



Kanton Zürich
Baudirektion



Dr. Martin Neukom
Regierungsrat

Kontakt:
Corinne Hafen
Juristin Mehrwertausgleich
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 64
corinne.hafen@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARES-CFLA76 / ARE 22-0683

An die politischen Gemeinden
im Kanton Zürich

23. Juni 2022

Mehrwertausgleich - Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich - Kreisschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Mehrwertausgleich ist immer noch ein neues Rechtsgebiet. Es gab in Vergangenheit einige unerwartete Gerichtsurteile, die zu Praxisänderungen führten. Ich bedauere, dass dies teilweise Unannehmlichkeiten verursacht bei den Gemeinden.

Ausgangslage

Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des Raumplanungsgesetzes (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Das Gericht entschied, dass die Gemeinde Meikirch (BE) nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfe und hob die entsprechende Reglementsbestimmung der Gemeinde auf. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen.

Somit ist seit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht mehr rechtmässig. Eine solche Regelung verstösst gegen das Bundesrecht (Art. 5 RPG).

Der Ständerat reagierte im Rahmen seiner Beratung zur Revision des RPG auf das Urteil und beantragte eine Änderung des Gesetzestexts zum Mehrwertausgleich. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Die Revision des RPG geht nun zur Beratung in den Nationalrat, daher ist der weitere Verlauf dieser Gesetzesrevision noch offen.

Praxisänderung

Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» hat auch Auswirkungen auf den Kanton Zürich. Die Baudirektion kann Vorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr genehmigen. Dies gilt auch für bereits vorgeprüfte Vorlagen:

- Bereits genehmigter, rechtskräftiger Verzicht

Nur eine Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Verzicht in der BZO. Der Umgang mit diesem nun bundesrechtswidrigen Verzicht wird mit der betroffenen Gemeinde direkt geklärt.

- Nichtgenehmigung von Vorlagen mit Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich.

Handelt es sich um eine Vorlage, die nur den Mehrwertausgleich beinhaltet (sog. «Fast Track» Verfahren, Genehmigung innerhalb von 30 Tagen), so ist die gesamte Vorlage nicht genehmigungsfähig. Es erfolgt ein Nichtgenehmigungsentscheid nach vorgängiger Anhörung.

Ist die Verzichtsregelung zum Mehrwertausgleich nur Teil einer BZO Revision, so ist der Rest der Vorlage grundsätzlich weiterhin genehmigungsfähig. Es erfolgt eine teilweise Nichtgenehmigung.

Derzeit sind drei Verzichtsvorlagen bei der Baudirektion zur Genehmigung pendent. Sofern das ARE von den Gemeinden nicht kontaktiert wird, um ein anderes Vorgehen festzulegen (insbesondere Anpassung / Rückzug der Vorlage durch die Gemeinde) so erfolgt – wie oben dargelegt – ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung.

Empfehlung für kommunale Regelungen zum Mehrwertausgleich / Minimaler Abgabesatz

Ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen widerspricht nach Bundesgericht dem RPG. Eine Anpassung des RPG wird aktuell im Bundesparlament diskutiert. Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, derzeit keine Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich festzusetzen und zur Genehmigung einzureichen.

Wird ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt, muss zudem ein angemessener Abgabesatz gewählt werden (Art. 5 RPG). Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung daher voraussichtlich nicht bundesrechtskonform. Bislang hat keine Gemeinde einen Abgabesatz unter 20% eingeführt.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom