

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 14.01.2020

3 04.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

a) Ausgangslage

Die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 und die Änderung der dazugehörigen Verordnung vom 2. April 2014 traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Teil der Revision bildet 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 Grundeigentümer schaften 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). Am 27. März 2018 nahm die zuständige Kommission für Planung und Bau des Kantonsrates die Beratungen auf und schloss diese am 30. April 2019 ab. Am 1. Juli 2019 erfolgte 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 Vernehmlassung zum Entwurf der Mehrwertausgleichsverordnung läuft für die politischen Gemeinden bis Ende Januar 2020.

b) Erwägungen

Die Mehrwertausgleichsverordnung MAV ist verständlich verfasst, was jedoch nicht darüber hinwegtäuschen sollte, dass einzelne Punkte in der Umsetzung sicherlich zu grösseren Diskussionen und wohl auch zu Rechtsfällen führen werden. Zu nennen sind insbesondere die Bemessung des Mehrwerts (Berechnungstool, individuelle Schätzung), die Verknüpfung von Abgabe und städtebaulichem Vertrag etc.

Gemäss den Übergangsbestimmungen zum Mehrwertausgleichsgesetz MAG dürfen keine städtebaulichen Verträge in der Zeit ab Inkraftsetzung MAG/MAV abgeschlossen werden, wenn MAG/MAV bis dann nicht in der BZO der Gemeinde verankert sind. Die Bestimmung verletzt die Gemeindeautonomie,

Mehrwertausgleichsverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eindeutig. Verwaltungsrechtliche Verträge im öffentlichen Recht sind erlaubt, solange sie den normativen Zweck des öffentlichen Rechts erfüllen. Das gilt geradezu exemplarisch für die städtebaulichen Verträge. Abgesehen von der rechtlichen Sicht ist die Bestimmung aus unserer Sicht stossend und kann zu erheblichen Verzögerungen bei Arealentwicklungen führen.

Bei Einzonungen (kantonale Mehrwertabgabe, kantonaler Fonds) sind keine städtebaulichen Verträge vorgesehen. Eine entsprechende Bestimmung fehlt im MAG. Bei Einzonungen gilt es neben der Mehrwertabgabe oft auch weitere Aspekte zu regeln, beispielsweise die Baulandverflüssigung, die Erschliessung, städtebaulich-qualitative Aspekte, etc. Den Gemeinden muss weiterhin erlaubt sein, Einzonungen von Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen.

Wir betrachten es als heikel, dass für die praktische Anwendung zu vielen Bestimmungen des MAG keine Materialien, Kommentare etc. vorliegen, da die Vorlage nach der Vernehmlassung noch stark abgeändert wurde. Dies wird sich sowohl auf die Auslegung des Gesetzes wie auch der Verordnung in Form von Unklarheiten, rechtlichen Streitigkeiten usw. auswirken.

c) Stellungnahme

Die Stellungnahme zur Mehrwertausgleichsverordnung hat mit dem entsprechenden Online-Formular zu erfolgen. Es liegt den Akten bei.

Beschluss:

1. Dem Entwurf der Vorlage der Mehrwertausgleichsverordnung wird zugestimmt. Die einzelnen Anmerkungen sind im Online-Formular aufgeführt.
2. Die Gemeindekanzlei wird beauftragt, das Online-Formular gemäss Beilage einzureichen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Herr Regierungsrat Martin Neukom, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Kopie des Online-Formulars)
 - Gemeindekanzlei (zum Vollzug)
 - Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand:

15.1.2020

drucken

VERNEHMLASSUNGSANTWORT MEHRWERTAUSGLEICHsverordnung

Sie nehmen für folgende **Gemeinde Dietlikon, Gemeindeverwaltung**
Organisation an der
Vernehmlassung teil:

KONTAKTPERSON

Name und Vorname: Martin Keller, Gemeindeschreiber
Adresse: Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 60, 8305 Dietlikon
Telefon: 044 835 82 52
E-Mail: martin.keller@dietlikon.org

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Gegenstand und Geltungsbereich

