

Entwurf für ein kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MWA)

Gliederung

- Anlass
- Kernpunkte der Vorlage
- Diskussionspunkte
 - planerisch
 - (finanz)politisch

Anlass

- Planungsmaßnahmen der Öffentlichkeit können Mehrwerte schaffen
 - > Mehrwerte bei Einzonungen sind geschenkt
 - > Minderwerte infolge Auszonungen sind entschädigungspflichtig
- Ausgleich
- Gesetzlicher Auftrag aus dem RPG
 - min. 20%
 - bis 2019

Kernpunkte der Vorlage (1)

Sofern Mehrwerte entstehen sind Abgaben zu leisten

- Kantonaler Mehrwertausgleich:
 - bei Einzonungen: **20%**
 - bei Um- und Aufzonungen: **5%**
 - Kommunaler Mehrwertausgleich:
 - bei Einzonungen: **0%**
 - bei Um- und Aufzonungen: **0% - 15%**
- Details sind in der BZO zu regeln

Kernpunkte der Vorlage (1)

Beispiel **einzo**nen: Mehrwert Fr. **1000.-** / m²

- Kantonal: Fr. **200.-**
- Kommunal: Fr. **0.-**

Beispiel **aufzo**nen: Mehrwert Fr. **500.-** / m²

- Kantonal 5%: Fr. **25.-** / m²
- Kommunal, je nach BZO: Fr. **0.-** -Fr. **75.-** /m²

Kernpunkte der Vorlage (2)

Mittel fliessen in einen jeweiligen **Fond**,
Verwendung:

- Kantonal:
 - Beiträge primär an Entschädigungen
 - Aufwertungs-Massnahmen
- Kommunal:
 - Aufwertungs-Massnahmen

Kernpunkte der Vorlage (3)

Abschätzung des Mehrwertes

- Landwert **mit** Planungsmaßnahme abzüglich
Landwert **ohne** Planungsmaßnahme
> Kantonale Fachstelle
- Entsteht bei Rechtskraft der Planungsmaßnahme
- Fällig bei Veräusserung oder Überbauung
- Mehrwertabgabe gilt als Aufwand, der einen allfälligen Gewinn schmälert
> Grundstücksgewinnsteuer

Kernpunkte der Vorlage (4)

Alternative für Gemeinden:

Städtebaulicher Vertrag

- Resultat einer Verhandlung mit Eigentümern
- Verwendung zu vereinbaren
 - Infrastruktur
 - Öffentlicher Raum
 - Öffentliche Einrichtungen: Soziales, Gesundheit, Bildung
 - Nutzungsrechte der Öffentlichkeit
 - Preisgünstiger Wohnraum

Kernpunkte der Vorlage (5)

„Technische“ Detailregelungen:

- Mehrwertbeitrag wird indexiert (Konsumentenpreisindex)
- Anmerkung im Grundbuch
- Gesetzliches Pfandrecht
- Meldepflichten (Baubehörden, Notariate)

