



Protokollauszug vom

29.01.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Baudirektion Kanton Zürich, Vernehmlassung Mehrwertausgleichsverordnung MAV: Stellungnahme

IDG-Status: öffentlich

SR. 20.86-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stellungnahme zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) gemäss Beilage an das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss wird veröffentlicht.
3. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Bau, Tiefbauamt, Rechtsdienst, Amt für Städtebau; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage und weiteres Vorgehen

Der Kantonsrat beschloss Mitte 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Umstritten war insbesondere die Höhe des kommunalen Mehrwertausgleichs bei Um- und Aufzonungen. Möglich ist nun ein Ausgleich von maximal 40 Prozent des Mehrwerts. Die Einnahmen aus dem kommunalen Ausgleich bleiben zudem vollständig bei den Städten / Gemeinden und können zweckgebunden investiert werden. Für Winterthur heisst dies, dass die bisherige Praxis (Mehrwertausgleich in der Grössenordnung von 40 Prozent, bisher mittels städtebaulichen Verträgen) weitergeführt werden kann. Notwendig ist eine entsprechende Ergänzung in der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO), welche im Jahr 2020 vorangetrieben werden soll.

Mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird der Vollzug des MAG geregelt. Verschiedene Bestimmungen des MAG sehen ausführende Regelungen in einer Verordnung vor. Die Stadt Winterthur ist eingeladen, bis Ende Januar 2020 Stellung zum Vorentwurf MAV zu nehmen.

2. Kommunikation

Es wird keine Medienmitteilung versendet.

3. Veröffentlichung

Beschluss, Begründung und Antwortschreiben werden veröffentlicht.

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Regierungsrat Martin Neukom
Baudirektor des Kantons Zürich
Walcheplatz 2
Postfach
8090 Zürich

29. Januar 2020 ^{SR.20.86-1}

Vernehmlassung Vorentwurf Mehrwertausgleichsverordnung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Neukom

Am 7. Oktober 2019 wurden alle politischen Gemeinden eingeladen, zum Vorentwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) Stellung zu nehmen. Der Stadtrat Winterthur äussert sich dazu (und in einzelnen Punkten zum Mehrwertausgleichsgesetzes MAG) gerne wie folgt:

Die MAV ist verständlich verfasst. Eine entsprechende Umsetzungspraxis wird sich aber erst noch entwickeln müssen (nicht zuletzt über die Rechtsprechung). Eine detailliertere Regelung ist aus unserer Sicht nicht notwendig.

Gemäss den Übergangsbestimmungen zum Mehrwertausgleichsgesetz MAG dürfen keine städtebaulichen Verträge in der Zeit ab Inkraftsetzung MAG/MAV abgeschlossen werden, wenn MAG/MAV bis dann nicht in der BZO der Gemeinde verankert sind. Diese Lücke ist aus unserer Sicht stossend und kann zu erheblichen Verzögerungen bei Arealentwicklungen führen. In der MAV soll deshalb festgehalten werden, dass städtebauliche Verträge vereinbart werden dürfen, auch wenn die Umsetzung MAG/MAV in der BZO noch nicht erfolgt ist.

Bei Einzonungen (kantonale Mehrwertabgabe, kantonaler Fonds) sind keine städtebaulichen Verträge vorgesehen. Eine entsprechende Bestimmung fehlt im MAG. Bei Einzonungen gilt es neben

der Mehrwertabgabe oft auch weitere Aspekte zu regeln, beispielsweise die Baulandverflüssigung, die Erschliessung, städtebaulich-qualitative Aspekte, etc. Den Gemeinden muss deshalb weiterhin erlaubt sein, Einzonungen von Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen.

Zu den einzelnen Bestimmungen der MAV:

Wir sind der Meinung, dass die Frist für das rechtliche Gehör der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gleich lange dauern sollte wie die Auflagefrist der entsprechenden Planung (Gestaltungsplan, Umzonung), nämlich 60 Tage (§ 11 Abs. 2).

Der Begriff «anrechenbar» führt zu Unklarheiten. Es wird den verschiedenen Nutzungsziffern nicht Rechnung getragen (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Ausnützungsziffer oder sogar ohne Nutzungsziffer). Ein klarer Verweis, dass es sich um den Begriff für die Ausnützungsziffer handelt, ist klärend und kann dann analog umgerechnet werden (§ 17).

Einzelne Paragraphen (§ 19 Rechnung, § 25 städtebaulicher Vorvertrag) sind aus unserer Sicht überreglementiert.

Wir stellen fest, dass der kommunale Fonds unter anderem nur zur Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, verwendet werden kann (§ 37 Ziff. d). Das heisst, Schulhäuser können nicht aus dem Fonds (mit)finanziert werden. In unserer Stellungnahme zum MAG war dies eine Forderung der Stadt Winterthur.

Ansonsten haben wir keine Bemerkungen anzubringen. Wir sind bestrebt, die Umsetzung von MAG und MAV in unserer Bau- und Zonenordnung zügig voranzutreiben.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



M. Künzle

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Mailkopie an:

josua.raster@bd.zh.ch