser Freigrenze, die ein sehr grosses Anliegen der KPB war und deshalb in diesem Kompromiss drin ist. Aus unserer Sicht ist ganz klar, dass sie raus muss. Der Grund, warum sie raus sollte, ist ja genau: Wir wollen diese gar nicht erst rechnen, weil das viel zu viel Aufwand und viel zu bürokratisch ist. In diesem Bereich sind wir genau in diesen Standardfällen, auf die ich schon im Eintreten hingewiesen habe. Diese Standardfälle kann man ganz einfach berechnen. Das ist das Modell, das ist das Tool, von dem ich dann auch hoffe, dass es die Regierung so erstellt, dass man es im GIS einfach anwenden kann. Dann fällt er raus. Dann kommt heraus: Mehrwert 40'000 Franken, der Fall ist erledigt. Hier haben wir jetzt einen Fall: Es kommt nichts rein. Dann kontrollieren wir allenfalls an gewissen Zonen, ob es doch noch reinkommt, weil wir ja eine zweite Schwelle haben, und am Ende schaffen wir also einen komplizierteren Prozess und eine Ungleichbehandlung der Grundeigentümer.

In diesem Sinne bitte ich Sie, stimmen Sie diesem Minderheitsantrag zu und entfernen Sie diese Krücke aus dem Gesetz.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Thomas Wirth gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 144 : 24 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

§§ 19a–22

E. Rechtsschutz

§§ 24–25a

F. Schlussbestimmungen

§ 26

Keine Bemerkungen; genehmigt.

§ 27. *Übergangsbestimmung*

Abs. 1–4

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Minderheitsantrag von Thomas Wirth:

⁵ *Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.*

Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der KPB: Hier ein Schwenker im Sinne des Kompromisses des Kompromisses: Wir haben in der Eintretensdebatte angenommen, dass sich der Grossteil der Kommissionsmitglieder in der KPB letzte Woche darauf geeinigt hat, den Minderheitsantrag von Thomas Wirth zu unterstützen und entsprechend die Verordnung nicht mehr durch das Parlament genehmigen zu lassen im Sinne der üblichen Regelung. Ich weiss jetzt nicht, wie die Abstimmung gemacht wird. Ich würde sagen, dass wir vermutlich alle auf den roten Knopf (*die Nein-Taste der Abstimmungsanlage*) drücken müssen und somit der Minderheit eine Mehrheit verschaffen. Danke.

Ratspräsident Dieter Kläy: So wird es sein.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Wir haben ja diese Aufgabenteilung beim Gesetzgebungsprozess, dass der Regierungsrat die Verordnungen beschliesst und dass der Kantonsrat die Gesetze schafft und dass die Punkte, die uns wichtig sind, im Gesetz verankert sind. Das ist eine sinnvolle Regelung aus Sicht der Grünliberalen, weil es ja in dem Sinn im Rahmen des Gesetzes Anpassungen erlaubt, die

dann nur teilweise notwendig sind, weil sich die Ausgangslagen ein bisschen verändert haben. So bleibt die Regierung handlungsfähig, im Gegensatz dazu, wenn sie jedes Mal neu in den Kantonsrat kommen und diese Verordnung vorlegen muss und der Kantonsrat dann nur darüber beschliessen kann, ob er einverstanden oder nicht einverstanden ist, denn ändern kann er es ja sowieso nicht.

In diesem Sinne bin ich froh, dass der Kantonsrat nach der KPB-Beratung jetzt einen Meinungsumschwung hat und diesem Minderheitsantrag zustimmt. So verlieren wir auch nicht unnötig Zeit im Prozess. Wir können das Gesetz schneller in Kraft setzen und damit diesen Einzonungsstopp schneller beenden. Und wir werden auch zukünftig handlungsfähig sein und nicht jede Änderung in der Verordnung muss in den Kantonsrat, sondern wir sind dann gefordert, allenfalls mit Gesetzesänderungen oder mit Postulaten Einfluss zu nehmen, wenn uns etwas in der Entwicklung nicht passt.

