



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Recht und Verfahren

Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) – Ergebnis der Vernehmlassung

31. März 2020



Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Vernehmlassungsverfahren	5
2.1. Vernehmlassungsadressaten	5
2.2. eVernehmlassung	7
2.3. Vernehmlassungsantworten	7
3. Grundsätzliche Haltung zur Vernehmlassungsvorlage	9
3.1. Zur gesamten Vorlage	9
3.1.1. Zustimmung / Zustimmungende Kenntnisnahme	9
3.1.2. Zustimmung im Grundsatz	9
3.1.3. Zurückweisung	9
3.1.4. Weiteres	9
3.2. Allgemeine Rückmeldungen zu bestimmten Themen	10
3.2.1. Städtebauliche Verträge	10
3.2.2. Einzonungen	11
3.2.3. Kommunaler Abgabesatz	12
3.2.4. Revision der Veranlagung	13
3.2.5. Stockwerkeigentum	13
3.2.6. Materialien	13
3.3. Weitere allgemeine Rückmeldungen	14
4. Stellungnahmen zu den einzelnen Bestimmungen	17
4.1. Allgemeine Bestimmungen (Kapitel A)	17
4.1.1. Gegenstand und Geltungsbereich (§ 1)	17
4.1.2. Zuständigkeiten (§ 2)	17
4.2. Bemessung des Mehrwerts (Kapitel B)	18
4.2.1. Grundsätze: Massgebliche Werte (§ 3)	18
4.2.2. Grundsätze: Bemessungsgrundsätze (§ 4)	20
4.2.3. Grundsätze: Planungsbericht (§ 5)	22
4.2.4. Landpreismodelle: Ziel und Grundlagen (§ 6)	22
4.2.5. Landpreismodelle: b. Expertengruppe (§ 7)	25
4.2.6. Verfahren: Mehrwertprognose (§ 8)	27
4.2.7. Verfahren: Mehrwertermittlung (§ 9)	28
4.2.8. Verfahren: Schätzung des Mehrwerts (§ 10)	28
4.2.9. Verfahren: Auflage und rechtliches Gehör (§ 11)	31
4.2.10. Verfahren: Mitwirkungspflicht (§ 12)	33
4.2.11. Verfahren: Bereinigung (§ 13)	33
4.3. Festsetzung der Mehrwertabgabe (Kapitel C)	34
4.3.1. Verfahren (§ 14)	34
4.3.2. Inhalt der Verfügung (§ 15)	35

4.3.3.	Grundpfandrecht (§ 16)	35
4.4.	Bezug der Mehrwertabgabe (Kapitel D)	36
4.4.1.	Fälligkeit bei Überbauung (§ 17)	36
4.4.2.	Meldefrist (§ 18)	37
4.4.3.	Inhalt der Rechnung (§ 19)	37
4.4.4.	Ausgleichszins (§ 20)	38
4.4.5.	Zahlungserleichterungen (§ 21)	38
4.4.6.	Landwirtschaftliche Ersatzbaute (§ 22)	39
4.4.7.	Löschung des Grundpfandrechts (§ 23)	39
4.5.	Städtebauliche Verträge (Kapitel E)	39
4.5.1.	§§ 24–27	39
4.6.	Mehrwertausgleichsfonds (Kapitel F)	42
4.6.1.	Zurechnung (§ 28)	42
4.6.2.	Mindestbeiträge (§ 29)	42
4.6.3.	Rechnung und Berichterstattung (§ 30)	42
4.6.4.	Vorrang (§ 31)	42
4.6.5.	Gesuch (§ 32)	42
4.6.6.	Beitragshöhe (§ 33)	43
4.6.7.	Gesuch (§ 34)	43
4.6.8.	Beitragsberechtigte Massnahme (§ 35)	43
4.6.9.	Beitragshöhe (§ 36)	44
4.6.10.	Beitragsberechtigte Massnahmen (§ 37)	44
4.6.11.	Berichterstattung (§ 38)	46
4.7.	Applikationen und Daten (Kapitel G)	46
4.7.1.	Webportal Mehrwertausgleich (§ 39)	46
4.7.2.	Zugriffsrechte (§ 40)	47
4.7.3.	Ergänzende Weisungen (§ 41)	47
4.7.4.	Applikationen (§ 42)	47
4.7.5.	Erweiterte Verwendung (§ 43)	47
4.8.	Wirkungskontrolle (Kapitel H)	48
4.8.1.	Indikatoren (§ 44)	48
4.9.	Schlussbestimmungen (Kapitel I)	49
4.9.1.	Übergangsbestimmungen (§ 45)	49
4.9.2.	Inkrafttreten (§ 46)	49

1. Ausgangslage

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) vom 15. Juni 2012 und die Änderung vom 2. April 2014 der dazugehörigen Verordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Teil der Revision bildet die Erneuerung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte (Art. 5 Abs. 1 RPG) sowie die Ergänzung mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG).

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). 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 (Vorlage 5434b) und am 28. Oktober 2019 beschloss der Kantonsrat den Erlass des MAG.

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). Im Weiteren stützt sich die Regelung des Vollzugs auf die Verordnungskompetenz des Regierungsrats gemäss Art. 67 Abs. 2 der Kantonsverfassung.

Die Vernehmlassung zum Vorentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (vgl. www.are.zh.ch/mehrwertausgleich Stichwort: VE-MAV) wurde am 7. Oktober gestartet. Die Teilnahme an der Vernehmlassung war bis zum 31. Januar 2020 möglich.

2. Vernehmlassungsverfahren

2.1. Vernehmlassungsadressaten

A. Gemeinden und ihre Organisationen

- Politische Gemeinden des Kantons Zürich
- Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU)
- Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)
- Region Zürcher Oberland (RZO)
- Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU)
- Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
- Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)
- Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)
- Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW)
- Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)
- Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV)
- Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV)

B. Gerichte und Verwaltung

- Verwaltungsgericht des Kantons Zürich
- Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG)
- Statthalter-Konferenz des Kantons Zürich
- Datenschutzbeauftragter Kanton Zürich
- Direktionen des Regierungsrates und Staatskanzlei

C. Bildungsinstitutionen

- ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL)
- ETH Zürich, Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL)
- Universität Zürich, Geografisches Institut
- Hochschule für Technik Rapperswil (HSR), Institut für Raumentwicklung (IRAP)

D. Politische Parteien

- Alternative Liste (AL)
- Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP)
- Christlichdemokratische Volkspartei (CVP)
- Christlich-Soziale Partei (CSP)
- Eidgenössisch-Demokratische Union (EDU)
- Evangelische Volkspartei (EVP)
- Freisinnig-Demokratische Partei (FDP)
- Grüne Partei (Grüne)
- Grünliberale Partei (GLP)
- Schweizerische Volkspartei (SVP)
- Schweizer Demokraten (SD)

- Sozialdemokratische Partei (SP)

E. Verbände und weitere Interessierte

- Aqua Viva
- Automobilclub der Schweiz (ACS), Sektion Zürich
- Bund Schweizer Architekten (BSA)
- City Vereinigung Zürich
- Bund Schweizer Landschaftsarchitekten (BSLA)
- Espace Mobilité
- EspaceSuisse
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen (FSU)
- Gewerbeverband der Stadt Zürich
- Gewerkschaftsbund des Kantons Zürich (GBKZ)
- Hauseigentümergeverband Kanton Zürich (HEV)
- Hausverein Schweiz, Sektion Zürich
- Kantonaler Gewerbeverband Zürich (KGV)
- Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV)
- Pro Natura Zürich
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Sektion Zürich
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Sektion Winterthur
- Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)
- Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SLS)
- Touring Club Schweiz (TCS), Sektion Zürich
- Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Sektion Zürich
- Vereinigung Zürcherischer Arbeitgeberorganisationen (VZA)
- Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Sektion Zürich
- Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI)
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Regionalverband Zürich
- Verband Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU)
- WWF Schweiz
- Zürcher Anwaltsverband (ZAV)
- Zürcher Bauernverband (ZBV)
- Zürcher Handelskammer
- Zürcher Heimatschutz
- Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Immobilien, Erwerb und Verkauf
- Schweizerischer Baumeisterverband SBV

F. Intern

- Baudirektion, Amt für Landschaft und Natur (ALN)
- Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Baudirektion, Hochbauamt (HBA)
- Baudirektion, Immobilienamt (IMA)
- Baudirektion, Tiefbauamt (TBA)
- Baudirektion, Generalsekretariat (GS)

Zusätzlich haben sich drei Privatpersonen¹ unaufgefordert an der Vernehmlassung beteiligt. Somit umfasste der Kreis der Vernehmlassung insgesamt 228 Adressaten. Zum verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren wurden 15 Adressaten eingeladen.

2.2. eVernehmlassung

Die Vernehmlassung wurde mit Unterstützung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich elektronisch als eVernehmlassung durchgeführt. Die Vernehmlassungsadressaten wurden postalisch zur Teilnahme an der Vernehmlassung eingeladen. Der Brief enthielt einen Link zur eVernehmlassung sowie einen individuellen Zugangsschlüssel. Weitere Vernehmlassungsunterlagen wurden nicht versandt, standen aber unter www.are.zh.ch/mav zur Verfügung. Den Vernehmlassungsadressaten wurde nahegelegt, ihre Antworten im eVernehmlassungstool zu erfassen. Eine schriftliche Übermittlung auf dem Postweg oder per E-Mail war ebenfalls möglich. Von den insgesamt 128 Vernehmlassungsadressaten, die sich an der Vernehmlassung beteiligten, haben 30 Teilnehmende ihre Rückmeldung ausschliesslich via eVernehmlassung übermittelt. Weitere 57 Teilnehmende haben sich sowohl per eVernehmlassung als auch in Briefform (per Post oder per E-Mail) beteiligt. 41 Teilnehmende haben das eVernehmlassungstool nicht genutzt und nur in Briefform an der Vernehmlassung teilgenommen.

2.3. Vernehmlassungsantworten

Insgesamt wurden neben den 162 politischen Gemeinden des Kantons Zürich 66 weitere Adressaten zur Vernehmlassung eingeladen. Von diesen 228 Adressatinnen und Adressaten haben 112 mit einer inhaltlichen Stellungnahme geantwortet, was einer Rücklaufquote von 49 % entspricht. Ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet oder in der eVernehmlassung eine leere Stellungnahme abgegeben haben 10 Adressatinnen und Adressaten.

Beim gleichzeitig durchgeführten kantoninternen Mitberichtsverfahren wurden elf Stellungnahmen – mit fünf expliziten Verzichten auf eine Stellungnahme – eingereicht. Die Mitberichte der Direktionen, der Ämter der Baudirektion und der Staatskanzlei sowie die Stellungnahmen von Privatpersonen werden nicht veröffentlicht.

Kantonale Stellen und Gerichte	6
Ämter der Baudirektion	5
Gemeinden und ihre Organisationen	93
Politische Parteien	6
Verbände und weitere Interessierte	10
Privatpersonen	3
Total	123

Tabelle 1: Anzahl eingegangener Stellungnahmen (ohne Verzicht)

¹ Natürliche und juristische Personen.

Aufgrund der grossen Fülle der Stellungnahmen sowie der gebotenen Kürze der Darstellung wurde darauf verzichtet, jedes geäusserte Argument im Wortlaut im Bericht aufzunehmen. Festgehalten wurde all das, was für die weitere Bearbeitung der Vorlage sowie deren öffentliche Beurteilung und politische Diskussion von Relevanz sein könnte.

Nicht alle Stellungnahmen haben das gleiche Gewicht. Insbesondere aufgrund von Verweisen in den Stellungnahmen hauptsächlich der Gemeinden erhalten einzelne Eingaben zusätzliches Gewicht. Dieser Aspekt wird nachfolgend dargestellt (Lesebeispiel: In 10 Stellungnahmen wird auf die Eingabe des VZGV verwiesen):

GPV	Gemeindepräsidentenverband Kanton Zürich	21
VZGV	Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute	10
RWU	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	4
ZPG	Zürcher Planungsgruppe Glattal	2
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg	2
PZU	Planungsgruppe Zürcher Unterland	2
ZPL	Zürcher Planungsgruppe Limmattal	2
weitere ²		8

Tabelle 2: Anzahl Verweise auf andere Stellungnahmen

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, bei der Nennung einer dieser Stellungnahmen jeweils auch die darauf verweisenden Stellungnahmen zu nennen.

² Auf die Stellungnahmen der ZPL, ZPF, RZU, ZPW, FSU, ZPK, HEV sowie der Zürcher Handelskammer erfolgte je ein Verweis.

3. Grundsätzliche Haltung zur Vernehmlassungsvorlage

3.1. Zur gesamten Vorlage

3.1.1. Zustimmung / Zustimmende Kenntnisnahme

Die Gemeinde Dietlikon stimmt dem Entwurf der Vorlage zu. Zustimmend zur Kenntnis genommen wurde die Vorlage von Hittnau und der RZO.

Bachs, Eglisau, Hausen a.A., Hittnau, Dällikon, Dinhard, Kleinandelfingen sowie der GPV unterstützen die Vorlage, sehen aber noch (etlichen) Handlungsbedarf. Die genannten Gemeinden (mit Ausnahme von Dällikon, Dinhard, Kleinandelfingen) sowie der GPV präzisieren diese Aussage wie folgt: Das Mehrwertausgleichsgesetz werde bei der Umsetzung in die Praxis bestimmt viele Fragen aufwerfen, die aber auch nicht abschliessend durch eine Verordnung geregelt werden können. Deswegen würde der Umfang der vorliegenden Verordnung zustimmend zur Kenntnis genommen.

3.1.2. Zustimmung im Grundsatz

Dem ausgearbeiteten Entwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) grundsätzlich zugestimmt haben die Gemeinwesen Glattfelden, Hinwil, Lindau, Niederglatt, Oberembrach, Ossingen, Seuzach, Unterengstringen, Wettswil a.A., Benken, Egg, Erlenbach, Niederhasli, Rafz, Bülach, Schlieren, Affoltern a.A., Uster sowie der VZGV.