§ 1. ¹ Diese Verordnung regelt:

- a. die Bemessung des Mehrwerts,
- b. die Festsetzung und den Bezug der Abgabe,
- c. die städtebaulichen Verträge,
- d. die Mehrwertausgleichsfonds,
- e. die Applikationen und Daten für den Vollzug,
- f. die Wirkungskontrolle.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Gegenstand und Geltungsbereich

§ 1. ² Sie gilt für den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Zuständigkeiten

§ 2. ¹ Soweit nicht anders geregelt, erlässt die für die Raumplanung zuständige Direktion (Direktion) Anordnungen zum Vollzug des kantonalen Mehrwertausgleichs und die Gemeinde diejenigen zum Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

1/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Zuständigkeiten

§ 2. ² Die Vorsteherin oder der Vorsteher der Direktion bzw. die Gemeinde kann die Verfügungskompetenz für den Vollzug ganz oder teilweise nachgeordneten Verwaltungseinheiten übertragen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Zuständigkeiten

§ 2. ³ Die Gemeinden melden der Direktion ihre Verwaltungseinheiten, die für den Vollzug zuständig sind.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

B. BEMESSUNG DES MEHRWERTS

Grundsätze

a. Massgebliche Werte

§ 3. ¹ Der Mehrwert entspricht gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Grundsätze

a. Massgebliche Werte

§ 3. ² Die Verkehrswerte entsprechen dem jeweiligen Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag hätte erzielt werden können.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Grundsätze

b. Bemessungsgrundsätze

§ 4. ¹ Die Bemessung richtet sich im Allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen (infrastrukturelle Ausstattung und Verkehrsverhältnisse der Gemeinde) und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumöglichkeit.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

2/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Grundsätze

b. Bemessungsgrundsätze

§ 4. ² Die Bemessung der Mehrwerte beruht auf der höchst möglichen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung. Massgeblich ist die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sind als Minderung zu berücksichtigen.

Änderungsvorschlag:	Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass Ausnutzungsbeschränkungen aufgrund privatrechtlicher Einschränkungen / Vereinbarungen ebenfalls in die Bemessung einfließen, sofern diese auf historischen Quasi-Bauvorschriften oder altrechtlichen Bau- und Zonenordnungen beruhen.
Begründung:	Der Vorentwurf MAV schliesst die Abzugsfähigkeit aufgrund privatrechtlicher Einschränkungen aus. Es besteht jedoch das Risiko, dass privatrechtliche Einschränkungen bestehen, welche in Folge altrechtlicher Bau- und Zonenordnungen oder gar in historisch begründeter Ermangelung eben solcher – als Quasi-Bauvorschriften – ins Grundbuch eingetragen wurden. Für derartige privatrechtliche Einschränkungen besteht u.U. das Risiko, dass sie gar nicht oder nur durch unverhältnismässige Anstrengungen gelöscht werden können. Insofern wäre es im Sinne der Gleichbehandlung zweckmässig, solche Einschränkungen bei der Bemessung zu berücksichtigen.

Grundsätze

c. Planungsbericht

§ 5. Die Gemeinde stellt den Mehrwertausgleich für jede Planungsmassnahme im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) dar.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

a. Ziel und Grundlagen

§ 6. ¹ Die Direktion beauftragt Sachverständige mit der Erstellung von Landpreismodellen, die auf einer Preisvergleichsmethode beruhen und im Sinne von § 3 Abs. 4 MAG die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahme für alle gegenwärtigen und künftigen Bauzonen im ganzen Kantonsgebiet ermöglichen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

a. Ziel und Grundlagen

§ 6. ² Die Modelle beruhen insbesondere auf den notariell beurkundeten Grundstückverkäufen (Handänderungsstatistik) oder vergleichbaren Daten und berücksichtigen landpreisrelevante

