



Sitzung vom 14. Januar 2020

BESCHLUSS NR. 9 / B1.01.20**Baudirektion Kanton Zürich
Entwurf zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)
Kenntnisnahme Vernehmlassung****Ausgangslage**

Am 1. Mai 2014 trat das teilrevidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) in Kraft. Mit der Revision wurden unter anderem konkrete Massnahmen gegen die Zersiedelung festgesetzt und die Vorgaben zum Ausgleich planerischer Mehr- und Minderwerte präzisiert.

Die RPG-Revision löste auf kantonaler Ebene die Ausarbeitung von Mehrwertausgleichsgesetzen und entsprechenden Verordnungen aus, denn laut Art. 5 Abs. 1 RPG regelt das kantonale Recht den angemessenen Ausgleich von planerischen Mehr- und Minderwerten. Die vorgegebene Frist zur kantonalen Umsetzung lief am 1. Mai 2019 ab (siehe Art. 38a Abs. 4 RPG). Der Bund auferlegte dem Kanton Zürich darauf bis zur Festsetzung der entsprechenden Gesetzgebung ein Einzonungsverbot (Art. 38a Abs. 5 RPG).

Die Erarbeitung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG ZH) und der zugehörigen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV ZH) verläuft im Kanton Zürich leicht gestaffelt und ist bereits weit fortgeschritten: 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 (Vorlage 5434). Am 1. Juli 2019 erfolgte die erste Lesung im Kantonsrat. Der redigierten Fassung (Vorlage 5434b) hat der Kantonsrat am 28. Oktober 2019 ohne Gegenstimmen zugestimmt. Wird das fakultative Referendum innert 60 Tagen nicht ergriffen, tritt das Gesetz am 1. Januar 2021 in Kraft. Der Stadtrat hat sich 2016 im Rahmen der Vernehmlassung zum ersten Entwurf geäussert (SRB Nr. 500/2016).

Etwas nachgeschaltet wird die zugehörige, präzisierende Verordnung MAV ZH behandelt, da zunächst Einigkeit über die zu präzisierenden Inhalte des MAG ZH bestehen musste. Verschiedene Gesetzesbestimmungen im MAG ZH sehen nun ausführende Regelungen in einer Verordnung vor (vgl. § 3 Abs. 4, § 12 Abs. 2, § 17 Abs. 2, § 20 Abs. 2 und § 27 MAG ZH). Die MAV ZH soll zusammen mit dem MAG ZH am 1. Januar 2021 rechtsgültig werden.

Die Gemeinden sind aufgefordert, sich bis zum 15. Januar 2020 zum Entwurf dieser Ausführungsbestimmungen zu äussern. Die Stellungnahme zur Mehrwertausgleichsverordnung hat mit dem entsprechenden Online-Formular zu erfolgen. Der Stadtrat nimmt hiermit zur Vorlage Stellung.

Grundsätzliche Rückmeldungen zum Vorentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung

Die Vorlage ist in ihrem Thema, wie das MAG ZH, grundsätzlich begrüßenswert, denn sie nimmt sich einem wichtigen Aspekt der Raumplanung an und leistet einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung. Neben der Abgeltung von Minderleistungen stehen mit dem kantonalen und kommunalen Ausgleichsfonds auch finanzielle Mittel zur Aufwertung des öffentlichen Raums und des Nicht-Siedlungsraumes zur Verfügung. Der Stadtrat begrüsst dies sehr, hat er für die Entwicklung der Stadt Uster im kürzlich festgesetzten Stadtentwicklungskonzept STEK doch festgehalten, dass die Wohnraumentwicklung in Uster nicht auf Kosten von Frei- und Landschaftsräumen erfolgen soll.

Der Stadtrat stimmt dem Verordnungsentwurf somit grundsätzlich zu. Vier allgemeine Punkte sind aus Sicht des Stadtrats zu erwähnen:



1. Ausführung

Die Formulierung der Verordnung ist sehr knapp gehalten, viele Verweise werden nicht erläutert. Dies führt zwar zu einem kurzen Verordnungstext, es bedeutet allerdings einen zeitlichen Mehraufwand in der Praxis.

2. Landpreismodelle

Der Umsetzung der Landpreismodelle steht die Stadt Uster kritisch gegenüber, dies aufgrund mehrerer Punkte. In der Erläuterung wird erwähnt, dass in Einzelfällen unvollständige Modellierungen, fehlende Messwerte usw. vorliegen können (S. 11/24). Jede Aktualisierung gilt es aber, und hier stimmt der Stadtrat zu, vorsichtig abzuwägen, um die Rechtssicherheit nicht unnötig zu gefährden (S. 12/24). Eine umfassende, vollständige und korrekte Modellierung ist somit essenziell. Eine solche benötigt allerdings Zeit. Die MAV gibt jedoch keine Frist, resp. ein Datum vor, ab wann mit den Landpreismodellen gerechnet werden kann. Gleichzeitig unterbindet das MAG mit seiner aktuellen Übergangsregelung den Gemeinden bis zur Revision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) andere Formen des Mehrwertausgleichs. Den Gemeinden, welche sich Vorbildlich an die Umsetzung von MAG und MAV machen, werden damit die Hände gebunden und MAG und MAV blockieren im schlimmsten Fall ihr ureigenes Anliegen.

