

**2020/5 0.01.01 Vernehmlassung übergeordnete Erlasse
Mehrwertausgleichsverordnung, Vernehmlassung**

Beschluss Stadtrat

1. Dem Entwurf der Vorlage zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird zugestimmt. Auf die Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme wird verzichtet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Durch Planungsmassnahmen des Gemeinwesens entstehen für die betroffenen Grundeigentümer-schaften als Nebenfolge zwangsläufig Vor- oder Nachteile. Aufgrund der Revision des Raumplanungs-gesetzes (RPG) vom 15. Juni 2012 und der Änderung der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. April 2014 haben die Kantone den Ausgleich von planungsbedingten Vor- oder Nachteile zu regeln. Zur Umsetzung dieses Gesetzgebungsauftrags und zur Regelung des Mehrwertausgleichs im Kanton Zürich hat der Regierungsrat am 7. Februar 2018 den Entwurf für ein Mehrwertausgleichs-gesetz (MAG) an den Kantonsrat überwiesen. Am 27. März 2018 nahm die zuständige Kommission für Planung und Bau des Kantonsrates die Beratungen auf und verabschiedete nach längerem Seilziehen und der Einberufung eines runden Tisches am 30. April 2019 einen breiten Kompromiss, welcher am 1. Juli 2019 in einer ersten Lesung im Kantonsrat behandelt wurde und nunmehr als Antrag der Redakti-onskommission vom 5. Juli 2019 (Vorlage 5434b) vorliegt.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 unterbreitet die Baudirektion des Kantons Zürichs den Entwurf für eine Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zur Vernehmlassung. Diese Verordnung umfasst ausfüh-rende Regelungen zum MAG und regelt insbesondere folgende Fragen:

- Wie wird der Mehrwert ermittelt?
- Wie werden die Abgaben festgesetzt und bezogen?
- Wie kann die/der Grundeigentümer/-in Einfluss nehmen?
- Wie werden städtebauliche Verträge abgeschlossen?
- Welche Beiträge an Massnahmen der Raumplanung oder für die Entschädigung bei Auszonungen werden aus den Mehrwertausgleichsfonds geleistet und wie wird die Beitragshöhe bestimmt?
- Wie wird die Wirkung des Mehrwertausgleichs nachgewiesen?

Meinung des Gemeindepräsidenten-Verbandes Zürich

Der Leitender Ausschuss des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) hat am 16. Dezember 2019 zur Vorlage Stellung genommen. Dabei unterstützt er unter Vorbehalt einzelner geringfügiger Vorbehalte grundsätzlich den unterbreiteten Entwurf zur MAV.

In der Vernehmlassung des GPV richtet sich seine Kritik vielmehr an den Antrag der Redaktionskommission zum MAG. Nämlich dass dieser in den Übergangsbestimmungen vorsieht, dass in der Zeit ab Inkraftsetzung MAG/MAV keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden dürfen, solange die Gemeinde den Ausgleich von Planungsvorteilen noch nicht in ihrer Bau- und Zonenordnung geregelt hat. Aus Sicht des GPV verletzt diese Bestimmung die Gemeindeautonomie und widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Abgesehen von der rechtlichen Sicht sei die Bestimmung stossend und könne zu erheblichen Verzögerungen bei Arealentwicklungen führen.

Erwägungen

Der unterbreitete Entwurf zur MAV ist nachvollziehbar ausgearbeitet und stellt für die Gemeinden eine zweckdienliche Arbeitshilfe zur einheitlichen Ermittlung des Mehrwerts und zur Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen dar. Dieser Sachverhalt soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verordnung nicht alle Punkte abschliessend regeln kann. Das MAG und die zugehörige MAV werden bei der praktischen Umsetzung noch viele Fragen aufwerfen, welche zu grösseren Diskussionen führen können und vermutlich erst über die Rechtsmittelinstanzen geklärt werden müssen.

Wie der Stadtrat bereits im Rahmen der Aussprache vom 11. Juli 2018 festgestellt hat, sind die Auswirkungen des neuen MAG und der zugehörigen MAV für die Stadt Wetzikon eher als gering einzuschätzen, da aufgrund der vorhandenen Nutzungsreserven kaum noch Potential für neue Einzonungen und Aufzonungen besteht.

Der Verordnung kann grundsätzlich zugestimmt werden. In Übereinstimmung mit dem GPV gilt es jedoch zu erwähnen, dass die Übergangsbestimmung im MAG als stossend erachtet wird. Städtebauliche Verträge sollten auch ohne vorgängige Anpassung der Bau- und Zonenordnung weiterhin möglich sein. Da sich diese Kritik jedoch nicht an den Entwurf zur MAV richtet, wird auf die Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme verzichtet.

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin a. i.