Weiter äussert sich die Stadt Urdorf als «grundsätzlich einverstanden», während Stäfa die Vorlage «grundsätzlich begrüsst». Die Gemeinden Maschwanden und Neerach unterstützen die Verordnung im Grundsatz und gemäss Ansicht der EVP ist die Vorlage grundsätzlich in Ordnung und umsetzbar. Hochfelden, die PZU, ZPL und ZPP unterstützen die Stossrichtung der MAV.

3.1.3. Zurückweisung

Die Gemeinde Zollikon stellt den Antrag, die MAV sei zur Überarbeitung im Sinne ihrer Ausführungen zurückzuweisen.

3.1.4. Weiteres

Die Gemeinden Glattfelden, Hinwil, Lindau, Niederglatt, Oberembrach, Ossingen, Rafz, Niederwenigen sowie die Städte Bülach und Schlieren erachten die Verordnung als nachvollziehbar ausgearbeitet.

Der GPV sowie diverse Gemeinden³ sind der Ansicht, die MAV sei verständlich verfasst, was jedoch nicht darüber hinwegtäuschen solle, dass einzelne Punkte in der Umsetzung sicherlich zu grösseren Diskussionen und wohl auch zu Rechtsfällen führen werden. Zu nennen seien insbesondere die Bemessung des Mehrwerts (Berechnungstool, individuelle Schätzung) und die Verknüpfung von Abgabe und städtebaulichem Vertrag.

Auch die Stadt Winterthur erachtet die Vorlage als verständlich verfasst. Eine entsprechende Umsetzungspraxis werde sich aber erst noch – nicht zuletzt über die Rechtsprechung – entwickeln müssen. Eine detailliertere Regelung sei daher nicht notwendig.

Auch die Gemeinden Lindau, Neerach, Niederglatt, Ossingen, Rafz, Wangen-Brüttisellen sowie die Stadt Bülach äussern sich zustimmend zum Regelungsumfang der Verordnung.

Diverse Gemeinden⁴, die Stadt Winterthur sowie der GPV bringen vor, dass einzelne Paragraphen – so etwa § 19 (Rechnung) und § 25 (städtebaulicher Vorvertrag) – überreglementiert bzw. zu detailliert seien.

3.2. Allgemeine Rückmeldungen zu bestimmten Themen

3.2.1. Städtebauliche Verträge

3.2.1.1. Wirkung der Übergangsbestimmung

Die Übergangsbestimmungen des MAG – die keine städtebaulichen Verträge ab Inkraftsetzung von MAG und MAV mehr zulassen, solange die erforderlichen Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) nicht vorgenommen wurden – werden als stossend erachtet.⁵ Diese Bestimmungen würden die Gemeindeautonomie verletzen⁶ und zu erheblichen Verzögerungen bei Planungen führen.⁷

Die Gemeinden Maur, Volketswil, Egg, Erlenbach, Glattfelden, Hinwil, Lindau, Niederhasli, Ossingen, Rafz, Affoltern a.A., Oberrieden, Stadt Opfikon, Kilchberg, Rüslikon, Thalwil, Wallisellen und Wangen-Brüttisellen sowie die Städte Adliswil, Bülach, Schlieren, Uster, Dietlikon, Winterthur und Zürich wie auch VZGV, ZPZ und ZPG stellen daher den Antrag, in der Verordnung vorzusehen, dass bis zur BZO-Revision städtebauliche Verträge weiterhin möglich sind.

Hinweis: Weitere Vernehmlassungsteilnehmende stellen denselben Antrag zu § 45.

³ Bachs, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oberrieden, Oetwil a.d.L., Zumikon.

⁴ Eglisau, Hittnau, Hausen a.A., Bachs, Maur, Neerach, Oetwil a.d.L.

⁵ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau Neerach, Oetwil a.d.L, Wettswil a.A., Erlenbach, Glattfelden, Hinwil, Lindau, Niederhasli, Ossingen, Rafz, Affoltern a.A., Bülach, Schlieren, Uster, Winterthur, GPV, VZGV.

⁶ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L, Wettswil a.A., Zumikon, GPV.

⁷ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Wettswil a.A., Zumikon, Oberrieden, Opfikon, Kilchberg, Rüslikon, Thalwil, Wallisellen, Wangen-Brüttisellen, Adliswil, Stadt Winterthur, Stadt Zürich, ZPZ, ZPG, GPV.

3.2.1.2. Maximal zulässiger Abgabesatz

Volketswil, Adliswil, Wangen-Brüttisellen sowie ZPZ und ZPG nehmen zur Kenntnis, dass in der MAV keine Hinweise enthalten sind zum maximal zulässigen Abgabesatz bei städtebaulichen Verträgen. Dieser Maximalwert werde daher zu gegebener Zeit durch die Gerichte zu beurteilen sein. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen regt an, in der MAV einen Höchstwert zu definieren.

3.2.1.3. Verzicht auf Regelungen zu den städtebaulichen Verträgen

Diese Anträge sind nicht als allgemeine Bemerkungen eingegangen, sondern zum § 1 sowie den §§ 24 – 27 gestellt worden (siehe nachfolgend).

3.2.2. Einzonungen

Die Gemeinden und Städte Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Opfikon, Winterthur, Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Seuzach, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Adliswil, Buchs, Meilen, Stäfa sowie GPV, ZPZ, ZPG, ZPL, FSU, SIA Sektion Zürich und die RZU fordern, dass es den Gemeinden (weiterhin) möglich sein müsse, Einzonungen von Auflagen und Bedingungen abhängig machen zu können.

Als Begründung wird vorgebracht: Das MAG und der VE-MAV würden bei Einzonungen ausschliesslich den Mehrwertausgleich regeln.⁸ Obwohl dieser vom Kanton gehandhabt und vereinnahmt werde, bleibe die Einzonung an sich eine durchwegs kommunale Aufgabe.⁹ Bei Einzonungen (kantonale Mehrwertabgabe, kantonaler Fonds) seien keine städtebaulichen Verträge vorgesehen.¹⁰ Es gelte, bei Einzonungen nicht nur Aspekte der Mehr-

⁸ Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Stadt Adliswil, Buchs, Meilen, Stäfa, FSU, SIA Sektion Zürich, RZU, ZPZ, ZPG.

⁹ Buchs, Meilen, Seuzach, FSU, SIA Sektion Zürich.

¹⁰ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Stadt Opfikon, Stadt Winterthur, GPV.

wertabgabe zu regeln, sondern auch weitere kommunale Anforderungen für eine nachhaltige Nutzungsplanung.¹¹ Als Regelungsgegenstände wurden in den Stellungnahmen genannt: Baulandverflüssigung¹² (mittels Fristen)¹³, die Erschliessung¹⁴, städtebaulich-qualitative Aspekte¹⁵, preisgünstiger Wohnungsbau¹⁶ oder die Verpflichtung zur Vollaussnutzung¹⁷.

Klärungsbedarf sehen die RWU und die Grüne Partei. Sie regen an, darzulegen, welche Rolle städtebauliche Verträge bei Einzonungen haben. Insbesondere sei die Abgrenzung zwischen den städtebaulichen Verträgen gemäss MAG und anderen zulässigen Vertragslösungen zu klären.

3.2.3. Kommunalen Abgabebesatz

Viele Vernehmlassungsteilnehmende stellen Antrag, in der MAV zu klären, ob der Abgabebesatz für den kommunalen Mehrwertausgleich (§ 19 Abs. 3 MAG) generell für das gesamte Gemeindegebiet festgesetzt werden müsse oder auch gebiets- bzw. einzelfallweise (pro Bauvorhaben bzw. Planungsmassnahme) festgelegt werden könne (Dänikon, Oberengstringen, Embrach, Pfungen, Stäfa, RZU, ZPK, ZPL, Meilen, Niederglatt, Zumikon, FSU, SIA Sektion Zürich, CVP, SVP, HEV).

Dänikon sowie CVP, SVP und der HEV sind der Ansicht, dass unterschiedliche Abgabebesätze in demselben Gemeindegebiet unzulässig seien. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes sei der Abgabebesatz einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzusetzen. Die Stadt Illnau-Effretikon befürwortet ebenfalls einen einheitlichen Abgabebesatz und möchte auf eine Einzelfallbeurteilung verzichten. Die VZI und Zürcher Handelskammer regen an, in der MAV festzuhalten, dass der Abgabebesatz einheitlich für das ganze Gemeindegebiet gelte.

Die Gemeinde Zumikon würde es begrüessen, über die Möglichkeit zu verfügen, unterschiedliche Abgabebesätze festlegen zu können. Meilen sowie der FSU und SIA Sektion Zürich erachten eine spezifische Festlegung des Abgabebesatzes pro Planungsvorlage in der BZO als zulässig. Die Stadt Wädenswil ist der Ansicht, dass unterschiedliche Abgabebesätze für Auf- und Umzonungen einerseits und private Sondernutzungsplanungen andererseits in der BZO festgelegt werden können. Die RWU stellt den Antrag, auf Verordnungsstufe fest-

¹¹ Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Stäfa, Stadt Adliswil, ZPZ, ZPG, RZU.

¹² Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Stadt Opfikon, Stadt Winterthur, Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Stadt Adliswil, Stäfa, RZU, GPV, ZPZ, ZPG.

¹³ Buchs, Meilen, Stäfa, FSU, SIA Sektion Zürich, RZU.

¹⁴ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Stadt Opfikon, Stadt Winterthur, Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Stadt Adliswil, Buchs, Meilen, Stäfa, FSU, SIA Sektion Zürich, GPV, ZPZ, ZPG.

¹⁵ Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach, Niederglatt, Oetwil a.d.L., Stadt Opfikon, Stadt Winterthur, GPV.

¹⁶ Bassersdorf, Kilchberg, Maur, Oberrieden, Richterswil, Rüschiikon, Thalwil, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Stadt Adliswil, Stäfa, ZPZ, ZPG, RZU.

¹⁷ Buchs, Meilen, Stäfa, FSU, SIA Sektion Zürich, RZU.

zuhalten, dass der Abgabesatz für einzelne Planungsvorlagen differenziert festgelegt werden könne. Die Gemeinde Oberengstringen sowie die ZPL fordern ebenfalls einen flexiblen Abgabesatz über das Gemeindegebiet.

Hinweis: Weitere Vernehmlassungsteilnehmende stellen ihre Anträge zum kommunalen Abgabesatz zu § 1.

3.2.4. Revision der Veranlagung

Buchs, Meilen, Stäfa, FSU und SIA Sektion Zürich fordern, die Voraussetzungen zur Revision der Veranlagung im VE-MAV ausdrücklich zu regeln. Die RWU beantragt, auf Verordnungsstufe zu klären, dass eine Revision der Veranlagung bei Auf- und Umzonungen ohne Verwirkungsfrist möglich sei. Sie merkt an, dass infolge fehlender Bestimmungen in der MAV die Regelung des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zur Anwendung komme. Für Revisionsgesuche sei eine Verwirkungsfrist von zehn Jahren seit Mitteilung der Anordnung bestimmt (§ 86b Abs. 2 VRG). Vorliegend sei diese Zeitspanne zu kurz und die Regelung daher stossend.

3.2.5. Stockwerkeigentum

Die Gemeinden Dänikon und Niederglatt sowie die CVP, SVP, der HEV, SVIT und die VZI fordern, dass die MAV aus Sicht des Stockwerkeigentümerrechts geprüft werde und – falls erforderlich – entsprechende Präzisierungen bzw. Regelungen aufgenommen werden.

Die oben genannten Vernehmlassungsteilnehmenden machen darauf aufmerksam, dass Grundstücke auch Miteigentumsanteile (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) und damit auch Stockwerkeigentumsanteile seien. In diesem Zusammenhang würden Unklarheiten bestehen. Es sei nicht klar, ob der einzelne Stockwerkeigentümer oder die Stockwerkeigentümergeinschaft abgabepflichtig sei und auf welchem Grundbuchblatt und in welcher Höhe die Eintragung des Grundpfandrechts erfolge. Als weitere Fragen bringen sie vor, ob eine solidarische Haftung der Stockwerkeigentümer bestehe und die Freiflächen (vgl. § 19 Abs. 2 MAG) und Freibeträge (vgl. § 4 Abs. 2 MAG) für jeden einzelnen Stockwerkeigentümer oder die ganze Stockwerkeigentümergeinschaft gelten würden. Alle – ausser die Gemeinde Niederglatt – merken an, sie seien der Auffassung, dass insbesondere die Freiflächen für jeden einzelnen Stockwerkeigentümer gelten müssten.

3.2.6. Materialien

Die Gemeinden Bachs, Dietlikon, Eglisau, Hittnau, Neerach sowie der GPV empfinden es als heikel, dass für die praktische Anwendung zu vielen Paragraphen des MAG keine Materialien vorliegen, da die Vorlage nach der Vernehmlassung stark abgeändert worden sei. Dies werde sich auf die Auslegung des Gesetzes und der Verordnung in Form von Unklarheiten und rechtlichen Streitigkeiten auswirken.

Von den Gemeinden Buchs, Hittnau, Stäfa, Meilen sowie RWU, FSU und SIA Sektion Zürich wird der Antrag gestellt, nach der Auswertung der Vernehmlassung zur Verordnung aktualisierte Erläuterungen zu verfassen, die auch die wesentlichen Auslegungen des MAG umfassen, da diese der Verordnung zugrunde liegen würden. Für die ZPF sind neben einem Kreisschreiben als Hilfestellung für die Gemeinden, auch insbesondere eine Aktualisierung der Erläuterungen zum MAG wie auch zur MAV erforderlich, da der regierungsrätliche

Entwurf des MAG durch die kantonsrätliche Kommission in diversen Punkten erheblich abgeändert worden sei.

Maschwanden, Hausen a.A. und die ZPK regen an, die Broschüre «Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich» nach der Verabschiedung der MAV mit den Inhalten des beschlossenen MAG zu aktualisieren und darin auch den Vollzug (Inhalt der MAV) zu erläutern.

3.3. Weitere allgemeine Rückmeldungen

Kantonale Stellen und Gerichte

Der Datenschutzbeauftragte des Kantons Zürich weist darauf hin, dass beim Aufbau des Webportals bzw. der Applikationen die Vorgaben des Kantons zur Informationssicherheit einzuhalten und insbesondere die Einhaltung der Schutzziele (Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit, Authentizität und Nachvollziehbarkeit, § 7 IDG) durch technische und organisatorische Massnahmen sicherzustellen seien.

