



An die politischen Gemeinden im Kanton
Zürich

19. Mai 2022

Kantonaler Mehrwertausgleich, Beiträge an Entschädigungen bei Auszonungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a MAG; Verfahren

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren

Per 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft getreten und damit auch die entsprechenden Bestimmungen bezüglich der Entschädigungen bei Auszonungen. Zur raumplanerischen Verbesserung der Lage und Grösse der Bauzonen ist innerhalb des Kantons die Umlagerung von bereits rechtskräftigen Bauzonen von raumplanerisch ungünstigeren an diesbezüglich günstigere Lagen zu fördern.

Förderungswürdig im Sinne des Gesetzgebers ist es, wenn mit dem Ziel der Umlagerung in einer Gemeinde ausgezont wird, um die Einzonung – in der Regel in einer anderen Gemeinde – an einem raumplanerisch günstigeren Standort zu ermöglichen. Ist eine Auszonung Teil eines Zonenabtausches innerhalb derselben Gemeinde, ist diese Auszonung in der Regel nicht beitragsberechtig.

Diese Förderung erfolgt durch die vollumfängliche Entschädigung des Minderwerts des ausgezonten Grundstücks aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Dies hat gemäss den im MAG und der MAV festgelegten rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds dürfen Entschädigungen jedoch nur ausgeschüttet werden, wenn Geld vorhanden ist. Aktuell und bis auf Weiteres befinden sich noch keine Mittel im Fonds. Deshalb ist auf der kantonalen Website «Mehrwertausgleich» der Hinweis aufgeschaltet, dass momentan auf ein Beitragsgesuch verzichtet werden soll.

Um diesem unbefriedigenden Zustand wenigstens teilweise entgegenzuwirken zu können, wurde im ARE folgendes Vorgehen festgelegt:

Rückwirkend auf den 1. Januar 2021 wird von der kantonalen Verfahrensstelle Mehrwertausgleich für die Gemeinden als Antragstellende eine Warteliste geführt, damit entsprechende Entschädigungsgesuche wie in der Verordnung vorgesehen, spätestens bei der Vorprüfung eingereicht werden können. Diese Gesuche werden auch dann (vor)geprüft,



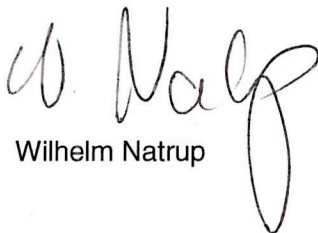
wenn der Fonds noch nicht genügend Mittel aufweist. Auch wenn die Prüfung positiv ausfällt, darf aber noch kein Geld zugesichert werden, da dies buchhalterisch eine unzulässige Verschuldung des Fonds bewirken würde.

Möchte eine Gemeinde trotz leerer Fondskasse Auszonungen vornehmen, wird der Gemeinde eine Vorauszahlung zu ihren Lasten vorgeschlagen. In diesen Fällen erhält die Gemeinde eine Absichtserklärung (Vertrauensschutz) der kantonalen Verfahrensstelle für die Ausrichtung einer Entschädigung.

Bei einem solchen Vorgehen ist allerdings zu beachten, dass derartige Vorauszahlungen für die Gemeinden unter Umständen eine hohe finanzielle Belastung bedeuten können. Wenn Gemeinden bei einer Auszonung hohe Vorauszahlungen an die Grundeigentümer direkt zulasten ihrer Erfolgsrechnung leisten müssen, kann dies dazu führen, dass im Gemeindebudget durch die hohe Belastung die rechtlichen Vorgaben des Finanzhaushaltes zum Haushaltsgleichgewicht nicht eingehalten werden können.

Sobald der Fonds genügend Mittel aufweist, werden die Gesuche, in der Reihenfolge des Datums der Festsetzung der Auszonung, abgearbeitet und die Entschädigungen jeweils verbindlich zugesichert. Der entsprechende Betrag zu Gunsten der Gemeinde ist nun bis zur Ausschüttung nach rechtskräftiger Auszonung oder für längstens fünf Jahre ab Datum der verbindlichen Zusicherung im Fonds reserviert.

Freundliche Grüsse



Wilhelm Natrup