



Kanton Zürich
Baudirektion



Markus Kägi
Regierungsrat

Kontakt:
Josua Raster
Stv. AC / Abteilungsleiter
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 72
josua.raster@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
RRIR-B84HDQ / ARE 19-0045

An die politischen Gemeinden sowie
die regionalen Planungsverbände im
Kanton Zürich

- 5. Feb. 2019

Mehrwertausgleich, Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags (Art. 5 und Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG) – Verfahrensstand und Auswirkungen im Kanton Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) vom 15. Juni 2012 wurde am 3. März 2013 in einer Referendumsabstimmung von den Stimmberechtigten angenommen. Das revidierte Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. 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).

Zur Durchsetzung dieses Auftrags enthalten die Übergangsbestimmungen in Art. 38a RPG eine Frist (Abs. 4) und eine Sanktion (Abs. 5): Die Kantone regeln den angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile innert fünf Jahren nach Inkrafttreten. Nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Art. 5 RPG verfügt. Diese Frist läuft am 30. April 2019 ab.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 hat das Bundesamt für Raumentwicklung die Kantone generell auf die Konsequenzen des Fristablaufs aufmerksam gemacht. Das Einzonungsverbot gilt demnach in einem Kanton ab dem 1. Mai 2019, wenn dieser über keine in Kraft stehende Regelung verfügt, mit welcher er Art. 5 RPG bundesrechtskonform umsetzt.

Einzonungsverbot

Unter einer Einzonung im Sinne von Art. 38a Abs. 5 RPG ist die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG zu verstehen. Das Verbot gilt ausnahmslos und erfasst Einzonungen auch dann, wenn sie mit einer kompensierenden Auszonung verbunden sind.

Bei Einzonungen geht es in der Regel um Erweiterungen bestehender Bauzonen im Sinne von § 48 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), indem beispielsweise Land, das an eine Wohnzone angrenzt, von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone umgezont wird. Unter den Einzonungsbegriff fällt aber auch die Festsetzung von Spezialzonen im Nichtbaugebiet soweit in dieser Zone grössere Baumöglichkeiten für nicht standortgebundene Nutzungen zugelassen werden. Dies trifft etwa dann zu, wenn in diesen Zonen neue Hauptbauten erstellt werden dürfen, die dem Wohnen oder gewerblichen Zwecken dienen.



Vom Einzonungsverbot nicht erfasst sind Umzonungen oder Aufzonungen innerhalb von bestehenden, rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen, also beispielsweise die Zuweisung von Land in einer Gewerbezone zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder die Aufzonung einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3.

Stand im Kanton Zürich

Mit Beschluss vom 7. Februar 2018 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat den Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vorgelegt (Vorlage 5434). Am 27. März 2018 hat die zuständige Kommission für Planung und Bau des Kantonsrats die Beratungen aufgenommen. Letztere gestalten sich äusserst aufwändig und anspruchsvoll. Inzwischen steht fest, dass das MAG unter Berücksichtigung der Referendumsfrist nicht mehr rechtzeitig erlassen und in Kraft gesetzt werden kann.

Folgen

Somit steht bereits heute fest, dass sich das Einzonungsverbot im Kanton Zürich nicht mehr vermeiden lässt. Gemäss Schreiben des Bundesamts für Raumentwicklung an die Baudirektion vom 28. Dezember 2018 hat dies zur Folge, dass der Kanton Zürich nach Anhörung in die Liste der Kantone im Anhang der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) wird aufgenommen werden müssen (Art. 52a Abs. 5 RPV), für welche das Einzonungsverbot gilt. Das Verbot wird bis zum Inkrafttreten des MAG gelten.

Die Baudirektion wird das Einzonungsverbot auf den 1. Mai 2019 hin mit einem Kreis Schreiben aussprechen müssen. Ab diesem Zeitpunkt werden Einzonungen im beschriebenen Sinn einstweilen nicht mehr genehmigt werden können. Aufgrund der Dauer des verwaltungsinternen Genehmigungsverfahrens ist zudem absehbar, dass davon auch Planungsvorlagen betroffen sein werden, die *ab jetzt zur Genehmigung eingereicht* werden. Je nach Verfahrensstand können darüber hinaus auch Planungsvorlagen betroffen sein, die sich *gegenwärtig bereits im Genehmigungsverfahren* befinden. In diesen Fällen werden die betroffenen Gemeinden vom Amt für Raumentwicklung direkt informiert.

Wir bitten Sie, diese Folgen bereits jetzt bei der Terminplanung von Planungsvorlagen zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Markus Kägi

Kopie an

- Bundesamt für Raumentwicklung
- ARE-RP
- ARE-R&V