3/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Einflussfaktoren wie die Erreichbarkeit von Zentren, die Nähe zu Infrastrukturen, Immissionen, topografische Gegebenheiten wie Aussicht und Besonnung und die kommunale Steuerbelastung sowie die Überbaumungsmöglichkeit.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

a. Ziel und Grundlagen

§ 6. ³ Die Modelle sind periodisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

a. Ziel und Grundlagen

§ 6. ⁴ Die Modelle und deren Ergebnisse sind der Direktion sowie den Gemeinden zugänglich.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

b. Expertengruppe

§ 7. ¹ Der Regierungsrat setzt die «Expertengruppe Landpreismodelle» ein.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

b. Expertengruppe

§ 7. ² Die Expertengruppe setzt sich zusammen aus verwaltungsinternen und verwaltungsunabhängigen Fachpersonen, insbesondere aus den Bereichen Immobilienwesen und Wissenschaft.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

b. Expertengruppe

4/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

§ 7. ³ Sie nimmt mindestens zweijährlich zuhanden der zuständigen Verwaltungseinheit Stellung zu den Landpreismodellen, insbesondere zu deren wissenschaftlichen Grundlagen sowie zur Weiterentwicklung der Modelle, und zu den planungsbedingten Zu- und Abschlägen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Landpreismodelle

b. Expertengruppe

§ 7. ⁴ Die Direktion regelt das Nähere über die Aufgaben und die Organisation der Expertengruppe in einem Reglement.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

a. Mehrwertprognose

§ 8. Vor der Festsetzung jeder Planungsmassnahme erstellt die zuständige Verwaltungseinheit gestützt auf die Landpreismodelle eine Mehrwertprognose.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

b. Mehrwertermittlung

§ 9. Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die zuständige Verwaltungseinheit die Mehrwerte der betroffenen Grundstücke in der Regel gestützt auf die Landpreismodelle.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

c. Schätzung des Mehrwerts

§ 10. ¹ Liegen besondere Gründe vor, so ist eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchzuführen.

Änderungsvorschlag: In der MAV ist festzuhalten, dass betroffene Grundeigentümer unter Kostenfolge wahlweise von der individuellen Schätzung des Mehrwerts Gebrauch machen dürfen.

Begründung: Gemäss vorliegendem Entwurf MAV ist vorgesehen, dass individuelle Schätzungen des Mehrwertes in begründeten Fällen durchzuführen sind. In den Erläuterungen zum Vorentwurf wird ausgeführt, dass die zuständige Verwaltungseinheit über das Vorliegen besonderer Gründe entscheidet. Es

5/18

Mehrwertausgleichsverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

wäre im Sinne des Eigentumsschutzes zweckmässig, wenn den jeweiligen Grundeigentümern ein generelles Wahlrecht zugesprochen würde, unter Kostenfolge eine individuelle Schätzung auszulösen (bspw. mind. zwei unabhängige Gutachten).

Verfahren

c. Schätzung des Mehrwerts

§ 10.² Als besondere Gründe gelten insbesondere:

- a. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen,
- b. tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, welche dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können,
- c. Grundstücke in Zonen nach § 49b PBG.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

c. Schätzung des Mehrwerts

§ 10.³ Die Schätzung ist nach anerkannten Bewertungsmethoden durchzuführen. Die zuständigen Verwaltungseinheiten können externe Fachpersonen zur Unterstützung beiziehen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

c. Schätzung des Mehrwerts

§ 10.⁴ Die besonderen Gründe sind in der Bewertung zu berücksichtigen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

c. Schätzung des Mehrwerts

§ 10.⁵ Die Kosten für die Schätzung trägt in den Fällen gemäss § 2 Abs. 1 MAG der kantonale Mehrwertausgleichsfonds, bei Auf- und Umzonungen die kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