RZU und Planungsregionen

Von der RWU wird der Antrag gestellt, in den Erläuterungen ausdrücklich darzulegen, was bei Auf- und Umzonungen unter der etappierten Fälligkeit der Mehrwertabgabe zu verstehen sei. Insbesondere solle erläutert werden, ob bei jeder Teilrealisierung die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten einzeln fällig werden oder nicht.

Die Inhalte und das Zusammenspiel von MAG und MAV sind nach Ansicht der ZPK komplex. Für die Gemeinden, vor allem für kleinere Gemeinden wie im Knonaueramt, seien die Auswirkungen bzw. die Vor- und Nachteile der Erhebung eines Mehrwertausgleichs gemäss § 19 ff. MAG schwer fassbar. Die Bemessung, die Festsetzung und der Bezug des Mehrwerts würden für die Gemeinden eine Herausforderung darstellen. Der ZPK begrüsst, dass der Kanton die Gemeinden über die Bereitstellung und den Betrieb von Webapplikationen beim Vollzug unterstützt.

Gemäss PZU, ZPL und ZPP steht der VE-MAV nicht im Widerspruch zu den regionalen Zielsetzungen oder Interessen. In diesem Sinne unterstützen sie die Stossrichtung des MAG wie auch der MAV. Letztlich seien aber in erster Linie die Gemeinden von der ausführenden Verordnung betroffen, weshalb ihren Einwendungen besondere Beachtung zu schenken sei.

Für die ZPW ist aus dem vorliegenden Entwurf nicht ersichtlich, wie die Verteilung von Beiträgen aus dem kantonalen Fonds für raumplanerische Massnahmen an Kanton, Regionen und Gemeinden vorgenommen werde. Aus Sicht der ZPW müsse die Verteilung sachbezogen erfolgen. Eine Erläuterung des angedachten Verteilungsprozesses bzw. der Verteilungskriterien würde die Region entsprechend begrüssen.

Gemeinden und GPV/VZGV

Die Gemeinde Hedingen merkt an, dass die Verordnung ab 01.01.2021 in Kraft trete, erste Zahlungen des Kantons aber frühestens ab 01.01.2025 erfolgen würden. In der Zwischenzeit würden die Gemeinden mit erheblichen finanziellen und personellen Aufwendungen konfrontiert. Namentlich die Ermittlung von Mehrwerten, welche nach der Rechtskraft der

Planungsmassnahme erstellt werden müssen, gingen zu Lasten der Gemeinden. Die Unklarheiten seien bei der weiteren Bearbeitung zu klären.

Maschwanden beantragt, die schematische, formelmässige Bewertung, die vom Gesetzgeber als zwingend anwendbar erklärt wurde (§ 20 Abs. 2 MAG), den Gemeinden kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Für kleine bis mittlere Gemeinden könne der Mehrwertausgleich anspruchsvoll in der Handhabung werden, befürchtet die Gemeinde Niederwenigen. Eine Unterstützung durch den Kanton werde begrüsst.

Die Gemeinden Thalwil und Volketswil begrüssen das vorgesehene «Webportal Mehrwertausgleich», weil damit ein Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt werde, das den langjährigen Vollzug der komplexen Aufgabe vereinfache.¹⁸

Zollikon bemängelt die fehlende Regelung zur Entschädigungspflicht bei Planungsminderwerten (Pendant zur Mehrwertabgabe), die fehlende Präzisierung von § 1 lit. c und d MAG (Auf- und Umzonungen), die Abgabepflicht der Gemeinden als Grundeigentümer sowie die Bemessungsweise der Mehrwerte.

Nach wie vor vertritt die Gemeinde Zumikon die Meinung, dass das Gemeinwesen grundsätzlich von der Mehrwertabgabepflicht zu befreien wäre und ist enttäuscht, dass der entsprechende Wunsch nicht berücksichtigt worden sei.

Politische Parteien

Die EVP merkt an, dass die Verordnung nicht mehr wesentlich verändert werden solle.

Insbesondere bezüglich der Fälligkeit der Mehrwertabgabe würden sich Einzonungen von Auf- und Umzonungen unterscheiden. Daher regt die Grüne Partei an, zu klären, was bei Auf- und Umzonungen unter der etappierten Fälligkeit der Mehrwertabgabe zu verstehen sei. Hier sei nicht klar, ob und unter welchen Bedingungen die 10-Jahresfrist auch zur Anwendung kommen solle.

Verbände und weitere Interessierte

Für die Aufgaben der Wohnbaugenossenschaften Schweiz seien die überbordenden Bodenpreissteigerungen eine problematische Entwicklung. Sie erachten es als sehr wichtig, dass diesem Umstand Rechnung getragen wird, etwa bei der Entwicklung der Landpreismodelle im Sinne von § 6 VE-MAV, der Anwendung von § 10 VE-MAV oder der Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge im Sinne von § 21 Abs. 1 lit. e MAG.

Die Zürcher Handelskammer stellt den Antrag in der MAV festzuhalten, dass im Falle von gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen nach Fusionsrecht die Mehrwertabgabe nicht fällig werde. In § 10 Abs. 3 MAG seien gesellschaftsrechtliche Vorgänge (Fusionen, Spaltungen oder Umwandlungen) nicht als Ausnahme von der Fälligkeit erwähnt. Da in diesen Fällen keine liquiden Mittel frei würden, handle es sich nicht um eine Veräusserung im engeren Sinne, was in der MAV zu präzisieren sei.

¹⁸ Siehe auch § 39.

4. Stellungnahmen zu den einzelnen Bestimmungen

Hinweise:

- Anträge, die sowohl als allgemeine Rückmeldung (Kapitel 3) als auch als Antrag zu einem jeweiligen Paragraphen eingegangen sind (doppelte Anträge), sind nur einmal berücksichtigt worden.
- Bei nur wenigen Anträge zur jeweiligen Bestimmung wurde auf die Unterteilung nach verschiedenen Vernehmlassungsteilnehmenden verzichtet.

4.1. Allgemeine Bestimmungen (Kapitel A)

4.1.1. Gegenstand und Geltungsbereich (§ 1)

§ 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.

² Sie gilt für den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich.

Die PZU, ZPP sowie die Gemeinden Buchs und Hochfelden fordern eine Klärung, ob der kommunale Abgabesatz für das ganze Gemeindegebiet gelte oder im Einzelfall (einzelnes Bauvorhaben bzw. Planungsmassnahme) festgelegt werden könne.

Auf Regelungen zum städtebaulichen Vertrag in der MAV ist nach Ansicht der RWU, des FSU, des SIA Sektion Zürich sowie der Gemeinden Buchs, Kilchberg und Meilen gänzlich zu verzichten. Gemäss MAG seien städtebauliche Verträge nur bei Auf- und Umzonungen zulässig, womit es sich um ein Instrument des kommunalen Mehrwertausgleichs handle. Die Detailregelungen seien deshalb den Gemeinden zu überlassen.¹⁹

4.1.2. Zuständigkeiten (§ 2)

§ 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.

¹⁹ Weitere Anträge zur Streichung der Regelungen zu städtebaulichen Verträgen finden sich zu §§ 24–27.

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

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

Die Gemeinde Hedingen regt an, den Begriff «nachgeordnet» durch den Begriff «unterstellte» zu ersetzen. Der Begriff «nachgeordnet» umfasse – fälschlicherweise – auch externe Verwaltungseinheiten.

4.2. Bemessung des Mehrwerts (Kapitel B)

4.2.1. Grundsätze: Massgebliche Werte (§ 3)

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

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

§ 3 Abs. 1

Gemeinden und ihre Organisationen

Die ZPF sowie die Gemeinden Dänikon und Niederglatt beantragen eine Streichung dieses Absatzes, da es sich nur um eine Wiederholung des entsprechenden Artikels im MAG handle.

Der RWU und die Gemeinden Buchs, Hittnau, Meilen, Niederhasli, Stäfa fordern, es sei zu klären, welche Nutzungsmöglichkeiten bei der Festlegung von Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften massgebend seien. Sie stellen die Frage, ob der Grundwert oder der erhöhte Wert massgebend sei. Weiter sei der Umgang mit § 81 Abs. 2 PBG zu klären. Die Wiederholung des § 3 Abs. 1 MAG unter § 3 Abs. 1 VE-MAV bringe keine hilfreiche Erkenntnis. Interessanter wäre vielmehr die Klärung, wie mit "Bonusinstrumenten" in der Regelbauweise wie Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften umgegangen werde.

Die Stadt Affoltern a.A. und die Gemeinde Bonstetten sehen in diesen Punkten ebenfalls Klärungsbedarf, ergänzen diese aber mit der Frage nach dem Zeitpunkt. Sie stellen daher Antrag, künftige Nutzungsmöglichkeiten erst im Zeitpunkt der Baubewilligung zu berücksichtigen.

Die Stadt Zürich stellt den Antrag, § 3 Abs. 1 VE-MAV sei dahingehend zu präzisieren, dass es sich jeweils um den Verkehrswert des Landes bzw. des Bodens ohne Gebäude handle. Nach ihren Erfahrungen im Umgang mit dem vertraglichen Mehrwertausgleich gebe die Frage, was genau unter «Verkehrswert eines Grundstücks» zu verstehen sei, häufig Anlass zu Diskussionen. In diesem Punkt solle die Verordnung Klarheit schaffen.

Die Gemeinde Unterengstringen verlangt ebenfalls eine Präzisierung. Ausgehend von der Definition in § 3 Abs. 1 MAG, dass der Mehrwert der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme entspreche, sei beim Verkehrswert ohne Planungsmassnahme vom Bestandeswert (überbautes Grundstück) auszugehen. In Gesetz und Verordnung sei nicht genügend klar definiert, was unter «Verkehrswert eines Grundstücks ohne Planungsmassnahme» gemeint sei. Da die Realisierung von Mehrwerten auf bereits überbauten Grundstücken heute wohl den Hauptanwendungsfall darstelle, solle dies auf Verordnungsstufe geregelt werden.

Politische Parteien

Die CVP wie auch die SVP beantragen die Streichung, da § 3 Abs. 1 VE-MAV dem § 3 Abs. 1 MAG entspreche und somit nicht notwendig sei.

Die Grüne Partei fordert eine Präzisierung des Begriffs Planungsmassnahme. Insbesondere sei zu klären, wie mit «Bonusinstrumenten» in der Regelbauweise wie Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften umgegangen werde.

Verbände und weitere Interessierte

Sowohl der HEV wie auch der SVIT erachten die Wiederholung von § 3 Abs. 1 MAG als nicht notwendig und sei deswegen zu streichen.

Der FSU, der SIA Sektion Zürich und eine private Teilnehmerin sehen, wie schon die RWU und etliche Gemeinden (siehe oben), Klärungsbedarf bezüglich der massgebenden Nutzungsmöglichkeiten bei der Festlegung von Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften (Grundwert oder erhöhter Wert?). Ebenso sei der Umgang mit § 81 Abs. 2 PBG zu klären.

Die VZI und die Zürcher Handelskammer beantragen, im gleichen Sinne wie die Gemeinde Unterengstringen, eine Ergänzung des Wortlauts dahingehend, dass beim Verkehrswert ohne Planungsmassnahme vom Bestandeswert (überbautes Grundstück) auszugehen sei.

Auch eine private Teilnehmerin ist der Ansicht, § 3 Abs. 1 VE-MAV entspreche Art. 3 Abs. 1 MAG und sei zu streichen. Zusätzlich wird ausdrücklich festgestellt, dass die Ausschöpfung einer bereits vor Inkrafttreten des MAG bestehenden, aber noch nicht umgesetzten baulichen Nutzungsmöglichkeit (z.B. Aufstockung/Aufzonung) keine Mehrwertabgabe auslöse. Die Ausnützung des Status quo sei nicht abgabepflichtig, sondern nur die Ausnützung einer nach Inkrafttreten des MAG erfolgten Planungsmassnahme.

§ 3 Abs. 2

Gemeinden und ihre Organisationen

Der VZGV, die Städte Schlieren, Bülach und Uster sowie die Gemeinden Benken, Buchs, Egg, Erlenbach, Hedingen, Hittnau, Lindau, Meilen, Niederglatt, Niederhasli, Oberglatt, Stäfa, Rafz und Wettwil a.A. beantragen, den Stichtag analog oder gemäss § 3 MAG (Inkrafttreten der Planungsmassnahme) auszuformulieren.

Die RWU, die Städte Affoltern a. A. und Schlieren sowie die Gemeinden Buchs, Bonstetten, Hittnau, Meilen, Oberglatt und Stäfa verlangen eine Klärung des Begriffs «freier Handel».

Die Stadt Zürich stellt den Antrag, es sei in der Verordnung klarzustellen, dass für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer nicht auf das schematische, formelmässige Landpreismodell nach MAV abgestellt werden müsse. Es sei im VE-MAV nicht geregelt, inwiefern der durch eine andere Behörde auf der Grundlage von MAG/MAV festgelegte Verkehrswert eine Bindungswirkung für die Steuerbehörde haben solle. Es bleibe unklar, ob eine materielle Koordinationspflicht zwischen Veranlagung von Mehrwert und Grundstückgewinnsteuer bestehe.

Politische Parteien

Der Begriff «massgebender Stichtag» gemäss § 3 Abs. 2 VE-MAV sei zu präzisieren, wünscht die Grüne Partei.

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU, der SIA Sektion Zürich wie auch eine private Teilnehmerin beantragen eine Klärung des Begriffs «freier Handel». Sie regen zusätzlich an, zu klären, in welchen Fällen der freie Handel nicht greife oder nicht greifen solle (z.B. gemeinnütziges Wohnbau land).

4.2.2. Grundsätze: Bemessungsgrundsätze (§ 4)

§ 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.

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.

§ 4 Abs. 1

Die Gemeinde Hedingen schlägt folgende Neuformulierung vor: «Die Bemessung des Mehrwerts basiert auf der Differenz von Verkehrswertschätzungen von unüberbauten Landflächen vor und nach der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme. Die vorhandenen baulichen Verhältnisse werden ausser Acht gelassen.» Die Detailierung von § 4 VE-MAV sei unnötig. § 3 MAG sage klar aus, dass der Mehrwert auf dem Verkehrswert eines Grundstücks basiere. Die aufgezählten Beurteilungspunkte von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 VE-MAV würden mit einer Verkehrswertschätzung ohnehin berücksichtigt. Es sei aber wichtig zu betonen, dass bei der Berechnung des Mehrwerts, die Qualität der vorhandenen Überbauungen, die normalerweise bei einer Verkehrswertschätzung berücksichtigt werde, ausser Acht gelassen werde.

Die Gemeinde Dänikon, die CVP, SVP, der HEV, SVIT und zwei private Teilnehmerinnen möchten die Bemessungsfaktoren folgendermassen ergänzt haben: «[...] und Überbaumöglichkeit wie z.B. Baulinien, Ausscheidung Gewässerräume, Moorschutz, Auen-schutz Störfallrisiken sowie weitere Aspekte, die den möglichen zukünftigen Ertrag auf dem

Planungsmehrwert verringern oder verhindern.» Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz verlangen ergänzend den Zusatz «Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeit».

§ 4 Abs. 2

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RWU, die ZPF, die ZPZ, die ZPG und eine grössere Anzahl Städte und Gemeinden²⁰ vertreten den Standpunkt, dass privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen gestützt auf öffentlich-rechtliche Überbauungsregelungen zu beachten seien, soweit und solange sie nicht gelöscht werden können. Mehrheitlich wird argumentiert, es bestünden Einschränkungen, welche in Folge altrechtlicher Bau- und Zonenordnungen oder gar in historisch begründeter Ermangelung solcher – als Quasi-Bauvorschriften – ins Grundbuch eingetragen wurden. Für derartige privatrechtliche Einschränkungen bestehe unter Umständen das Risiko, dass sie gar nicht oder nur durch unverhältnismässige Anstrengungen gelöscht werden könnten. Insofern sei es im Sinne der Gleichbehandlung zweckmässig, solche Einschränkungen bei der Bemessung zu berücksichtigen.

Die Stadt Zürich und Dänikon vertreten die Ansicht, dass privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen grundsätzlich zu berücksichtigen seien.

Politische Parteien

Die CVP und die SVP vertreten die Ansicht, § 4 Abs. 2 Satz 3 VE-MAV sei so zu ergänzen, dass auch privatrechtliche Baubeschränkungen berücksichtigt seien. Die geplante Nichtberücksichtigung dieser Baubeschränkungen sei sachlich nicht gerechtfertigt. Eine Mehrwertabgabe könne nur in dem Umfang geschuldet sein bzw. fällig werden, als von der neuen Nutzungsmöglichkeit tatsächlich Gebrauch gemacht werde. Entgegen den Ausführungen in der Erläuterung zum VE-MAV (S. 8) müsse eine selbstgewählte Minderausnutzung durchaus zu einer Reduktion des durch die Planungsmassnahme geschaffenen Mehrwerts bzw. zumindest der tatsächlich geschuldeten Mehrwertabgabe führen.

Die SP Stadt Zürich möchte, dass auch privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Dienstbarkeiten, Servitute, private Quartierpläne und ähnliches in der Bemessung des Mehrwerts berücksichtigt werden. Dienstbarkeiten würden ebenfalls den Planungsvorteil mindern und könnten die Ausnutzung einschränken.

Verbände und weitere Interessierte

Der HEV, VZI, SVIT, die Zürcher Handelskammer sowie zwei private Teilnehmerinnen vertreten praktisch wortgleich dieselbe Ansicht wie die CVP und SVP (siehe oben).

Der FSU wie auch der SIA Sektion Zürich stellen fest, privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen gestützt auf öffentlich-rechtliche Überbauungsregelungen seien zu beachten, soweit und solange sie nicht gelöscht werden könnten. Die Bemessungsgrundsätze seien aus ihrer Sicht an sich korrekt. Die Schwierigkeiten würden sich in der Bewertung ergeben, z.B. beim Erschliessungsgrad (erschlossen und nicht erschlossen mit den Zwischenstufen). Dass privatrechtliche Hindernisse nicht berücksichtigt würden, sei an sich nachvollziehbar – bei

²⁰ Stadt Adliswil, Buchs, Dietlikon, Kilchberg, Mauer, Meilen, Niederhasli, Richterswil, Rüschlikon, Stäfa, Thalwil, Volketswil, Wallisellen.

Dienstbarkeiten aufgrund von altrechtlichen Überbauungsordnungen könne dies zu erheblichen Verzerrungen führen. Dass Werte wie diejenigen der bestehenden Bauten (allenfalls erforderlicher Rückbau und somit Wertvernichtung) nicht berücksichtigt würden, sei aufgrund des Gesetzestextes klar.

Die SBB AG fordert, dass nicht nur öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen, sondern auch Forderungen der Behörden, die dazu führen, dass die höchst mögliche Ausnützung nicht realisiert werden kann (z.B. im Rahmen des Kriteriums der städtebaulichen Verträglichkeit), als Minderung zu berücksichtigen seien. Es sei bereits mehrfach vorgekommen, dass die SBB AG im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans nicht die gesamte mögliche Ausnützung realisieren konnte, weil dies von den zuständigen Behörden, im Sinne des Kriteriums der städtebaulichen Verträglichkeit, so gefordert worden sei. Da es sich in diesem Fall nicht um einen freiwilligen Verzicht handle, sei dies in der MAV zu berücksichtigen.

4.2.3. Grundsätze: Planungsbericht (§ 5)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 5 vor.

4.2.4. Landpreismodelle: Ziel und Grundlagen (§ 6)

§ 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.

² Die Modelle beruhen insbesondere auf den notariell beurkundeten Grundstückverkäufen (Handänderungsstatistik) oder vergleichbaren Daten und berücksichtigen landpreisrelevante Einflussfaktoren wie die Erreichbarkeit von Zentren, die Nähe zu Infrastrukturen, Immissionen, topografische Gegebenheiten wie Aussicht und Besonnung und die kommunale Steuerbelastung sowie die Überbaumöglichkeit.

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

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

§ 6 Abs. 1

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RWU, die Stadt Affoltern a.A. sowie die Gemeinden Bonstetten, Buchs, Niederhasli und Hittnau fordern, das Landpreismodell sei durch die Baudirektion nach den Prinzipien der «Good Administration» zu führen. Die vollständige Auslagerung des Landpreismodells an

private Unternehmen sei nicht vertretbar. Weiter sei das Landpreismodell für alle uneingeschränkt und kostenlos zugänglich zu machen und schliesslich sei sicherzustellen, dass Anpassungen am Modell rechtzeitig einfließen würden.

Die Stadt Schlieren regt an, das Landpreismodell direkt in der Verordnung zu regeln. Die Modellbildung solle nicht allein an eine Expertengruppe delegiert werden und solle nicht beliebig abgeändert werden können. Insbesondere der Umgang mit Abzügen, mit der Bewertung von unterschiedlichen Nutzungen und mit dem nichtlinearen Anstieg des Landwerts bei höherer Ausnutzung nach unterschiedlichen Nutzungen solle von den Gemeinden beurteilt und mit deren Erfahrungen abgeglichen werden. Mehrere Städte und Gemeinden würden seit längerem die Mehrwertabschöpfung anwenden und hätten entsprechende Berechnungsmodelle und Leitfäden erarbeitet.

Die Stadt Zürich möchte in der Verordnung festhalten, dass die Erstellung und insbesondere die verbindliche Festlegung des Landpreismodells nicht an Private externalisiert oder submissioniert werden dürfe. Weiter habe die Auswahl der Sachverständigen ausgewogen zu sein. Es seien bei der Auswahl der Sachverständigen auch Fachleute aus den grossen Gemeinden und von gemeinnützigen Bauträgerschaften zu berücksichtigen. Das von den Sachverständigen vorgeschlagene Landpreismodell müsse in jedem Fall von verwaltungsinernen Fachleuten oder einer eigens dafür eingesetzten Kommission plausibilisiert werden. Der Entscheid über das anzuwendende Landpreismodell müsse von der Baudirektion oder einer eigens dafür eingesetzten Kommission getroffen werden. Weiter wird ausgeführt, dass angesichts der Nachteile und möglichen Fehlinterpretationen, die mit dem Schematismus des Landpreismodells verbunden sein können, sicherzustellen sei, dass vom Markt, gestützt auf die Angaben im öffentlichen Teil des Webportals, nicht falsche Schlüsse auf den Landwert gezogen würden. Ein zu «grobkörniges» oder schematisches Landpreismodell könne gerade bei sehr differenzierten Bauzonen zu Schwierigkeiten führen (z.B. auch in Enteignungsfällen).

Politische Parteien

Auch die Grüne Partei fordert, das Landpreismodell für alle uneingeschränkt und kostenlos zugänglich zu machen und à jour zu halten. Das Landpreismodell sei durch die Baudirektion zu führen. Sie bezeichne die zuständige Verwaltungseinheit, die das Landpreismodell erstelle. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung des Landpreismodells eine hoheitliche Aufgabe sei. Das Landpreismodell müsse auf Daten basieren, die von oder im Auftrag der öffentlichen Hand erhoben bzw. beschafft worden seien. Eine Delegation an private Sachverständige sei unzulässig, da diese Sachverständigen in der Regel stark mit der Immobilienwirtschaft verbunden seien. Die Akzeptanz des Landpreismodells setze voraus, dass die Daten von der öffentlichen Hand erhoben und modelliert würden.

Die SP Stadt Zürich vertritt den Standpunkt, die Festsetzung der verbindlichen Landpreismodelle müsse hoheitlich durch den Staat erarbeitet und festgesetzt werden und dürfe nicht privaten Sachverständigen überlassen werden. Sie stellt einen Antrag auf Präzisierung, damit die Erstellung der Landpreismodelle nicht durch Private oder submissionierte Unternehmen verbindlich festgelegt werden. Dazu müsse eine Kommission eigens dafür eingesetzt oder die Baudirektion diesbezüglich beauftragt werden.

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU, der SIA Sektion Zürich und eine private Teilnehmerin haben praktisch die identischen Forderungen, wie schon die RWU sowie die Gemeinden Buchs und Niederhasli: Das Landpreismodell sei durch die Baudirektion nach den Prinzipien der "Good Administration" zu führen, für alle uneingeschränkt und kostenlos zugänglich zu machen und es sei sicherzustellen, dass Anpassungen am Modell rechtzeitig einfließen.

Der MV stellt praktisch wortgleich dieselben Anträge wie die Grüne Partei.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz fordern klarzustellen, von welcher Verwaltungsstelle (Direktion) das Landpreismodell betrieben werde. Aufgrund des Wortlauts in § 6 Abs. 4 VE-MAV bleibe unklar, unter welcher Direktion diese Landpreismodelle letztlich betrieben werden sollen. Selbstverständlich sei die Verwaltung befugt, für komplexe Aufgaben auch externe Fachleute beizuziehen, hierfür bedürfe es allerdings keiner Grundlage in einer Verordnung.

Die Zürcher Handelskammer beantragt, die Bestimmung so auszugestalten, dass im Regelfall nicht ein hedonisches Modell zur Anwendung gelange, sondern eine individuelle Schätzung. Gemäss ihren Immobilienexperten stünden zur Erstellung eines hedonischen Modells im Kanton Zürich zu wenig Handänderungen zur Verfügung. Damit bestehe die Gefahr von äusserst willkürlichen Bewertungen, die weder für die Beteiligten nachvollziehbar seien noch vor Gericht standhalten würden. Dies zeige sich bereits in § 6 Abs. 2 VE-MAV: Je mehr Faktoren wie Erreichbarkeit von Zentren, Nähe zu Infrastrukturen, Immissionen, topografische Gegebenheiten, Steuerbelastung und Überbaumöglichkeit für die Vervollständigung der Modelle berücksichtigt werden müssten, desto mehr entferne man sich von einem hedonischen Modell und nähere man sich einer individuellen Schätzung an. Entsprechend solle in der Regel eine individuelle Schätzung vorgenommen werden. Dies entspreche auch dem Gesetz: § 3 Abs. 4 MAG halte lediglich fest, dass der Regierungsrat ein hedonisches Modell verwenden könne, jedoch nicht müsse.

§ 6 Abs. 2

Gemeinden und ihre Organisationen

Die Stadt Zürich fordert bei der (nicht abschliessenden) Aufzählung der landpreisrelevanten Einflussfaktoren eine Ergänzung um den Faktor «erholungsorientierte Freiräume».

Die Stadt Schlieren beantragt eine Ergänzung mit den Faktoren «Überbaumöglichkeit» und «Nutzweise».

Verbände und weitere Interessierte

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragen, auf die Aufzählung der Einflussfaktoren in Abs. 2 zu verzichten. § 6 Abs. 2 VE-MAV enthalte eine nicht abschliessende Aufzählung. Es handle sich dabei um eine bloss ungefähr wortgleiche Wiederholung der in § 4 Abs. 1 VE-MAV bereits genannten Bemessungsgrundsätze. Diese Redundanz mache keinen Sinn und werfe bestenfalls unnötige Auslegungsfragen auf.

Der MV hält fest: Die Modelle beruhen insbesondere auf den notariell beurkundeten Grundstückverkäufen (Handänderungsstatistik) oder vergleichbaren öffentlichen Daten. Auf Seite

11 der Erläuterungen zur MAV werde präzisiert, was vergleichbare Daten sein sollen: «Alternative Datenquellen können Angebotsdaten oder die Daten aus dem Hypothekengeschäft sein.» Hier müsse präzisiert werden, dass die von der Immobilienwirtschaft erhobenen selektiven Daten nicht Grundlage für die Landpreismodelle sein dürfen.

§ 6 Abs. 3

Die Gemeinde Dänikon, die CVP, SVP, der HEV, SVIT, die VZI und zwei private Teilnehmerinnen beantragen, den § 6 Abs. 3 VE-MAV folgendermassen zu ergänzen: «Für den Fall einer Anpassung des Modells gilt das Ziel, dass weiterhin maximal 25 % aller Grundstücke abgabepflichtig sind.» Damit solle die Absicht des Gesetzgebers sichergestellt werden, dass die rund 75 % Bagatellfälle gar nicht erfasst würden (vgl. Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019). Weiter sei bei einer Änderung des Landpreismodells im Sinne von § 6 Abs. 3 VE-MAV zu regeln, ob eine Abänderung von bereits getroffenen Mehrwertprognosen, Festsetzungs- und/oder Bezugsverfügungen noch möglich sei oder ob ein allfälliges Rechtsmittel (z.B. Revision) zur Verfügung stehe.

Andelfingen und Oberglatt möchten eine festgeschriebene Periodizität. Andelfingen äussert 5 oder 10 Jahre, während Oberglatt «spätestens nach 5 Jahren» beantragt. Der RZU möchte mit Verweis auf die Erläuterungen zum VE-MAV sicherstellen, dass die Überprüfung alle vier Jahre stattfindet.

§ 6 Abs. 4

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 6 Abs. 4 vor.

4.2.5. Landpreismodelle: b. Expertengruppe (§ 7)

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

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

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.

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

§ 7 Abs. 1

Gemeinden und ihre Organisationen

Die ZPP sowie die Gemeinden Buchs, Embrach, Niederhasli und Niederweningen beantragen, dass auch Fachleute aus der Raumentwicklung (Bebauung, Verkehr, Infrastruktur usw.) bei der Überprüfung der Landpreismodelle beigezogen werden.

Die Stadt Zürich fordert, eine ständige Einsitznahme in der Expertengruppe durch mindestens eine Fachvertretung aus der Stadt Zürich (Amt für Städtebau/Immobilienökonomie und/oder Städtische Schätzungskommission und/oder Steueramt) oder einer anderen grossen Gemeinde (z.B. Winterthur) zu gewährleisten. Dies sei mittels einer entsprechenden Vorschrift in der Verordnung oder in einem Reglement über die Expertengruppe sicherzustellen.

Politische Parteien

Die Grüne Partei beantragt eine paritätisch zusammengesetzte «Expertengruppe Landpreismodelle».

Verbände und weitere Interessierte

Auch der MV fordert eine paritätisch zusammengesetzte «Expertengruppe Landpreismodelle».

Der SVIT stellt fest, die Bestimmung regle die Anzahl der Mitglieder der Expertengruppe nicht. Dies sei nachzuholen.

Die VZI merkt an, dass gemäss der Erläuterung zum VE-MAV, die Expertengruppe insbesondere die zuständige Verwaltungseinheit beraten solle (vgl. Erläuterung VE-MAV, S. 13). Wenn die Expertengruppe auch verwaltungsinterne Mitglieder hätte, würden sich diese somit «selbst beraten». Dementsprechend solle die Expertengruppe nur aus verwaltungsunabhängigen Fachpersonen bestehen.

§ 7 Abs. 2

Gemeinden und ihre Organisationen

Die PZU, die ZPL und die Gemeinden Dänikon, Hochfelden und Pfungen beantragen, auch Fachleute aus der Raumentwicklung beizuziehen, während die Stadt Affoltern a.A. und die Gemeinde Bonstetten zusätzlich den Beizug von Juristinnen und Juristen fordern.

Gemäss der Gemeinde Kilchberg sollen Raumplanerinnen und Raumplaner als Teil der Expertengruppe explizit erwähnt werden.

Die Gemeinde Unterengstringen regt an, die Expertengruppe solle sich aus 1/3 verwaltungsinternen und 2/3 verwaltungsunabhängigen Fachpersonen zusammensetzen, insbesondere aus den Bereichen Immobilienwesen und Wissenschaft.

Politische Parteien

Die CVP und die SVP merken an, die Bestimmung regle die Anzahl der Mitglieder der Expertengruppe nicht. Dies sei nachzuholen. Weiter halten sie es für sinnvoll, wenn die Expertengruppe einzig mit verwaltungsunabhängigen Fachpersonen besetzt werde.

Die SP Stadt Zürich beantragt, zusätzlich seien auch Fachvertretungen der Gemeinden aufzuführen.

Verbände und weitere Interessierte

Der HEV fordert ebenfalls, die Anzahl der Mitglieder zu regeln und fordert, mit mindestens einem Mitglied vertreten zu sein. Weiter hält er es für sinnvoll, wenn die Expertengruppe einzig mit verwaltungsunabhängigen Fachpersonen besetzt werde. Letzteres wird auch vom SVIT, der Zürcher Handelskammer sowie einer privaten Teilnehmerin unterstützt.

Auch der FSU, der SIA Sektion Zürich und eine private Teilnehmerin möchten Fachleute aus der Raumentwicklung (Bebauung, Verkehr, Infrastruktur usw.) in die Expertengruppe miteinbeziehen.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragen, die vorgeschlagene Expertengruppe als verwaltungsunabhängige Kommission mit Aufsichtsfunktion auszugestalten. Diese Expertengruppe solle «mindestens zweijährlich» Stellung nehmen «zu den Landpreismodellen, insbesondere zu den wissenschaftlichen Grundlagen sowie zur Weiterentwicklung der Modelle, und zu den planungsbedingten Zu- und Abschlägen». Für die Beratung und Vorbereitung seiner Geschäfte oder für Aufsichtsaufgaben könne der Regierungsrat Kommissionen einsetzen. Solche Expertengremien würden unter verschiedenen Gesichtspunkten Sinn machen: Sei es im Hinblick auf eine laufende Weiterentwicklung der vorliegenden Modelle aufgrund der hohen Ansprüche an die Qualität und Akzeptanz oder wo eine völlige Offenlegung, etwa aus Datenschutzgründen, nur beschränkt möglich sei. Mit der vorliegenden Regelung werde den hohen Ansprüchen, welche an eine solche Expertengruppe zu stellen seien, allerdings nur unzureichend Rechnung getragen; zu unbestimmt und wenig griffig umschrieben seien deren Kompetenzen und Stellung. Die Kommission müsse über umfassende Einsichtsrechte verfügen, den Vollzug im Sinne einer Aufsichtsbehörde überwachen, dem Regierungsrat Bericht erstatten und über ein Antragsrecht an die zuständige Direktion verfügen. Angesichts der enormen Bedeutung dieser neuen staatlichen Aufgabe werde die Ausgestaltung als eine von der kantonalen Verwaltung unabhängige Kommission empfohlen. Dies setze u.a. eine breit abgestützte Besetzung mit einschlägig bewanderten Fachleuten aus Praxis und Wissenschaft voraus. Ferner erachtet sie die Vertretung der kommunalen Ebene als sehr wichtig. Aufgrund des Marktanteils von kantonsweit rund 10% am gesamten Wohnungsbestand und dem im öffentlichen Interesse liegenden gemeinnützigen Wohnungsbau erachten sie den Einsitz einer Vertretung der gemeinnützigen Wohnbauträger als gerechtfertigt

§ 7 Abs. 3

Die Stadt Schlieren beantragt, periodische Anpassungen sollen grundsätzlich nur beim Basispreis aufgrund von Veränderungen auf dem Bodenmarkt möglich sein.

§ 7 Abs. 4

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 7 Abs. 4 vor.

4.2.6. Verfahren: Mehrwertprognose (§ 8)

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

Die Gemeinde Dänikon, die CVP, SVP, der HEV, SVIT, die VZI sowie zwei private Teilnehmerinnen fordern, die Mehrwertprognose sei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.

4.2.7. Verfahren: Mehrwertermittlung (§ 9)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 9 vor.

4.2.8. Verfahren: Schätzung des Mehrwerts (§ 10)

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

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.

³ Die Schätzung ist nach anerkannten Bewertungsmethoden durchzuführen. Die zuständigen Verwaltungseinheiten können externe Fachpersonen zur Unterstützung beiziehen.

⁴ Die besonderen Gründe sind in der Bewertung zu berücksichtigen.

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.

§ 10 Abs. 1

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RWU, die ZPZ, die ZPG, die Städte Adliswil und Kloten sowie die Gemeinden Bassersdorf, Buchs, Dietlikon, Hedingen, Kilchberg, Maur, Meilen, Niederhasli, Oberrieden, Richterswil, Rüslikon, Thalwil, Volketswil, Wallisellen möchten im VE-MAV festzuhalten, dass betroffene Grundeigentümerschaften unter Kostenfolge wahlweise von der individuellen Schätzung des Mehrwerts Gebrauch machen dürfen. Mehrheitlich wird argumentiert, es wäre im Sinne des Eigentumsschutzes zweckmässig, wenn den jeweiligen Grundeigentümerschaften ein generelles Wahlrecht zugesprochen würde, unter Kostenfolge eine individuelle Schätzung auszulösen.

Politische Parteien

Die Grüne Partei fordert, dass auf begründeten Antrag einer Partei eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchzuführen sei. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Gemeinden sollen eine individuelle Schätzung verlangen können. Die Gründe seien nicht einzugrenzen.

Verbände und weitere Interessierte

Der MV stellt den wortgleichen Antrag wie die Grüne Partei.

Gemäss FSU und der SIA Sektion Zürich sei in der MAV zu regeln, dass auch Grundeigentümer das Recht haben, eine Schätzung auszulösen.

§ 10 Abs. 2

Gemeinden und ihre Organisationen

Der gemeinnützige Wohnungsbau sei in § 10 Abs. 2 VE-MAV ebenfalls als besonderer Grund für die individuelle Schätzung aufzuführen (Stadt Zürich).

Die RWU weist grundsätzlich auf allfällige Widersprüchlichkeiten hin: Unter § 10 Abs. 2 VE-MAV sei als erster besonderer Grund die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten gemäss Sondernutzungsplanungen umschrieben. In den Erläuterungen zum § 6 Abs. 1 VE-MAV werde beschrieben, dass Aufzonungen im Modell abgebildet werden könnten. Es bestehe daher kein Anlass für eine individuelle Schätzung. Hingegen werde in denselben Erläuterungen dargelegt, dass in gewissen Fällen das Landpreismodell keine ausreichend genauen Werte ergebe (Beispiel Grundstücke mit Seeanstoss). Wie eine Anpassung erfolge, sei nicht ersichtlich. Zudem gebe es weitere «tatsächliche» Gründe für eine Wertkorrektur, z.B. neuwertige, aber unternutzte Liegenschaften.

Politische Parteien

Die Grüne Partei schlägt folgende Ergänzung vor: «d) Grundstücke gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss Wohnbauförderung.» Wenn eine Eigentumsbeschränkung gemäss § 5 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung²¹ vorläge, sei der Mehrwert zwingend auf einer Schätzung zu berechnen, die diese Eigentumsbeschränkung berücksichtige.

Auch die SP Stadt Zürich stellt den Antrag für eine Ergänzung mit einem neuen Buchstaben: «Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau». Der gemeinnützige Wohnungsbau sei in städtischen Räumen wichtig und dürfe durch die Mehrwertabgabe nicht markant benachteiligt werden.

Verbände und weitere Interessierte

Der MV schlägt die wortgleiche Ergänzung wie die Grüne Partei vor.

²¹ Wortlaut von § 5 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung: «(...) Zudem haben die Eigentumsbeschränkungen jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht dem Staat und der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.»

Der FSU, der SIA Sektion Zürich und eine private Teilnehmerin sehen wortgleich dieselben Widersprüchlichkeiten wie die RWU.

Die Zürcher Handelskammer wie auch eine private Teilnehmerin weisen nochmals darauf hin, dass sie, wie bereits bei § 6 VE-MAV ausgeführt, die Verwendung eines hedonischen Modells als Regelfall nicht für sinnvoll erachten würden. Werde dennoch daran festgehalten, so sei § 10 Abs. 2 VE-MAV um einen Buchstaben d zu ergänzen: «Grundstücke, für die zu wenig vergleichbare Handänderungen vorliegen.» In den Fällen lit. a, c und d sei in jedem Fall eine individuelle Schätzung vorzunehmen.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz möchten eine Ergänzung von lit. c mit dem Nachsatz «oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherten Liegenschaften». Gemeinnützige Wohnbauträger würden, meist in der Rechtsform einer Genossenschaft, in einer bereits über hundert Jahre währenden Praxis Boden dauerhaft der Spekulation entziehen und ihre Wohnungen gemäss dem Prinzip der Kostenmiete zu Selbstkosten an ihre Mitglieder vermieten. Diese in den Statuten der einzelnen Wohnbauträger verankerte Selbstbindung erfolge gemäss den Vorgaben des eidg. Wohnraumförderungsrechts und bilde die Voraussetzung für die Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger. Damit werde in jedem Fall eine Veräusserung zu einem Preis ausgeschlossen, der die effektiven Erwerbs- und Erstellungskosten übersteige. Allein dieser Umstand verhin-dere bereits einen spekulativen Verkauf. Bei heute rund 300 gemeinnützigen Wohnbauträgern mit über 70'000 gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich sei die Veräusserung einer Liegenschaft ein sehr seltenes Ereignis. Mit dem Inkrafttreten von § 49b PBG am 1. November 2019 könnten die Gemeinden Zonen mit Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum vorsehen. Inwieweit von diesem Instrument tatsächlich Gebrauch gemacht werde, sei derzeit völlig offen. Es sei allerdings anzunehmen, dass sich auch auf lange Sicht über 90 % der Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger ausserhalb dieser planerischen Festlegungen befinden würden. Angesichts der vorliegenden Mehrwertabgaben-problematik käme wohl eine grundbuchliche Sicherung in Betracht, etwa in der Form einer Anmerkung «Gemeinnütziger Wohnungsbau».

§ 10 Abs. 3

Die Gemeinde Unterengstringen, die Zürcher Handelskammer sowie eine private Teilnehmerin stellen den Antrag, bei § 10 Abs. 3 VE-MAV sei der erste Satz wie folgt zu ergänzen und der zweite Satz zu streichen: «Die Schätzung ist nach anerkannten Bewertungsmethoden (Ertragsmethode und dynamische Bewertungsmodelle) durch unabhängige Schätzungsexperten durchzuführen.» In der Verordnung sei zu definieren, was unter einer anerkannten Bewertungsmethode verstanden werde. Um einen fairen Prozess bei der Mehrwertabgabe zu gewährleisten, solle die Schätzerin bzw. der Schätzer neutral und unabhängig sein.

Die SBB AG beantragt, die Schätzung nach anerkannten Bewertungsmethoden durch externe Fachpersonen durchzuführen. Die Erstellung der Landpreismodelle erfolge durch Sachverständige und in der Expertengruppe Landpreismodelle seien auch verwaltungsunabhängige Experten vertreten. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die individuelle Schätzung des Mehrwerts nicht zwingend durch verwaltungsunabhängige Experten zu erfolgen habe. Dies sei notwendig, um die Unabhängigkeit und damit Akzeptanz der individuellen

Schätzung zu gewährleisten. Insbesondere auch deshalb, weil mit der individuellen Schätzung ja gerade von den – von Sachverständigen erstellten und (auch) verwaltungsunabhängigen Experten regelmässig überprüften – Landpreismodellen abgewichen werde.

§ 10 Abs. 4

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 10 Abs. 4 vor.

§ 10 Abs. 5

Gemeinden und ihre Organisationen

Die Gemeinde Hedingen regt an, eine Regelung zu finden, wie die Finanzierung erfolge, wenn in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds kein Geld vorhanden sei. Aufgrund des zeitlichen Ablaufs des Verfahrens werde es zumindest bei der Einführung der Mehrwertabgabe zu Situationen kommen, bei denen Schätzungen finanziert werden müssten, bevor Geld in den kommunalen Fonds vorhanden sei. Sie stellt die Frage, ob die Gemeinde das Geld via Erfolgsrechnung vorfinanzieren oder die Kosten an die Grundeigentümerschaft überwälzen könne. Wenn die Kosten überwälzt werden könnten, müsste der Eigentümerbeitrag bei der späteren Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden.

Die Stadt Dietikon stellt den Antrag, dass die Kosten der individuellen Schätzung bei Auf- und Umzonungen direkt dem Mehrwert abgezogen werden. Absatz 5 sei diesbezüglich anzupassen. Wenn im Rahmen eines Gestaltungsplans ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werde, fliesse kein Geld in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und somit sollen die Kosten für die Schätzung nicht dort zum Abzug gebracht werden.

Der RZU möchte die Kosten für eine individuelle Schätzung der Grundeigentümerschaft belasten und nicht wie vorgesehen dem kantonalen bzw. den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Als Begründung fügt er an, die Verwendung der Mittel aus den Fonds würden separat geregelt. Die Gelder der Fonds sollten für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Insgesamt sei nicht ersichtlich, wieso auch Schätzungen gemäss Abs. 5 als Massnahmen der Raumplanung zu verstehen seien.

4.2.9. Verfahren: Auflage und rechtliches Gehör (§ 11)

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

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.

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.

§ 11 Abs. 1

Die Gemeinde Dänikon, die CVP, SVP sowie der HEV, SVIT, die VZI und die Zürcher Handelskammer vertreten den Standpunkt, der konkrete Mehrwert müsse für jedes einzelne

Grundstück angegeben werden, um das rechtliche Gehör des einzelnen Grundeigentümers ausreichend wahren zu können. Nur so könne eine Stellungnahme und damit die Wahrung des rechtlichen Gehörs überhaupt erfolgen.

§ 11 Abs. 2

Die RWU, die ZPZ, die Städte Affoltern a.A. und Winterthur sowie die Gemeinden Bonstetten, Buchs, Hedingen, Maur, Meilen, Niederhasli, Stäfa und Volketswil beantragen eine Erhöhung der Frist für das rechtliche Gehör auf 60 Tage. Es sei nicht verständlich, dass die Frist des rechtlichen Gehörs für den Grundeigentümer auf 30 Tage beschränkt sei, die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG aber 60 Tage daure.

§ 11 Abs. 3

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RWU, die ZPF, die Stadt Affoltern a.A., die Gemeinden Buchs, Bonstetten, Dänikon, Kilchberg, Meilen, Niederhasli und Stäfa fordern, § 11 Abs. 3 VE-MAV sei ersatzlos zu streichen. § 11 Abs. 3 VE-MAV sei praxisfremd. Es könne von einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer kaum erwartet werden, dass er gewissermassen «vorausseilend», sich schon zu diesem Zeitpunkt über Planungsverfahren, welche zur «Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen» – und dies erst noch abschliessend – im Klaren sei. Eine Abrechnung im Zeitpunkt der Fälligkeit erscheine in diesem Zusammenhang hinreichend zu sein. Abzüge im Sinne von § 19 Abs. 5 MAG müssten auch noch im Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe geltend gemacht werden können. Insbesondere auch deshalb, weil solche Kosten erst nach der Mehrwertprognose entstehen können. Es wäre falsch, solche abzugsberechtigten, nachträglich entstandenen Kosten nicht mehr zu berücksichtigen.

Politische Parteien

Die CVP und die SVP beantragen ebenfalls die ersatzlose Streichung von § 11 Abs. 3 VE-MAV. Auch sie bringen vor, solche Abzüge müssten insbesondere auch noch im Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe geltend gemacht werden können. Es sei denkbar, dass solche Kosten erst nach der Mehrwertprognose entstehen würden. Deswegen wäre es verfehlt, solche berechtigten, nachträglich entstandenen Kosten (z.B. im Rahmen eines Quartierplanverfahrens) nicht mehr zu berücksichtigen. Zumindest wären solche nachträglich entstandenen Kosten verrechnungsweise bei der Mehrwertabgabe zu berücksichtigen.

Verbände und weitere Interessierte

Der HEV, der FSU, der SIA Sektion Zürich, die VZI, die Zürcher Handelskammer sowie die drei privaten Teilnehmerinnen fordern ebenfalls, § 11 Abs. 3 VE-MAV ersatzlos zu streichen. Sie folgen einer vergleichbaren Argumentationslinie wie schon die Gemeinden und Parteien.

Die SBB AG führt aus, mit den Abzügen seien die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren gemeint, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen. Es sei nicht klar, wie dies zeitlich funktionieren solle. Denn beispielsweise werde bei einem Gestaltungsplan erst nach dessen Rechtskraft ein (meist von den Behörden im Rahmen des Kriteriums der städtebaulichen Qualität geforderter) Wettbewerb durchgeführt. Hierbei könnten solche abzugsberechtigten Kosten anfallen. Da die Mehrwertabgabe aber bei Rechts-

kraft des Gestaltungsplans festgesetzt werde, könnten diese Kosten nicht in Abzug gebracht werden. Dies sei entsprechend zu ändern. Sie schlagen deshalb einen § 11 Abs. 3^{bis} mit folgendem Wortlaut vor: «Entstehen die Abzüge im Sinne von § 19 Abs. 5 MAG erst nach der Festsetzung der Mehrwertabgabe, sind diese spätestens 30 Tage nach Fälligkeit der Mehrwertabgabe geltend zu machen.»

4.2.10. Verfahren: Mitwirkungspflicht (§ 12)

§ 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.

² Wird der Mitwirkungspflicht ungenügend nachgekommen, so ist der Mehrwert nach pflichtgemässen Ermessen zu schätzen.

§ 12 Abs. 1

Die Gemeinde Oberglatt beantragt, Abs. 1 wie folgt zu ergänzen: «(...) und wahrheitsgemäss *fristgerecht* Auskunft zu erteilen.» Eine Befristung bzw. das Ansetzen einer Frist für die Auskunftserteilung unterstütze bei amtlichen Handlungen bzw. definiere das ungenügende Nachkommen nach § 12 Abs. 2 VE-MAV.

§ 12 Abs. 2

Die Gemeinde Oberglatt stellt fest, das ungenügende Nachkommen und der Zeitpunkt des Einschätzens im pflichtgemässen Ermessen seien nicht definiert. Sie schlägt daher die folgende Formulierung vor: «Wird der Mitwirkungspflicht trotz Mahnung nicht oder ungenügend nachgekommen, so ist der Mehrwert nach pflichtgemässen Ermessen zu schätzen.»

4.2.11. Verfahren: Bereinigung (§ 13)

§ 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

Die Gemeinde Dänikon stellt fest, dass in § 13 VE-MAV auf § 11 Abs. 2 VE-MAV verwiesen werde. Die (erneute) Gewährung des rechtlichen Gehörs nach Rechtskraft der Planungsmassnahme schein nicht mehr sinnvoll zu sein. Sollte mit dieser Bestimmung hingegen eine erneute Stellungnahme zu einer noch nicht rechtskräftig festgesetzten Mehrwertabgabe gemeint sein, so wäre dies klarzustellen und zu begrüssen.

Die Stadt Schlieren sieht Lücken beim Umgang mit Arealüberbauungen auf ein-, auf- oder umgezontem Land. Arealüberbauungen, welche auf ein-, auf- oder umgezontem Land nochmals eine Mehrausnutzung in Anspruch nähmen, seien ebenfalls betreffend ihre Bewertung zu bereinigen. Dafür schein jedoch das vorgesehene Verfahren in der vorliegenden Form keine Möglichkeit zu bieten. Dies müsse geklärt werden.

Politische Parteien

Der Antrag und die Begründungen der SVP und CVP sind identisch mit der Gemeinde Dänikon (siehe oben).

Verbände und weitere Interessierte

Der HEV und der SVIT stellen einen wortgleichen Antrag (inkl. Begründung) wie Dänikon, SVP und CVP.

Die VZI, die Zürcher Handelskammer und eine private Teilnehmerin schlagen vor, den Wortlaut von § 13 VE-MAV wie folgt zu ändern: «Nach Rechtskraft der Planungsmassnahme ist unter Berücksichtigung allfälliger Änderungen und zusätzlicher Auflagen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens, durch Rechtsmittelentscheide sowie der Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer gemäss § 11 Abs. 2 dieser Verordnung oder infolge wesentlicher Marktveränderung eine Bereinigung der Bewertung vorzunehmen.» Eine Bereinigung der Bewertung sei auch dann vorzunehmen, wenn im Rahmen des Bewilligungsverfahrens der Planungsmassnahme zusätzliche Anforderungen bzw. Auflagen gemacht würden, welche die Bauweise verteuern und damit bei der individuellen Bewertung eine Überprüfung der Mehrwertberechnung rechtfertigten (z.B. im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens wird ein Minergie P-Standard vorausgesetzt). Auch bei wesentlichen Marktveränderungen habe eine Neubewertung zu erfolgen.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragen, der § 13 VE-MAV sei als umfassende Möglichkeit einer Revision der Mehrwertabgabeverfügung auszugestalten, allenfalls unter Nennung der Revisionsgründe in einem anzufügenden Absatz 2. In gesetzessystematischer Hinsicht wäre § 13 in den nachfolgenden Abschnitt C. «Festsetzung der Mehrwertabgabe» zu verschieben. Sie begründet dies damit, dass der vorgeschlagene § 13 VE-MAV in Verbindung mit § 14 VE-MAV die Bereinigung als «beschränkte Revisionsmöglichkeit» erscheinen lasse. Es seien allerdings weitere triftige Gründe denkbar, welche eine Überprüfung der Mehrwertbemessung nahelegen würden, so etwa allfällige Entscheide von Rechtsmittelinstanzen oder wesentlich veränderte Verhältnisse.

4.3. Festsetzung der Mehrwertabgabe (Kapitel C)

4.3.1. Verfahren (§ 14)

§ 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.

Die Stadt Dietikon fordert, dass bei einer Auf- oder Umzonung im Perimeter einer Sondernutzungsplanungspflicht der Mehrwert erst bei der rechtskräftigen Festsetzung des Planungsinstrumentes (z.B. Gestaltungsplan) festgestellt wird. Zudem solle das Vorgehen bei freiwilliger Wahl von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen festgehalten werden.

Im Zusammenhang mit der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer und Festsetzung der anrechenbaren Anlagekosten beantragt die Stadt Zürich in der Verordnung vorzusehen, dass den Gemeinden bzw. den betroffenen Steuerämtern die rechtskräftige Verfügung über die Festsetzung der Mehrwertabgabe jeweils automatisch zugestellt werde.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragen, die Festsetzung gemäss § 14 VE-MAV als provisorischen Beschluss vorzusehen. Die definitive Festlegung solle erst nach Massgabe des rechtskräftig bewilligten Bauprojekts erfolgen. Sie begründen ihren Antrag damit, dass zum Zeitpunkt der Planungsmassnahme die effektiv realisierbare Ausnützung sowie die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht in hinreichender Genauigkeit bekannt seien. Die umfassende Überprüfung des rechtlich Erlaubten erfolge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und finde letztlich ihren Niederschlag in der Baubewilligung.

4.3.2. Inhalt der Verfügung (§ 15)

§ 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.

Die Gemeinde Hedingen ist der Ansicht, dass aus der Feststellungsverfügung alle finanziellen Folgen erkennbar sein sollten. Deren Inhalt sei daher mit den Punkten «Ausgleichszins» und «Verzugsfolgen» zu ergänzen.

4.3.3. Grundpfandrecht (§ 16)

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

Die Gemeinde Dänikon, die CVP, die SVP, der HEV, der SVIT und die VZI stellen die folgenden fünf Anträge, die in der MAV festgehalten werden sollen:

- Grundsätzlich solle nur eine Anmerkung der Mehrwertabgabe im Grundbuch erfolgen und lediglich ausnahmsweise eine Eintragung eines Grundpfandrechts.
- Die zuständige Verwaltungsstelle solle bei betragsmässig tiefen Mehrwertabgaben auf die Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch verzichten.
- Die Kosten für die Anmeldung des Grundpfandrechts solle die zuständige Verwaltungsstelle tragen.
- Es sei zu klären, in welchem Rand das Grundpfandrecht bestehe bzw. ob § 196 E ZGB gelte.
- Das Grundpfandrecht solle nachrangig zu allfällig bestehenden grundpfandrechtl. gesicherten Hypothekarschulden eingetragen werden.

Die Stadt Schlieren fordert, in der MAV festzuhalten, dass die zuständige Verwaltungsstelle das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung anmeldet, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden sei. Diese Anmerkung des Grundpfandrechts im Grundbuch sei zwingend, damit die Grundbuchämter, der Kanton und die Gemeinden ausreichend informiert seien, um die Mehrwertabgabe fristgerecht einzufordern.

