Stadtrat
Freiestrasse 6 - Postfach
8952 Schlieren
Tel. 044 738 15 76
stadtkanzlei@schlieren.ch

Stadt Schlieren

Protokollauszug
1. Sitzung vom 15. Januar 2020

6/2020 04.05.70 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Verordnung Vernehmlassung

1. Ausgangslage

Das revidierte Raumplanungsgesetz vom 15. Juni 2012 und die Änderung der dazugehörigen Verordnung vom 2. April 2014 traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Teil der Revision bilden die Erneuerung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte sowie die Ergänzung mit Mindestvorgaben. Durch Planungsmassnahmen des Gemeinwesens entstehen für die betroffenen Grundeigentümerschaften als Nebenfolge zwangsläufig Vor- oder Nachteile. Bei positiver Wirkung spricht man von planungsbedingten Vorteilen oder kurz von Planungsvorteilen, bei negativer Wirkung von planungsbedingten Nachteilen. Bei Planungsvorteilen handelt es sich in der Regel um Mehrwerte, also um eine Zunahme der Grundstückswerte.

Zur Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags und zur Regelung des Mehrwertausgleichs im Kanton Zürich beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat mit Beschluss vom 7. Februar 2018 ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, Vorlage 5434). Nach Abschluss der Arbeiten durch die vorberatende Kommission, erfolgte am 1. Juli 2019 die erste Lesung im Kantonsrat. Die redigierte Fassung liegt vor (Vorlage 5434b). Die nachfolgenden Hinweise auf die gesetzlichen Regelungen beziehen sich auf diese Fassung.

Verschiedene Gesetzesbestimmungen sehen ausführende Regelungen in einer Verordnung vor (vgl. §§ 3 Abs. 4, 12 Abs. 2, 17 Abs. 2, 20 Abs. 2 und 27 MAG). Die Einladung zur Teilnahme am Vernehmlassungsverfahren der Baudirektion des Kantons Zürich zum Vorentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erhielt der Stadtrat am 7. Oktober 2019. Gemäss Schreiben läuft die Vernehmlassungsfrist bis am 15. Januar 2020. Zwischenzeitlich wurden die Gemeinden orientiert, dass die Vernehmlassungsfrist bis Ende Januar 2020 verlängert wird.

2. Erwägungen

Die detaillierte Stellungnahme zur MAV hat mit dem entsprechenden Online-Formular zu erfolgen. Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte aus Sicht der Stadt hervorgehoben:

2.1. Zu § 4 Abs. 2 und § 13 (Bemessungsgrundsätze / Verfahren)

Der Umgang mit Arealüberbauungen ist zu definieren.

2.2. Zu § 6 und § 7 (Landpreismodelle)

Das Landpreismodell soll direkt in der Verordnung geregelt und nicht allein an eine Expertengruppe delegiert werden. Es soll nicht beliebig abgeändert werden können. Periodische Anpassungen wie in § 6 Abs. 3 und § 7 Abs. 3 MAV vorgesehen, sollen grundsätzlich nur aufgrund von Veränderungen auf dem Bodenmarkt möglich sein. Insbesondere sollen nicht immer neue Abzüge und Reduktionsfaktoren eingeführt werden können. Der Mechanismus des Landpreismodells sollte auch langfristig einfach, nachvollziehbar und beständig bleiben, um den Geboten der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit zu entsprechen.

2.3. Zu § 11 Abs. 3 (Verfahren)

Qualitätssichernde Massnahmen (z. B. Wettbewerbsverfahren und Gestaltungspläne) sollen von Amtes wegen vom Mehrwert abgezogen werden und nicht erst auf Antrag der Grundeigentümer nach der Festsetzung. Grundeigentümer und Investoren bei Auf- und Umzonungen auf den Weg von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplänen mit vorgelagerten Volumenstudien zu bringen, braucht einiges an Überzeugungsarbeit. Die Abzugsfähigkeit von qualitätssichernden Massnahmen gemäss § 19 Abs. 5 MAG hilft dabei sehr. Daher sollte man diese Aufwendungen proaktiv und ohne Bringschuld der Grundeigentümer schon bei der Mehrwertprognose gemäss § 8 in Abzug bringen. Man sollte einen Anreiz setzen, auf den qualitätsorientierten Weg einzusteigen und keine Hürden aufbauen.

2.4. Zu § 16–§ 23 (Grundpfandrecht und Bezug der Mehrwertabgabe)

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird gemäss § 10 des Entwurfs des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) auf den Zeitpunkt der Baufreigabe respektive Veräusserung festgelegt, da erst zu diesem Zeitpunkt reale Geldflüsse entstehen. Der Bodenpreismechanismus ist jedoch ein anderer. Der Mehrwert entsteht in Form von Buchgeld zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Planungsmassnahme. Der Bezug der Mehrwertabgabe wie im Verordnungsentwurf definiert, ist in der Folge kompliziert, fehleranfällig und aufwendig. Eigentlich müsste hier im MAG nachgebessert werden.

3. Fazit

Der Verordnung kann unter Berücksichtigung der vorstehenden grundsätzlich zugestimmt werden. Sie ist nachvollziehbar ausgearbeitet worden. Erneut zu erwähnen – wie schon bei der Vernehmlassung zum Mehrwertausgleichsgesetz – ist die stossende Übergangsbestimmung im MAG. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen sollte bis zur jeweiligen Bau- und Zonenrevision der einzelnen Gemeinden weiterhin möglich sein.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Zum Entwurf der Vorlage der Mehrwertausgleichsverordnung wird gemäss den vorstehenden Erwägungen Stellung genommen.

2. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, das Online-Formular fristgerecht einzureichen.

3. Mitteilung an
   - Baudirektion Kanton Zürich, Regierungsrat M. Neukom, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Kopie des Online-Formulars)
   - Abteilungsleiter Bau und Planung
   - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
   - Bereichsleiter Liegenschaften
   - Projektleiterin Stadtentwicklung
   - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger	Ingrid Hieronymi
Stadtpräsident	Stadtschreiberin