6/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Verfahren

d. Auflage und rechtliches Gehör

§ 11. ¹ Bei der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG wird die Mehrwertbemessung für die im Planungsperimeter liegenden Grundstücke gesamthaft bekanntgegeben.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

d. Auflage und rechtliches Gehör

§ 11. ² Gleichzeitig ist den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern zu den Ermittlungen oder Schätzungen, die ihre Grundstücke betreffen, mit einer Frist von 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

d. Auflage und rechtliches Gehör

§ 11. ³ Abzüge im Sinne von § 19 Abs. 5 MAG sind im Rahmen des rechtlichen Gehörs geltend zu machen. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer ist auf die Verwirkungsfolge aufmerksam zu machen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

e. Mitwirkungspflicht

§ 12. ¹ Für die individuelle Schätzung des Mehrwerts hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer mitzuwirken und wahrheitsgemäss Auskunft zu erteilen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

e. Mitwirkungspflicht

§ 12. ² Wird der Mitwirkungspflicht ungenügend nachgekommen, so ist der Mehrwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen.

7/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Verfahren

f. Bereinigung

§ 13. Nach Rechtskraft der Planungsmassnahme ist unter Berücksichtigung allfälliger Änderungen durch Rechtsmittelentscheide sowie der Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer gemäss § 11 Abs. 2 dieser Verordnung eine Bereinigung der Bewertung vorzunehmen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

C. FESTSETZUNG DER MEHRWERTABGABE

Verfahren

§ 14. Nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist die Mehrwertabgabe auf Grundlage der bereinigten Mehrwertbemessung und nach Massgabe des anwendbaren Abgabesatzes zu berechnen und festzusetzen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Inhalt der Verfügung

§ 15. Die Verfügung enthält mindestens folgende Angaben und Hinweise:

- a. Abgabepflichtige Person,
- b. Rechtsgrundlage,
- c. Hinweis auf die Regelung gemäss § 5 Abs. 2 und 3 MAG,
- d. Grundstück(e),
- e. Höhe der Abgabe und ihre Berechnungsgrundlagen,
- f. Rechtsmittelbelehrung.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Grundpfandrecht

§ 16. Die zuständige Verwaltungsstelle kann das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung anmelden, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

8/18

15.1.2020

D. BEZUG DER MEHRWERTABGABE

Fälligkeit bei Überbauung

§ 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: Es ist ein Verweis auf § 255 PBG aufzunehmen.
Begründung: Der Begriff "anrechenbare Geschossfläche" ist zu wenig präzise und trägt den unterschiedlichen Nutzungsziffern keine Rechnung. Mit einem Verweis auf § 255 PBG kann Klarheit geschaffen werden. Da die anrechenbaren Flächen im Gesetz klar umschrieben sind, kann diese Regelung sinngemäss auf andere Nutzungsziffern übertragen werden.

Meldefrist

§ 18. Die Meldungen gemäss § 11 MAG haben innert 30 Tagen zu erfolgen.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Inhalt der Rechnung

§ 19. Die Rechnung gemäss § 12 Abs. 1 MAG enthält folgende Angaben und Hinweise:

- a. Abgabepflichtige Person,
- b. Betroffene(s) Grundstück(e),
- c. Verweis auf die rechtskräftige Verfügung zur Festsetzung,
- d. Höhe der Gesamtabgabe,
- e. Fälliger Anteil bei etappierter Überbauung oder Teilveräusserung,
- f. Ausgleichszins seit Fälligkeit,
- g. Zahlungsfrist,
- h. Hinweis auf die Verzugsfolgen,
- i. Rechtsmittelbelehrung.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Ausgleichszins

§ 20. Der Ausgleichszins entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Durchschnittzinssatz gemäss Art. 2 der Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes vom 22. Januar 2008.

9/18

15.1.2020

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Zahlungserleichterungen

§ 21. Stundung und Ratenzahlungen erfordern ein begründetes Gesuch. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten. Die Mindestrate beträgt Fr. 1000.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Landwirtschaftliche Ersatzbaute

§ 22. Tritt die Fälligkeit vor Ablauf der 3-Jahresfrist gemäss § 3 Abs. 3 MAG ein, wird der Bezug bis zu deren Ablauf aufgeschoben.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Löschung des Grundpfandrechts

§ 23. Nach vollständiger Begleichung der Abgabe oder Verjährung der Mehrwertabgabeforderung meldet die für den Bezug zuständige Verwaltungsstelle dem Grundbuchamt die Löschung des Grundpfandrechts.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

E. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Inhalt eines städtebaulichen Vertrags

§ 24. Mindestinhalt eines städtebaulichen Vertrags bilden:

- a. Vertragsgegenstand,
- b. Höhe der Mehrwertprognose,
- c. Höhe und Art der zu leistenden Abgabe,
- d. Voraussetzungen für das Zustandekommen des Vertrages,
- e. Vertragliche Rechte und Pflichten der Parteien,
- f. Kostentragung der Parteien bei Vertragsrücktritt,
- g. Vertragsdauer,
- h. allfällige Vorbehalte.

10/18

15.1.2020

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Inhalt eines Vorvertrags

§ 25. Inhalt eines städtebaulichen Vorvertrags sind insbesondere:

- a. Gegenseitige Willensäusserung betreffend Abschluss eines städtebaulichen Vertrags,
- b. Zeitrahmen für Vertragsverhandlungen,
- c. Formelle Abwicklung der Vertragsverhandlungen,
- d. Ergänzungen zum Gegenstand des städtebaulichen Vertragsinhalts wie planerische Massnahmen, Studien, Abklärungen mit der Regelung der Kostentragung,
- e. Bezeichnung der Vertragspunkte, die veröffentlicht werden (Mehrwert, auszugleichender Anteil und anrechenbare Leistungen),
- f. Kriterien, die einen Verhandlungsabbruch rechtfertigen,
- g. Zeitrahmen für Verhandlungsabbruch ohne Rechts- und Kostenfolgen,
- h. Bedingungen für das Zustandekommen des Vertrags und den Rücktritt,
- i. Kostentragung der Parteien bei Abbruch der Vertragsverhandlungen,
- j. Festlegung des Verfahrens bei Leistungsänderungen,
- k. Regelung des Eskalationsverfahrens mit Kostenverteilung.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Ordentliches Bemessungsverfahren

§ 26. Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurück, wird das ordentliche Bemessungsverfahren durchgeführt.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

§ 27. Verträge zur Sicherstellung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG dürfen keine Ausgleichsregelungen umfassen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

F. MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS: 1. KANTONALER FONDS

Allgemeine Bestimmungen

a. Zurechnung

11/18

Mehrwertausgleichsverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

§ 28. Der Mehrwertausgleichsfonds wird dem Fremdkapital zugerechnet.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Allgemeine Bestimmungen

b. Mindestbeträge

29. Die Mindestbeiträge betragen bei:

- a. Auszonungen Fr. 10 000,
- b. Massnahmen der Raumplanung Fr. 30 000.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Allgemeine Bestimmungen

c. Rechnung und Berichterstattung

§ 30. ¹ Die Fondsverwaltung veröffentlicht jährlich die Rechnung des Fonds.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Allgemeine Bestimmungen

c. Rechnung und Berichterstattung

§ 30. ² Sie veröffentlicht in geeigneter Form insbesondere:

- a. die Empfängerinnen und Empfänger,
- b. die ihnen ausbezahlten Beiträge,
- c. die auf die einzelnen Verwendungszwecke entfallenden Beiträge.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Allgemeine Bestimmungen

d. Vorrang

§ 31. ¹ Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen nach § 16 Abs. 1 lit. a MAG haben gegenüber Massnahmen der Raumplanung nach lit. b Vorrang.

Änderungsvorschlag: keine

12/18

15.1.2020

Begründung:

Allgemeine Bestimmungen

d. Vorrang

§ 31. ² Zur Gewährleistung des Vorrangs werden Beiträge an Massnahmen der Raumplanung nur soweit geleistet, als der Fondsbestand 3 Mio. Franken nicht unterschreitet.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge bei Auszonungen

a. Gesuch

§ 32. Das Gesuch ist im Rahmen der Vorprüfung gemäss § 87a PBG einzureichen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge bei Auszonungen

b. Beitragshöhe

§ 33. ¹ Der Minderwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Auszonung. Er wird gestützt auf die Landpreismodelle ermittelt.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge bei Auszonungen

b. Beitragshöhe

§ 33. ² Der Minderwert wird der Gemeinde vollumfänglich entschädigt.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge bei Auszonungen

b. Beitragshöhe

§ 33. ³ Die Gemeinde entrichtet der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers mindestens 50 % des Beitrags. Der Anteil wird je nach Schwere des Eigentumseingriffs angemessen erhöht.

Änderungsvorschlag: keine

13/18

15.1.2020

Begründung:

Beiträge an Massnahmen der Raumplanung

a. Gesuch

§ 34. Die Direktion regelt die Anforderungen an Form und Inhalt der Gesuche.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge an Massnahmen der Raumplanung

b. Beitragsberechtigte Massnahmen

§ 35. Beitragsberechtigt sind Massnahmen der Raumplanung wie:

- a. die Aufwertung der Landschaft durch den Erhalt und die Neuschaffung von prägenden Landschaftselementen oder durch die Beseitigung von Beeinträchtigungen,
- b. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen, Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, sowie die Beseitigung von Beeinträchtigungen,
- c. überkommunale Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas,
- d. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, insbesondere bei grenzüberschreitenden Vorhaben der regionalen Planungsverbände und Gemeinden,
- e. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Beiträge an Massnahmen der Raumplanung

c. Beitragshöhe

§ 36. Die Beitragshöhe richtet sich bei überkommunalen Massnahmen nach der raumplanerischen Bedeutung und Wirkung der Massnahme und bei kommunalen Massnahmen zusätzlich nach dem Beitrag der Gemeinde.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

F. MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS: 2. KOMMUNALE FONDS

Beitragberechtigte Massnahmen

§ 37. Beitragsberechtigt gemäss § 23 Abs. 1 MAG sind kommunale Massnahmen der Raumplanung wie:

14/18

Mehrwertausgleichsverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- b. die Verbesserung des Lokalklimas,
- c. die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen,
- e. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,
- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Änderungsvorschlag: g. die Erstellung von öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung

Begründung: Planungsrechtliche Massnahmen führen in der Regel zu einer Zunahme der Bevölkerung. Insbesondere bei grösseren Arealen verursacht der zusätzlich benötigte Schulraum unverhältnismässig hohe Kosten. Es muss daher möglich sein, öffentliche Einrichtungen mit Mitteln aus dem kommunalen Fonds mitzufinanzieren.
Es wird darauf hingewiesen, dass § 20 Abs. 2 MAG eine Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen explizit zulässt. Es ist nicht einzusehen, weshalb solche Projekte beim Verzicht auf einen städtebaulichen Vertrag nicht aus dem kommunalen Fonds mitfinanziert werden sollen.

Berichterstattung

§ 38. Die Verwendung der Fondsmittel wird jährlich bekanntgegeben. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden der Direktion die erforderlichen Daten übermittelt.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

G. APPLIKATIONEN UND DATEN

Webportal Mehrwertausgleich

§ 39. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion stellt über das Internet Applikationen für den Vollzug des kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichs zur Verfügung (Webportal Mehrwertausgleich).

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Zugriffsrechte

§ 40. Kantonale Verwaltungsstellen, Gemeinden, Notariate und Grundbuchämter sowie Privatpersonen haben Zugriff auf das Webportal. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion regelt die

15/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Berechtigungen dieser Benutzergruppen nach Massgabe der festgelegten Zuständigkeiten im Mehrwertausgleichsverfahren.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Ergänzende Weisungen

§ 41. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion kann über die Nutzung ergänzende Weisungen erlassen.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Applikationen

§ 42. Unter dem Webportal werden die erforderlichen Daten erfasst und die Applikationen mit folgenden Zwecken betrieben:

- a. Bemessung des Mehrwerts,
- b. Berechnung und Verwaltung der Abgaben,
- c. Fondsverwaltung.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Erweiterte Verwendung

§ 43. ¹ Die erfassten Daten können in anonymisierter Form mit statistischen Methoden aufbereitet, verdichtet, analysiert und interpretiert sowie gespeichert, verbreitet und dokumentiert werden.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

Erweiterte Verwendung

§ 43. ² Veröffentlichte Daten und Auswertungen dürfen keine Rückschlüsse auf einzelne Personen zulassen.