4.4. Bezug der Mehrwertabgabe (Kapitel D)

4.4.1. Fälligkeit bei Überbauung (§ 17)

§ 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

Die ZPL fordert eine Erhöhung des Grenzwertes für geringfügige bauliche Massnahmen. Ein Grenzwert von 100m² sei angesichts des Bagatellgrenzwertes für die Abgabepflicht sehr tief angesetzt. Weiter sei der Begriff «anrechenbar» zu streichen, womit Dach- und Untergeschosse ebenfalls mitberücksichtigt würden. Der Begriff «anrechenbare Geschossfläche» sei zudem klar zu definieren, da dieser zu Unklarheiten führe.

Die Gemeinden Bachs, Bäretswil, Dietlikon, Egg, Eglisau, Erlenbach, Glattfelden, Hausen a.A., Hinwil, Lindau, Neerach, Niederglatt, Niederhasli, Oberrieden, Oetwil a.d.L., Ossingen, Rafz, Regensdorf, Richterswil, Seuzach, Wallisellen, Wettswil a.A., Bülach, Uster und Winterthur sowie der GPV und VZGV beantragen einen klaren Verweis auf § 255 PBG bzw. auf die Ausnützungsziffer. Der Begriff «anrechenbar» führe aufgrund der verschiedenen existierenden Nutzungsziffern zu Unklarheiten.

Die Gemeinden Maur und Oberengstringen stellen Antrag, die «anrechenbare Geschossfläche» klar zu definieren.

Der Begriff «anrechenbar» sei zu streichen, womit Dach- und Untergeschosse ebenfalls mitberücksichtigt würden (Bonstetten, Buchs, Meilen, Niederhasli, Oberengstringen, Oberglatt, Oetwil a.d.L., Unterengstringen, Affoltern a.A., Stadt Dietikon). Wenn nur anrechenbare Geschossflächen massgebend seien, trete beim Bau von erheblichen Flächen in Dach- und Untergeschossen keine Fälligkeit ein (Buchs, Meilen, Niederhasli, Stadt Dietikon).

Unterengstringen fordert eine Erhöhung des Grenzwertes auf 150 m² und Dänikon eine Erhöhung auf 200 m². Die Gemeinden Oberengstringen und Oetwil a.d.L. beantragten ebenfalls eine Erhöhung, jedoch ohne die Nennung eines konkreten Grenzwertes.

Die Stadt Zürich regt an, Fragen im Zusammenhang mit der sogenannten wirtschaftlichen Handänderung (§ 216 Abs. 2 lit. a StG) auf Verordnungsstufe zu regeln.

Politische Parteien

Die CVP ist der Meinung, dass der Grenzwert von 100 m² zu tief sei. Damit das raumplanerische Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen nicht erschwert würde, sei die Grenze für geringfügige bauliche Massnahmen vielmehr bei 300 m² anrechenbarer Geschossfläche zu

setzen oder ein geeigneter prozentualer Wert zur Parzellengrösse oder zur Mehrausnutzung zu wählen. Eine Erhöhung auf 200 m² wird von der SVP gefordert.

Die SP Stadt Zürich beantragt die Ergänzung des Paragrafen mit dem Wort «gesamthaft». Damit könne ausgeschlossen werden, dass mittels einer «Salomitaktik» der gesamte Mehrwert in kleinen Teilen konsumiert werde, ohne eine Abgabe zu leisten.

Verbände und weitere Interessierte

Gemäss FSU und SIA Sektion Zürich sei der Begriff «anrechenbar» zu streichen, womit verhindert werde, dass beim Bau von erheblichen Flächen in Dach- und Untergeschossen keine Fälligkeit eintrete.

Der HEV, SVIT und die VZI beantragen einen Grenzwert von 200 m².

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz regen an, den Wert von 100 m² beizubehalten, jedoch um einen prozentualen Schwellenwert (z.B. 10 % der massgebenden Geschossfläche) zu ergänzen.

Die Zürcher Handelskammer definiert den prozentualen Schwellenwert mit 15 %, ansonsten ist ihr Antrag identisch mit den Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Sie fordert zudem einen zusätzlichen Absatz, der bei einer teilweisen Überbauung infolge besonderer Gründen nur eine anteilmässige Fälligkeit der Abgabe vorsieht. Als besondere Gründe würden insbesondere gelten, wenn die volle Überbauung rechtlich nicht möglich sei oder keine Nachfrage für eine volle Überbauung bestehe.

4.4.2. Meldefrist (§ 18)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 18 vor.

4.4.3. Inhalt der Rechnung (§ 19)

§ 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

Die PZU und RWU beantragen, den § 19 zu streichen. Die ZPL ist der Ansicht, dass die Bestimmung tendenziell überreglementiert sei.

§ 19 ist aus Sicht der Gemeinden Bachs, Eglisau, Hinwil, Hittnau, Kleinandelfingen, Maur, Neerach, Oberengstringen, Oetwil a.d.L. und Winterthur sowie des GPV überreglementiert.

Buchs, Meilen, Embrach, Hochfelden und Pfungen beantragen, den Paragrafen wegzulassen und Hedingen fordert, den Rechnungsinhalt auf das Erforderliche zu reduzieren.

Politische Parteien

In Bezug auf § 10 Abs. 2 MAG und § 19 lit. e MAV sei nach Auffassung von CVP und SVP festzuhalten, dass bei einer Etappierung des Bauvorhabens ausnahmsweise dann kein Bezug der (Rest-)Mehrwertabgabe erfolgen dürfe, wenn das Bauvorhaben nachweislich (ganz oder teilweise) gar nicht realisiert wurde.

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU und der SIA Sektion Zürich fordern die Streichung des § 19.

Der HEV, SVIT, die VZI und Zürcher Handelskammer beantragen festzuhalten, dass zur Bestimmung der Mehrwertabgabe die Teuerung nicht einberechnet werde. Die Teuerung sei im Zusammenhang mit Immobilienpreisen, und entsprechend auch mit möglichen Mehrwerten, nicht relevant. Der HEV und SVIT stellen zudem den gleichen Antrag wie die CVP und SVP bezüglich Etappierung (siehe oben).

4.4.4. Ausgleichszins (§ 20)

§ 20. Der Ausgleichszins entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Durchschnittzinssatz gemäss Art. 2 der Verordnung des WBF²² über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes vom 22. Januar 2008.²³

Auf einen Ausgleichszins bei einer verzögerten Rechnungsstellung oder aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens sei zu verzichten (Dänikon, CVP, SVP, HEV, SVIT, VZI und Zürcher Handelskammer). Ein Ausgleichszins sei in diesen Fällen nicht gerechtfertigt. Der Grundeigentümer sei nicht verantwortlich für eine verzögerte Rechnungsstellung und dürfe bei Erhebung eines Rechtsmittels auch nicht zu einem (Straf-)Ausgleichszins verpflichtet werden.

Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz regen an, einen Verweis auf § 10 MAG (Fälligkeit) vorzusehen. Ebenfalls solle ergänzt werden, innert welcher Frist bzw. ab wann der Ausgleichszins zu entrichten sei.

4.4.5. Zahlungserleichterungen (§ 21)

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

Gemäss der Gemeinde Dänikon, der CVP, SVP, des HEV und SVIT sei diese Bestimmung folgendermassen zu ergänzen: «Stundung und Ratenzahlung erfordern ein begründetes

²² Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

²³ SR 221.213.111

Gesuch und werden i.d.R. gewährt bis zur Bauabnahme.»). Bevor die Mehrwertabgabe bezahlt werden könne, müsse die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit haben, Erträge zu erzielen.

4.4.6. Landwirtschaftliche Ersatzbaute (§ 22)

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

Der Zürcher Bauernverband stellt den Antrag, die Formulierung dem Wortlaut des Steuergesetzes (§ 216 Abs. 3 lit. h) anzupassen. Dies sei ein bewährtes und bereits bekanntes Vorgehen.

4.4.7. Löschung des Grundpfandrechts (§ 23)

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

Die Gemeinde Hedingen regt an, festzuhalten, dass nach vollständiger Begleichung der Abgabe auch die Grundbuchanmerkung zu löschen sei.

Gemäss der Gemeinde Dänikon, der CVP, SVP, des HEV und SVIT sollen die Kosten für die Löschung des Grundpfandrechts die zuständige Verwaltungsstelle tragen.

4.5. Städtebauliche Verträge (Kapitel E)

4.5.1. §§ 24–27

Hinweis: Da sich ein Grossteil der Anträge jeweils auf mehrere Paragraphen bezieht, werden die §§ 24 bis 27 gemeinsam erläutert.

§ 24. ¹ 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.

§ 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, ausgleichender 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.

§ 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.

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

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RWU und die ZPL fordern, auf die Regelungen zum städtebaulichen Vertrag zu verzichten. Da die städtebaulichen Verträge nur bei Auf- und Umzonungen zulässig seien, seien die Detailregelungen den Gemeinden zu überlassen.

Die PZU beantragt, die Bestimmungen zu den städtebaulichen Verträgen entweder zu streichen oder so zu formulieren, dass die Verträge möglichst flexibel ausgestaltet werden können.

Auf Regelungen zum städtebaulichen Vertrag sei zu verzichten (Buchs²⁴, Dinhard, Embach, Hochfelden, Kilchberg, Meilen, Niederglatt, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Pfungen) oder seien so zu formulieren, dass städtebauliche Verträge möglichst flexibel ausgestaltet werden können (Hochfelden, Niederglatt). Als Begründungen werden genannt, dass keine Regelungen erforderlich seien bzw. die Detailregelungen den Gemeinden zu überlassen seien. Zudem wird auf die Gemeindeautonomie und alleinige Kompetenz der Gemeinde hingewiesen.

Die Gemeinden Bachs, Hinwil und Kleinandelfingen sind der Ansicht, § 25 (Vorvertrag) sei überreglementiert. Weitere Gemeinwesen sowie der GPV teilen diese Ansicht und haben die Überreglementierung als allgemeine Bemerkung vorgebracht (siehe 3.1.4).

Die Gemeinde Hedingen fordert einen Verzicht der Inhaltsdefinitionen des städtebaulichen Vertrags (§ 24), da Gemeinden durchaus in der Lage seien, diese Verträge ohne Vorgaben zu erstellen. § 25 sei zudem zu löschen, da der Vorvertrag auf kommunaler Ebene eine unnötige Überinstrumentalisierung darstelle, der – sofern sinnvoll – mit einer einfachen Absichtserklärung kompensiert werden könne.

Nach Ansicht der Stadt Dietikon ist § 25 wegzulassen und sich auf die groben Inhalte des effektiven städtebaulichen Vertrags zu konzentrieren (§ 24). Da der Vorvertrag und dessen

²⁴ §§ 24–26 seien wegzulassen.

Vorgehen nirgends thematisiert werde, Sorge die doppelte Aufzählung von Mindestinhalten für Verwirrung.

Die Stadt Zürich fordert die Streichung der §§ 24 und 25, da diese die Vertragsfreiheit und Gemeindeautonomie verletzen würden und einer gesetzlichen Grundlage entbehrten. Mit der Vorschrift in § 21 MAG werde der Inhalt von städtebaulichen Verträgen hinreichend in einem kantonalen Gesetz geregelt. Eventualiter seien die Vorschriften so umzuformulieren, dass die Vertragsfreiheit und Gemeindeautonomie gewahrt bleibe. Die Stadt Zürich regt zudem an, für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer und die Festsetzung der anrechenbaren Anlagekosten den betroffenen Steuerämtern die städtebaulichen Verträge, unter Angabe der anrechenbaren Abgabe, jeweils automatisch zuzustellen.

Politische Parteien

Die Grüne Partei stellt Antrag, die §§ 24, 25 und 26 zu streichen. Sie merkt an, §§ 21 und 22 MAG würden festlegen, was Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein könne. Eine gesetzliche Grundlage für eine weitergehende Regulierung sei nicht vorhanden.

Gemäss SP Stadt Zürich sollen §§ 24 und 25 aufgrund Eingriff in die Gemeindeautonomie und Vertragsfreiheit der Gemeinden ersatzlos gelöscht werden.

Verbände und weitere Interessierte

FSU und SIA Sektion Zürich fordern einen Verzicht auf die §§ 24, 25 und 26, da keine Regelungen erforderlich seien.

Der MV stellt ebenfalls den Antrag, die §§ 24, 25 und 26 zu löschen. Der Verband äussert die gleiche Begründung wie die Grüne Partei.

Gemäss den Wohnbaugenossenschaften Schweiz seien die §§ 24 und 25 zu löschen, da das MAG die städtebaulichen Verträge bereits hinreichend regle. Allenfalls könne auf die sehr klar gehaltene Regelung im MAG verwiesen werden. Die Beschränkung der Vertragsfreiheit und Gemeindeautonomie auf Verordnungsstufe erachten sie als unzulässig.

4.6. Mehrwertausgleichsfonds (Kapitel F)

4.6.1. Zurechnung (§ 28)

§ 28. Der Mehrwertausgleichsfonds wird dem Fremdkapital zugerechnet.

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 28 vor.

4.6.2. Mindestbeiträge (§ 29)

§ 29. Die Mindestbeiträge betragen bei:

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

Die Stadt Dietikon stellt die Mindestbeiträge aus dem kantonalen Fonds in Frage.

4.6.3. Rechnung und Berichterstattung (§ 30)

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

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.

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 30 vor.

4.6.4. Vorrang (§ 31)

§ 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.

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

Die ZPW begrüsst die Möglichkeit, dass die Mittel auch für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden können. Damit würden wichtige Anreize für die Aufwertung der Siedlungs-, Landschafts- und Lebensqualität geschaffen werden. Mit der Voraussetzung, dass der Fondsbestand vor der Umsetzung raumplanerischer Massnahmen mindestens 3 Mio. Franken betragen müsse, würden diese Anreize allerdings wieder relativiert. Es sei daher eine Erhöhung der Flexibilität für die Umsetzung raumplanerischer Massnahmen zu prüfen.

4.6.5. Gesuch (§ 32)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 32 vor.

4.6.6. Beitragshöhe (§ 33)

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

² Der Minderwert wird der Gemeinde vollumfänglich entschädigt.

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

Die Städte Dietikon und Uster beantragen, den Ablauf bei Auszonungen weiter zu präzisieren. Die Stadt Dietikon regt zudem an, die Mindestabgabesätze im Zusammenhang mit entschädigungslosen Auszonungen zu überdenken.

Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern müsse 100 % des Minderwertes vergütet werden, beantragen die CVP, SVP, der HEV, SVIT, die VZI und Zürcher Handelskammer. Es sei nicht nachvollziehbar und willkürlich, dass die Eigentümerschaft nur einen Prozentsatz von mindestens 50 % erhalte.

4.6.7. Gesuch (§ 34)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 34 vor.

4.6.8. Beitragsberechtigte Massnahme (§ 35)

§ 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

PZU, RWU, ZPL und ZPP verstehen die Einschränkungen bei einem Teil der Massnahmen nicht und beantragen eine Streichung²⁵ bzw. eine Präzisierung²⁶. Warum die Bau- und Planungskultur mit dem Zusatz «insbesondere bei grenzüberschreitenden Vorhaben» ergänzt werde, sei ebenso nicht nachvollziehbar wie der Zusatz «überkommunale Massnahmen» zur Verbesserung des Lokalklimas. Die RWU ergänzt, es sei doch gerade wichtig, Mass-

²⁵ PZU, RWU

²⁶ ZPL, ZPP

nahmen zum Lokalklima lokal umzusetzen und die Bau- und Planungskultur müsse insbesondere lokal gefördert werden. Der Zusatz «insbesondere grenzüberschreitend» könne zur Benachteiligung von klar strukturierten Regionen führen.

Die Gemeinden Bonstetten, Buchs, Embrach, Hochfelden, Niederhasli, Oberengstringen, Pfungen, Stäfa und Affoltern a.A. weisen ebenfalls darauf hin, dass die oben genannten Zusätze nicht nachvollziehbar seien. Oberengstringen beantragt daher eine Präzisierung und die restlichen Gemeinden eine Streichung.

Die Gemeinde Stäfa stellt die Frage, ob es zutreffend sei, dass Mittel aus dem Ausgleichsfonds für den Rückbau von nicht mehr genutzten und die Landschaft beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes verwendet werden könnten.

Politische Parteien

Die Absätze b bis e seien zu streichen, da diese Massnahmen nicht aus dem kantonalen Fonds finanziert werden sollen (EDU, SVP). Neu aufzunehmen sei die Finanzierung von Rückbau landwirtschaftlicher Liegenschaften, da dies zu einem landschaftlichen Mehrwert führe.

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU und SIA Sektion Zürich äussern die gleichen Anträge und Begründungen wie die RWU (siehe oben).

Die SLS begrüsst diesen Artikel explizit, insbesondere lit. a.

4.6.9. Beitragshöhe (§ 36)

§ 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.

Der kantonale Beitrag an kommunale Massnahmen solle nicht von den Beiträgen der Gemeinde anhängig gemacht werden (Hedingen). Es seien mit den kantonalen Beiträgen sinnvolle kommunale Massnahmen zu unterstützen.

4.6.10. Beitragsberechtigte Massnahmen (§ 37)

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

- 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

Die PZU, RWU und ZPL beantragen, den § 37 zu streichen. § 23 MAG bedürfe keiner Konkretisierung. Die Regelung des kommunalen Fonds sei im Kompetenzbereich der Gemeinden – die Gemeindeautonomie sei zu beachten.

Die ZPL äussert die Ansicht, dass die Fondserträge auch für öffentliche Aufgaben verwendet werden dürfen.

Aus Sicht der Region seien die Gemeinden für das Instrument und die damit verbundenen Chancen mit geeigneten Mitteln zu sensibilisieren. Die Aktivitäten von Kanton und Regionen seien dabei zu koordinieren (ZPW).

Buchs, Embrach, Hochfelden, Meilen, Niederhasli, Oberengstringen, Oetwil a.d.L. und Pfungen beantragen aus denselben Gründen wie die PZU, RWU und ZPL eine Streichung des § 37.

Der GPV sowie Bachs, Eglisau, Hausen a.A., Hinwil, Hittnau, Kleinandelfingen, Neerach und die Stadt Winterthur machten den Hinweis, dass sie feststellen würden, dass der kommunale Fonds unter anderem nur zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, verwendet werden könne. Dies heisse, Schulhäuser könnten nicht aus dem Fonds (mit)finanziert werden. In ihrer Stellungnahme zum MAG sei eben dies eine ihrer Forderungen gewesen.

Die Gemeinden Bäretswil, Dietlikon, Maur und Niederglatt fordern, dass öffentliche Einrichtungen (insbesondere Schulen) aus dem kommunalen Fonds mitfinanziert werden können.

Regensdorf fordert, als zusätzlichen Punkt hinzuzufügen: «Die Kosten von Verkehrsinfrastrukturen, die über die Basiserschliessung hinausgehen und einer Verbesserung des Modalsplits dienen». Darunter würden beispielsweise attraktive multimodale Umsteigepunkte, Zugänglichkeiten und Attraktivität der öV-Haltestellen und hochwertige Veloinfrastrukturen fallen.

Die Stadt Zürich bemerkt vorfrageweise, ob diese Regelung nicht zweckmässigerweise den Gemeinden überlassen werden sollte. Sie fügt an, dass sich gestützt auf die stadtinterne Vernehmlassung eine Reihe von Anpassungswünschen (kursiv) ergeben hätten:

c. die Erstellung und Verbesserung von Infrastrukturen für den Rad- und Fussverkehr

neuer Buchstabe: die Verbesserung der Nutzung und Qualität des öffentlichen Raums durch dauernde oder temporäre Massnahmen,

d. die Erstellung von sozialen, soziokulturellen und kulturellen Infrastrukturen

neuer Buchstabe: Unterstützung von Privaten im Zusammenhang mit Schutzobjekten im Sinne von § 203 PBG.

neuer Buchstabe: die Erstellung von technischen Infrastrukturen, die nicht der Grundversorgung zuzurechnen sind, insbesondere Anlagen zur leitungsgebundenen Wärme- und Kälteversorgung mit erneuerbaren Energien.

Politische Parteien

Die SP Stadt Zürich beantragt u.a. die Umformulierung von Abs. 1: «Beitragsberechtigt gemäss § 23 Abs. 1 MAG sind kommunale Massnahmen der Raumplanung und notwendige Rechtserwerbe, insbesondere wie».

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU und SIA Sektion Zürich beantragen, § 37 wegzulassen, da § 23 MAG keiner Konkretisierung bedürfe und die Gemeindeautonomie zu beachten sei. Zudem fordern sie eine Präzisierung analog § 28 VE-MAV, dass der kommunale Fonds dem Eigenkapital zugerechnet werde.

4.6.11. Berichterstattung (§ 38)

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

Diese Bestimmung ist gemäss der PZU sowie den Gemeinden Hochfelden, Niederwenigen und Pfungen zu löschen. Die Regelung des kommunalen Fonds sei im Kompetenzbereich der Gemeinden.

Die Stadt Zürich beantragt, die Regelung von § 38 bei § 44 als neuen Abs. 2 festzuhalten. Zudem stelle sich die Frage, gestützt worauf der Regierungsrat von den Gemeinden eine jährliche Bekanntgabe betreffend die Verwendung der Fondsmittel vorschreiben könne. Der Bericht des Regierungsrats zur Wirkungskontrolle im Rahmen des Umsetzungsberichts zur Raumplanung für den Kantonsrat habe nur alle vier Jahre zu erfolgen (§ 27 MAG in Verbindung mit § 10 PBG).

4.7. Applikationen und Daten (Kapitel G)

4.7.1. Webportal Mehrwertausgleich (§ 39)

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

Der Datenschutzbeauftragte des Kantons Zürich hält fest, dass vorgesehen sei, neben kantonalen Verwaltungsstellen auch Gemeinden, Notariaten, Grundbuchämtern und Privaten Zugriff auf das Portal zu geben. Sofern diese öffentlichen Organe und Privaten auch Personendaten zur Verfügung stellen und die Personendaten von mehreren Organen gemeinsam bearbeitet würden, sei die Verantwortlichkeit für den gemeinsamen Informationsbestand zu regeln (§ 5 IDG). Weiter sei zu beachten, dass für den Informationsaustausch unter öffentlichen Organen eine rechtliche Grundlage vorhanden sein muss. Wenn besondere Personendaten ausgetauscht werden, sei dafür eine formell-gesetzliche Grundlage erforderlich.

Aus der Rechtsgrundlage für das Portal solle zudem hervorgehen, welche Personendaten im Webportal bearbeitet würden.

Von der ZPZ, ZPG, dem FSU, SIA Sektion Zürich sowie den Gemeinden Kilchberg, Rüschiikon und Adliswil wird das vorgesehene «Webportal Mehrwertausgleich» begrüsst. Es werde ein Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt, das den langjährigen Vollzug der komplexen Aufgabe vereinfache.

4.7.2. Zugriffsrechte (§ 40)

§ 40. Kantonale Verwaltungsstellen, Gemeinden, Notariate und Grundbuchämter sowie Privatpersonen haben Zugriff auf das Webportal. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion regelt die Berechtigungen dieser Benutzergruppen nach Massgabe der festgelegten Zuständigkeiten im Mehrwertausgleichsverfahren.

Der Datenschutzbeauftragte des Kantons Zürich begrüsst die Definition der Zugriffsberechtigten sowie die Pflicht zur Regelung der Berechtigung der Benutzergruppen gemäss Zuständigkeiten.

4.7.3. Ergänzende Weisungen (§ 41)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 41 vor.

4.7.4. Applikationen (§ 42)

§ 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.

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 42 vor.

4.7.5. Erweiterte Verwendung (§ 43)

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

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

Der Datenschutzbeauftragte des Kantons Zürich hält fest, dass § 43 Abs. 1 eine ausreichende gesetzliche Grundlage darstelle für die weitere Verwendung der in den Applikationen erfassten Personendaten zu den in § 43 Abs. 1 erwähnten Zwecken.

4.8. Wirkungskontrolle (Kapitel H)

4.8.1. Indikatoren (§ 44)

§ 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.

Gemeinden und ihre Organisationen

Die RZU hält fest, eine gesamtwirtschaftliche Wirkungskontrolle (Vollkostenrechnung) sei wichtig. Dazu müssten neben den Erträgen auch die Aufwendungen für die Erhebung der Abgabe zusammengestellt (Ausgaben Kanton und evtl. Gemeinden) oder abgeschätzt werden. Folgende Indikatoren seien daher zu ergänzen: Erarbeitung Mehrwertausgleichsverordnung, Erarbeitung und Pflege des Landpreismodells, Expertengruppe, Notariatskosten, Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds und Mehr-/Mindereinnahme Grundstücksgewinnsteuer.

Die Gemeinden Bonstetten, Buchs, Dänikon, Niederhasli sowie die Stadt Affoltern a.A. äussern den gleichen Antrag und die gleiche Begründung wie die RZU.

Die Stadt Zürich stellt den Antrag, § 44 lit. h sei wie folgt umzuformulieren: «Mittelherkunft und -verwendung nach räumlicher Verteilung».

Politische Parteien

CVP und SVP bemerken, dass unklar bleibe, was mit der Berichterstattung im Sinne einer «Wirkungskontrolle» erreicht werden solle und weshalb gerade die gewählten Indikatoren für eine Wirkungskontrolle erforderlich seien. Sie fordern, neben den Erträgen auch die Aufwendungen für die Erhebung der Abgabe zusammenzustellen. Ferner seien folgende Indikatoren zu prüfen und in die MAV aufzunehmen: Erreichung der raumplanerischen Ziele, Kosten-/Nutzen-Analyse und Auswirkungen des MAG auf die Verdichtung sowie auf die Verteuerung des urbanen Wohnraumes (Mietzinsen).

Verbände und weitere Interessierte

Der FSU und SIA Sektion Zürich stellen ebenfalls den gleichen Antrag (inkl. Begründung) wie die RZU.

Die Rückmeldung von HEV und SVIT ist identisch mit derjenigen von CVP und SVP.

Der VZI und die Zürcher Handelskammer fordern, die Wirkungskontrolle mit folgenden Themenblöcken zu ergänzen:

- Ausrichtung auf die raumplanerischen Ziele des MAG (Bauzonenoptimierung und Siedlungsentwicklung nach innen), deren Erreichung und Kosten-Nutzen-Analyse; Vergleich der Situation vor und nach Inkraftsetzung des MAG
- Berücksichtigung der städtebaulichen Verträge (und nicht bloss des geldwerten Mehrwertausgleichs);
- Einfluss auf die Höhe der Mietzinsen;
- Berücksichtigung der individuell zur Anwendung gelangenden und in den Gemeinden unterschiedlichen Abgabesätze gemäss § 19 Abs. 3 MAG.

4.9. Schlussbestimmungen (Kapitel I)

4.9.1. Übergangsbestimmungen (§ 45)

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

Die Übergangsbestimmungen seien so zu formulieren, dass städtebauliche Verträge auch ohne BZO-Anpassung abgeschlossen werden können (Bassersdorf, Buchs, Embrach, Hochfelden, Meilen, Niederglatt, Oberengstringen, Oetwil a.d.L., Pfungen, Richterswil, Stäfa, Stadt Kloten, RZU, PZU, RWU, ZPL, ZPP, FSU, SIA Sektion Zürich).²⁷

Die Gemeinde Bassersdorf und die Stadt Kloten merken zu ihren Anträgen an, die Festlegung der Mehrwerte in der BZO werde in vielen Gemeinden lange politische Diskussionen auslösen. Somit sei es zielführend, wenn zwischen dem Inkrafttreten des MAG und der BZO-Revision keine Handlungsunfähigkeit eintrete.

4.9.2. Inkrafttreten (§ 46)

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

Es liegen keine Rückmeldungen zu § 46 vor.

²⁷ Weitere identische Anträge oben unter Ziffer 3.2.1.