Martin Hübscher (SVP, Wiesendangen): Ich bin nicht ganz einverstanden mit den Ausführungen meines Vorredners. Grundsätzlich haben wir diese Aufgabenteilung. In diesem Fall waren aber in den Kommissionsberatungen – da war ich am Anfang sogar noch dabei – sehr viele Fragen offen, wie die tatsächliche Bemessung sein wird. Es kommt das sogenannte hedonische Modell zum Zug, was wir sehr begrüßen, aber die Parameter des hedonischen Modells werden eben in der Verordnung festgelegt und sind jetzt nicht im Gesetz. Das hat durchaus gesetzgeberische Wirkung. Aber ich gehe davon aus, dass in den Materialien der KPB sehr viele Aussagen festgehalten sind. Der neue Baudirektor nimmt das auf und die Verwaltung ist, wie wir gehört haben, bereit, diese Verordnung möglichst bald in die Vernehmlassung zu geben, sodass wir am Ende dieses Jahres oder spätestens Anfang des neuen Jahres diese Verordnung haben und den Bauzonenstopp tatsächlich vom Tisch haben. Deshalb sind wir bereit, hier quasi über unseren Schatten zu springen und auf die Genehmigung durch den Kantonsrat zu verzichten – im Sinne der Sache und im Vertrauen, dass bereits sehr viel darüber gesprochen wurde, wie es im Sinne der Mehrheit sein sollte. Vielen Dank.

Sonja Rueff (FDP, Zürich): Es handelt sich um einen Minderheitsantrag, aber unserer Meinung nach um ein sehr wichtiges Thema. Die FDP wollte ursprünglich, dass die Verordnung der Genehmigung des Kantonsrates bedarf. Nach diversen Gesprächen und auch Rücksprachen mit der Verwaltung halten wir an diesem Vorbehalt nicht mehr fest und unterstützen somit ebenfalls den Minderheitsantrag der GLP.

Dafür gibt es mehrere Gründe, die unserer Meinung nach alle sehr wichtig sind: Mit der Verhinderung der Extrarunde durch die Kommission und den Kantonsrat treten das MAG und die Verordnung schneller in Kraft. Mit dem Inkrafttreten wird das Moratorium aufgehoben. Daran sind alle Gemeinden interessiert.

Weiter sind dank des Kompromisses nun alle Punkte, die uns wichtig sind, im Gesetz klar formuliert. In den umfangreichen Kommissionsprotokollen ist unsere

Absicht ebenfalls klar festgehalten sowie auch die Zusicherungen des alten (*Altregierungsrat Markus Kägi*) und des neuen Baudirektors, die Kommission zu informieren, wie ungefähr die Verordnung ausgestaltet sein könnte. Auch der neue Baudirektor hat diese Zusicherung wiederholt. Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung war immer gut, aber besonders in diesem Geschäft sehr gut. Das gegenseitige Vertrauen ist vorhanden, dass wir mit dem Verzicht auf die Genehmigung der Verordnung das MAG nicht gefährden. Die Verwaltung weiss, was wir von der Verordnung erwarten. Als Letztes kommt noch dazu, dass wir an Verordnungen bekanntlich eh nichts ändern können. Wenn man absolut unzufrieden ist, bleibt nur die Rückweisung, was dann zu einer weiteren Verzögerung führt. Wir haben im Gesetz in Paragraf 25a die Wirkungskontrolle verankert. Das bringt mehr als die Genehmigung einer Verordnung. Es wird – wir haben es gehört – sowieso noch eine Vernehmlassung zur Verordnung geben. Wie beim Gesetz erwarten wir allenfalls ein Echo aus den Parteien, Gemeinden und Verbänden, und daraus könnte dann auch nochmals ein Erkenntnisgewinn kommen. Besten Dank.

David Galeuchet (Grüne, Bülach): Wir sind sehr erfreut, dass sich auch die bürgerlichen Parteien dazu durchringen konnten, dass die Verordnung nicht durch den Kantonsrat genehmigt werden muss. Allgemein ist das Absegnen der Verordnungen ein Prozess, der den politischen Betrieb weiter verlangsamt und die Gewaltentrennung untergräbt. Mit dem Verzicht auf die Genehmigung können sechs Monate gewonnen werden, damit bestünde früher wieder Rechtssicherheit. Daher wird die Grüne Fraktion dem Minderheitsantrag zustimmen. Ich bitte Sie alle, das ebenfalls zu tun.

Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon): Es ist erfreulich, dass auch in dieser Frage in letzter Minute ein wichtiger Kompromiss gefunden werden konnte. Dies stimmt mich auch sehr positiv in Bezug auf die weiteren Herausforderungen, welche diese Gesetzgebung mit sich bringen wird. Die Zeichen stehen gut, dass auch diese gemeinsam im gegenseitigen Einverständnis sachlich und ausgewogen gelöst werden können. So ist es auch in der Frage der Verordnung geschehen. Damit nicht unnötig Zeit verloren geht und rasch wieder Rechtssicherheit geschaffen und der Einzonungsstopp des Bundes aufgehoben wird, macht es Sinn, die Zusatzschleife über das Parlament zu vermeiden. Dennoch geht es in der Verordnung um wesentliche Fragen, wie es der Fraktionspräsident der SVP auch erwähnt hat, welche in der Kommission vertieft diskutiert wurden und auch eine Voraussetzung für die Entstehung des Kompromisses waren. Entsprechend stimmig ist die Verordnung auszuarbeiten.

Dass der Kantonsrat dies überwachen will, ist mehr als verständlich. Diesen Aspekt greift nun auch der Kompromiss auf. Der neue Baudirektor verpflichtete sich, pragmatisch die vorberatende Kommission in Form eines Info-Traktandums mindestens zweimal, davon mindestens einmal vor der Vernehmlassung, über die Verordnung ins Bild zu setzen. Im Gegenzug waren wir bereit, auf die Genehmigung durch den Rat zu verzichten. Es freut mich ausserordentlich, dass dieser Schritt von zahlreichen weiteren Fraktionen mitgetragen wird und dass wir auch

hier in dieser Frage miteinander eine pragmatische, sinnvolle Lösung finden konnten.

Regierungsrat Martin Neukom: Ich habe es vorhin bereits angetönt: Wir arbeiten bereits intensiv an der Verordnung und werden diese ungefähr im September in die Vernehmlassung geben. Der relevanteste oder wahrscheinlich kritischste Punkt in der ganzen Sache ist die Bemessung. Wir haben jetzt immer von Mehrwerten gesprochen. Es ist klar, wenn man ein Gebiet aufzont, entsteht ein Mehrwert. Und bei der Bemessung geht es jetzt darum, wer festlegt, wie viel Mehrwert das jetzt ist. Denn ein Verkehrswert ist nicht immer so einfach zu bestimmen, bei Grundstücken sowieso. Das heisst, wir werden in der Verordnung regeln, dass ein hedonisches Modell zur Anwendung kommt. Das heisst, es ist ein Modell, das auf statistischen Daten basiert. Das wird man verwenden, um zu bestimmen, wie gross jetzt der Mehrwert in einem einzelnen bestimmten Fall ist.

Ich bin froh, dass Sie sich jetzt entschlossen haben, die Verordnung nicht der Genehmigung zu unterstellen, denn das hätte nochmals massiv Zeit gekostet. Somit wäre auch das Einzonungs-Moratorium noch länger bestehen geblieben, denn wenn eine Verordnung genehmigt werden muss, muss sie zuerst in die Kommission und dann in den Kantonsrat. Sie wissen, das hätte noch mindestens ein halbes Jahr länger gedauert. Somit wäre das Einzonungs-Moratorium noch ein halbes Jahr länger geblieben. Wie Josef Wiederkehr bereits gesagt hat, habe ich angeboten, die KPB im Gegenzug entsprechend vor und nach der Vernehmlassung zu informieren, sodass Sie sich auch dort bereits einbringen können.

Ich bitte Sie daher im Namen der Regierung, dem Antrag Wirth zuzustimmen.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Thomas Wirth gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 166 : 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

Ratspräsident Dieter Kläy: Damit ist die Vorlage materiell durchberaten. Sie geht an die Redaktionskommission. Die Redaktionslesung findet nach den Sommerferien statt. Dann befinden wir auch über Ziffern römisch II und III der Vorlage.

Das Geschäft ist für heute erledigt.