Somit ist der Regierungsrat gebeten, entsprechende Fristen festzulegen.

3. Städtebauliche Verträge

Die gesetzliche Regelung zu städtebaulichen Verträgen und Vorverträgen wird vom Stadtrat Uster grundsätzlich begrüsst. Die Stadt Uster, Regionalzentrum und drittgrösste Stadt des Kantons, wird aber durch die aktuelle Übergangsregelung (Art. 29 Abs. 2 MAG ZH) stark in einer erfolgreichen Entwicklung gehindert. Die Stadt Uster hat die Ortsplanungsrevision 2016 gestartet und befindet sich derzeit in der Revision der kommunalen Richtpläne. Die Revision der Nutzungsplanung kann voraussichtlich 2023 gestartet werden. Deren Inkrafttreten ist aus Sicht des Stadtrats nicht vor 2025 zu erwarten. Wie erwähnt, wird das MAG ZH 2021 rechtskräftig – dadurch entsteht für die Stadt Uster eine zeitliche Lücke, in welcher sie keine Ausgleichsregelungen mit Dritten treffen kann.

Derzeit befinden sich auf Stadtgebiet mehrere, identitätsstiftende Projekte in der Vorbereitung zu städtebaulichen Verträgen. Besonders im Zentrum ist mit zeitnahen Arealentwicklungen zu rechnen. Gleichzeitig bestehen zu mehreren Gestaltungsplänen rechtsgültige städtebauliche Verträge, welche nach Festsetzung der Gestaltungspläne umgesetzt werden sollen. Es handelt sich dabei um stadtrelevante Areale wie dem Park am Aabach oder dem Gerichtsplatzareal. Ersteres trägt entscheidend zur Aufwertung des Aabachs als identitätsstiftendes und vernetzendes Element der Stadt bei. Letzteres ist für die Ansiedlung von kantonalen Arbeitsplätzen und die Zentrumsentwicklung essenziell. Uster als urbanes Zentrum gemäss Richtplanung ist auf die erfolgreiche und gewinnbringende Entwicklung dieser Gebiete angewiesen, um die kantonalen Vorgaben der Raumentwicklung erfüllen zu können. Hierfür ist sie auf Verhandlungen und rechtsklärende Umsetzungsinstrumente zur Durchsetzung von öffentlichen Interessen angewiesen – und dies bereits vor der Revision der Nutzungsplanung.

4. Übergangsregelung MAG

Die aktuelle Übergangsregelung im MAG ist stossend und für eine nachhaltige Innenentwicklung negativ. Bis zur Revision der BZO ist die Möglichkeit von städtebaulichen Verträgen weiterhin zu gewährleisten.

Änderungsbegehren MAV ZH der Stadt Uster an den Regierungsrat

§ 3: Die Verkehrswerte entsprechen dem jeweiligen Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag hätte erzielt werden können.

Änderungsvorschlag: Statt «Stichtag» dieselbe Formulierung wie in § 3 MAG ZH verwenden.



Begründung: Erspart das Nachschlagen.

§ 17: Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbare Geschossfläche.

Änderungsvorschlag: Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG ZH gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG ZH.

Begründung: Der Begriff «anrechenbar» führt ohne klaren Verweis zu Unklarheiten.

HINWEIS: Den verschiedenen Nutzungsziffern wird nicht Rechnung getragen: Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Ausnützungsziffer oder sogar ohne Nutzungsziffer... Ein klarer Verweis, dass es sich um den Begriff für die Ausnützungsziffer handelt, ist klärend und kann dann analog umgerechnet werden.

§ 33: Die Gemeinde entrichtet der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer mindestens 50 % des Beitrags. Der Anteil wird je nach Schwere des Eigentumseingriffs angemessen erhöht.

Änderungsvorschlag: Präzisieren

Begründung: In den Erläuterungen zum Vorentwurf wird lediglich erwähnt, wie die Schwere des Eigentumseingriffs zu beurteilen ist (S. 19/24). Unklar ist, nach welchen Kriterien und um wie viele Prozentpunkte die Entrichtung an den Eigentümer angepasst wird. Falls dies in der BZO durch die Gemeinde selbst bestimmt werden kann, ist dies entsprechend anzumerken.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Vom Entwurf zur Mehrwertausgleichsverordnung wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat Uster weist ausdrücklich auf die ungünstige Übergangsregelung im MAG ZH, § 29 Abs. 2, hin.
3. Dem Entwurf der Vorlage der Mehrwertausgleichsverordnung wird bis auf die oben erwähnten Änderungsbegehren zugestimmt.
4. Die Abteilung Bau wird beauftragt, das Online-Formular entsprechend diesem Beschluss auszufüllen und bis zum 15. Januar 2020 einzureichen.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Region Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Bau
 - GF Hochbau und Vermessung
 - GF Stadtraum und Natur

öffentlich