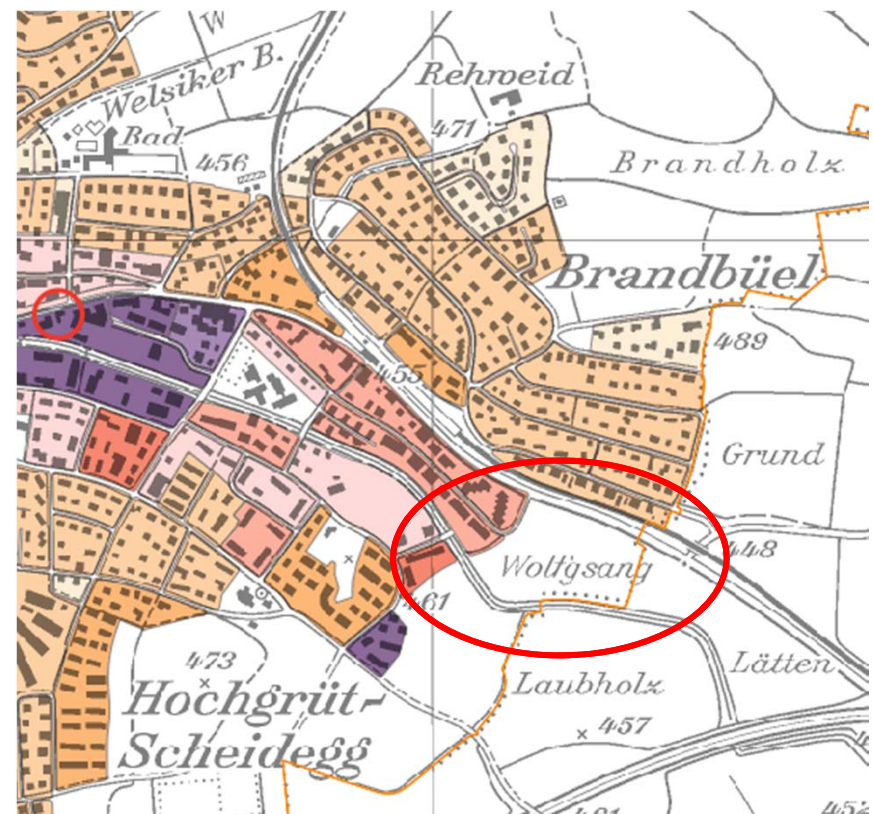
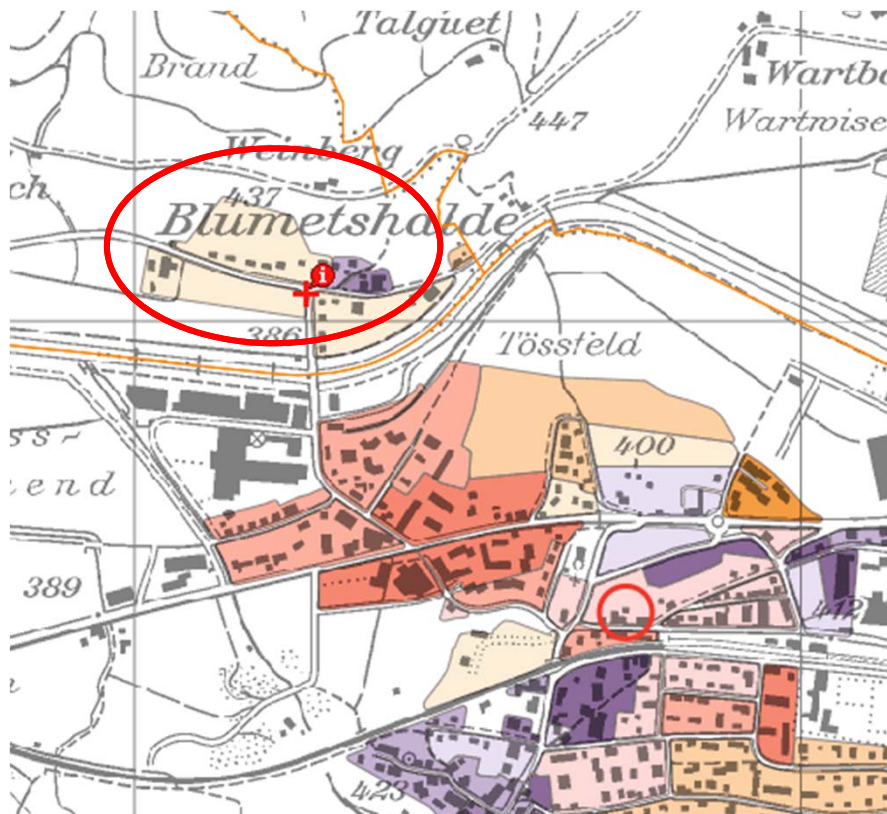
Diskussionspunkte (planerisch)

Bauzonen am „richtigen“ Ort, zu begrüßen

Dättlikon

>>

Seuzach



Diskussionspunkte (planerisch)

Beiträge bei Aufzünungen: 5%, 20%, 50% ?

> wieviel ist angemessen?

> wo?

> wann wirkt die Abgabe kontraproduktiv?

> Verträge als taugliche Alternative?

Diskussionspunkte (politisch)

Abgrenzung Kanton - Gemeinden

- Bei Einzonungen
 - > interkommunaler Ausgleich macht Sinn
 - > Beteiligung der Gemeinden wäre angemessen
- Bei Um- und Aufzonungen
 - > Sache der Gemeinden, Rolle des Kantons?
 - > Gemeinden würden Bittsteller für kantonale Beiträge an Aufwertungs-Massnahmen

➤ Mehr Spielraum für die Gemeinden

Diskussionspunkte (politisch)

Gemeindefinanzen

- Ausfälle wegen geringerer Grundstücksgewinnsteuer infolge kantonaler Mehrwertabgaben
- > kommunale Beteiligung auch bei Einzonungen

Fazit

Die Vorlage ist eine gute Diskussionsgrundlage, alle **relevanten Fragen** sind angesprochen

Spannungsfelder

- Eigentümer – Öffentlichkeit
- Kanton – Gemeinden

Eine **kritische Auseinandersetzung** ist wichtig
> Das elektronische Formular ist problematisch <

Fragen - Diskussion