Änderungsvorschlag: keine
Begründung:

H. WIRKUNGSKONTROLLE

Indikatoren

16/18

Mehrwertausgleichsverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

§ 44. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden mindestens folgende Indikatoren jahresweise ausgewiesen:

- a. Fläche der abgabepflichtigen und der fällig gewordenen Ein- und Auszonungen,
- b. Fläche der abgabepflichtigen und der fällig gewordenen Auf- und Umzonungen,
- c. Gesamtsummen der ausstehenden Abgaben nach Abgabetatbeständen,
- d. Gesamtertrag des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und Endbestand,
- e. Gesamterträge der kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und Endbestand,
- f. Beitragssumme des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds nach Verwendungszwecken,
- g. Beitragssummen der kommunalen Mehrwertausgleichsfonds nach Verwendungszwecken,
- h. Mittelverwendung nach räumlicher Verteilung.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Übergangsbestimmung

§ 45. Gesuche gemäss § 16 Abs. 1 lit. b MAG können frühestens ab 1. Januar 2025 eingereicht werden.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Inkrafttreten

§ 46. Diese Verordnung tritt zusammen mit dem Mehrwertausgleichsgesetz am 1. Januar 2021 in Kraft.

Änderungsvorschlag: keine

Begründung:

Grundsätzliche Rückmeldungen zum Vorentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung

Antrag 1:

Kantonale Mehrwertabgabe: Es ist in der MAV ausdrücklich festzuhalten, dass die Gemeinden Einzonungen von weiteren Auflagen und Bedingungen abhängig machen können.

Begründung:

Das MAG und die im Entwurf vorliegende MAV regeln bei Einzonungen ausschliesslich den Mehrwertausgleich, welcher dem Kanton zu zahlen ist. Bei Einzonungen gilt es aber nicht nur Aspekte der Mehrwertabgabe, sondern auch weitere kommunale Anforderungen für eine nachhaltige Nutzungsplanung zu regeln wie die Baulandverflüssigung (Art. 15a RPG) oder den preisgünstigen Wohnungsbau (§ 49b PBG). Auch Erschliessungsverträge sind ein bewährtes Instrument, um entwicklungsbehemmende Quartierplanverfahren zu verhindern.

Antrag 2:

Übergangsbestimmungen betr. städtebauliche Verträge

17/18

Mehrwertausgleichverordnung; Vernehmlassung Vorentwurf; Stellungnahme

15.1.2020

Gemäss den Übergangsbestimmungen zum Mehrwertausgleichsgesetz MAG dürfen in der Zeit ab Inkraftsetzung MAG/MAV keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden, wenn MAG/MAV bis dann nicht in der BZO der Gemeinde verankert sind. Die Bestimmung verletzt die Gemeindeautonomie - die Rechtssprechung des Bundesgerichts ist eindeutig. Verwaltungsrechtliche Verträge im öffentlichen Recht sind erlaubt, solange sie den normativen Zweck des öffentlichen Rechts erfüllen. Das gilt geradezu exemplarisch für die städtebaulichen Verträge. Abgesehen von der rechtlichen Sicht ist die Bestimmung aus unserer Sicht stossend und kann zu erheblichen Verzögerungen bei Arealentwicklungen führen. Bei Einzonungen (kantonale Mehrwertabgabe, kantonaler Fonds) sind keine städtebaulichen Verträge vorgesehen. Eine entsprechende Bestimmung fehlt im MAG. Bei Einzonungen gilt es neben der Mehrwertabgabe oft auch weitere Aspekte zu regeln, beispielsweise die Baulandverflüssigung, die Erschliessung, städtebaulich-qualitative Aspekte, etc. Den Gemeinden muss weiterhin erlaubt sein, Einzonungen von Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen.