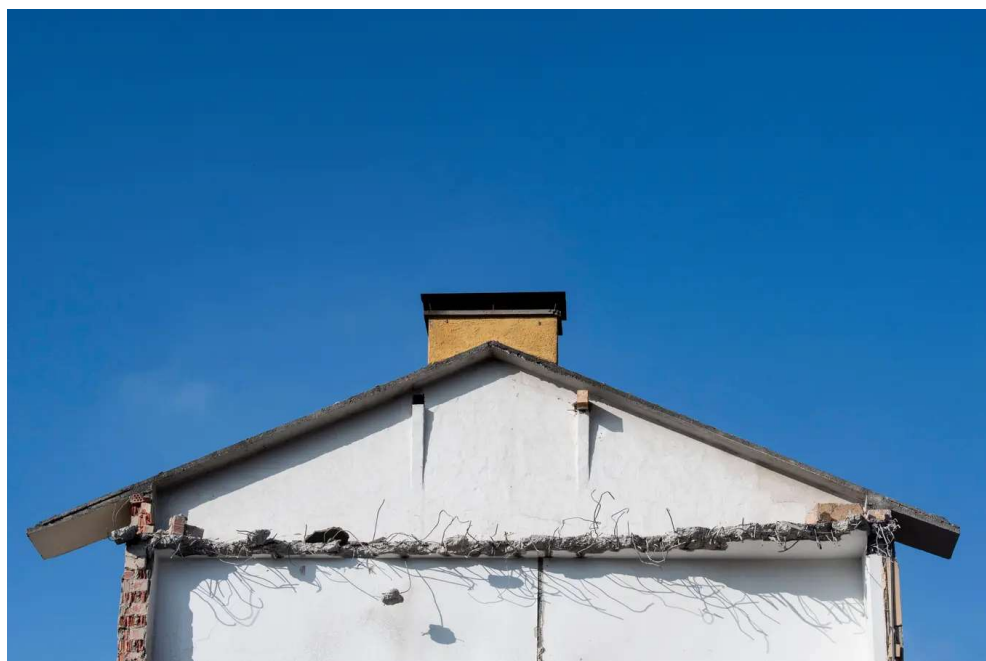


Laut der Zürcher FDP-Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel schafft das Bundesgericht mit einem neuen Entscheid Rechtsunsicherheit für Gemeinden und Grundeigentümer

Gemäss einem Urteil aus Lausanne müssen alle Gemeinden bei Um- und Aufzonen die Abschöpfung des Mehrwerts regeln. Der Kanton Zürich sieht das aber nicht vor. Betätigen sich die obersten Richter als Gesetzgeber?

Stefan Hotz

02.06.2022, 05.00 Uhr



Eine Aufzoning ermöglicht eine dichtere Überbauung und steigert den Wert des Grundstücks: Abriss eines Hauses in Zürich Wiedikon.

Ennio Leanza / Keystone

Die Erleichterung war mit Händen zu greifen: Erst in den letzten Tagen der vergangenen Amtszeit Anfang Mai 2019 stand der Kompromiss des Kantonsrats zum

Mehrwertausgleich. Dabei geht es um die Frage, in welchen Fällen wie viel vom Wertzuwachs abgeschöpft wird, der Eigentümern durch behördliche Anordnungen entsteht. Das sind insbesondere Änderungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung, die eine höhere Ausnützung des Grundstücks erlauben.

Bis vor kurzem war das nicht möglich. Die gesetzliche Regelung wurde mit dem 2013 angenommenen Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes zur Pflicht. Während Jahren hatte eine Kommission darum gerungen, die Positionen waren verhärtet. Gleichzeitig war der Druck enorm. Der Kanton Zürich war mit dem Gesetz in Verzug, weshalb der Bundesrat wie vorgesehen ihm ab dem 1. Mai 2019 das Verbot auferlegte, neues Bauland einzuzonen.

Das Scheitern der Politik hätte diese Strafe verlängert. An einem runden Tisch mit sehr breiter Beteiligung fand sich eine Lösung, die von der SVP bis zur AL und vom Mieter- bis zum Hauseigentümerverband alle unterstützten. Vom Bund vorgegeben war die Mehrwertabgabe bei der Einzonung von neuem Bauland. Mit den Mitteln kann der Kanton raumplanerische Verbesserungen finanzieren.

Umstritten war der kommunale Mehrwertausgleich bei Um- oder Aufzonungen: wenn also zum Beispiel eine Gewerbezone in eine Wohnzone mit höherer Wertschöpfung umgewandelt oder in der gleichen Zone die Ausnützung erhöht wird, indem höhere Bauten erlaubt sind. Hier sieht der Zürcher Kompromiss vor, dass die Gemeinden auf dem entstandenen Mehrwert eine Abgabe bis 40 Prozent erheben können – oder darauf verzichten.

Chaos im Gesetzesvollzug

Der letzte Punkt ist nun mitten im Vollzug infrage gestellt, gewissermassen durch eine juristische Grätsche aus Lausanne. Im April entschied das Bundesgericht, dass die Kantone bei Um- und Aufzonungen für einen angemessenen Ausgleich erheblicher Planungsgewinne zu sorgen und diesen auch in den Gemeinden umzusetzen haben. Die Richter schlossen dies aus einer Interpretation von Artikel 5 RPG.

Bekannt wird das Urteil hier nun durch eine diese Woche im Kantonsrat eingereichte Anfrage von FDP und SVP. Erwartet werden Antworten von der Regierung, wie sie die Folgen des Urteils einschätze und was der Kanton allenfalls vorkehre. Dass die Erstunterzeichnerin Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich) heisst, kommt nicht von ungefähr. Die Rechtsanwältin war seinerzeit als Mitglied der kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau massgeblich am Zustandekommen des Kompromisses beteiligt.

Sonja Rueff-Frenkel, FDP-
Kantonsrätin.
PD

Nun macht sie sich Sorgen um die Umsetzung des Gesetzes in den Gemeinden. Die Fragesteller äussern in der Anfrage unverblümt Kritik am Bundesgericht. Dieses spiele sich mit seiner Rechtsprechung als Gesetzgeber auf und richte im

kantonalen Vollzug ein Chaos an, schreiben sie. Das Zürcher Mehrwertabgabegesetz würde zu Makulatur, und die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden würde massiv erschwert.

«Das Bundesgericht schafft Rechtsunsicherheit für Grundeigentümer und Gemeinden», bekräftigt Rueff-Frenkel auf Anfrage. Gemeinden, die auf eine Mehrwertabgabe verzichten wollen, kann es ergehen wie dem ländlichen Meikirch, um das es im Urteil des Bundesgerichts geht. Die Gemeinde zwischen Bern und Lyss mit 2500 Einwohnern sah keine Mehrwertabgabe vor. Ein Einwohner ergriff Rechtsmittel, und die obersten Richter haben in letzter Instanz den Entscheid aufgehoben.

Das Urteil betrifft auch Grundeigentümer generell und sehr direkt. Wenn sie in einer Gemeinde ohne Mehrwertabgabe von einer planerischen Aufwertung profitieren, müssen auch sie damit rechnen, dass Rechtsmittel ergriffen werden und sich ihr Vorhaben mindestens verzögert. Eine solche Einsprache hätte mit Verweis auf den jüngsten höchstrichterlichen Entscheid gute Erfolgschancen.

Sonja Rueff-Frenkel überlegte einen Moment lang, ob sie die Anfrage überhaupt einreichen soll, weil sie damit möglicherweise «die Lunte an ein Pulverfass legt». Aber das Urteil ist gefällt und durch den Verband für Raumplanung, Espace Suisse, publiziert. Im Kanton Zürich habe niemand ein Interesse, dass der Kompromiss noch scheitere, sagt sie, auch wenn das Bundesgericht nun an einer Schraube drehe.

Als Anwältin hat Rueff-Frenkel eine mögliche Idee für einen juristischen Kniff. Wenn der Verzicht auf eine Mehrwertabgabe rechtlich nicht geht, so könnten die betroffenen Gemeinden auf einen symbolischen Abgabesatz von einem Prozent ausweichen. Hier stellt sich dann allerdings die Frage, ob sich der Aufwand noch lohnt.

Landgemeinden oft gegen Mehrwertabgabe

Für die Städte, die zu einem grossen Teil bereits eine Mehrwertabgabe von meist 40 Prozent beschlossen haben, hat das Urteil aus Lausanne keine Konsequenzen. Nach Inkrafttreten des Zürcher Gesetzes müssen jedoch alle Gemeinden bis Anfang März 2025 ihre Bau- und Zonenordnung anpassen. Was das Urteil für jene bedeutet, die auf eine Abgabe verzichten wollen, ist unklar. Die Baudirektion nimmt keine Stellung, ehe der Regierungsrat die Anfrage beantwortet hat. Dafür hat er drei Monate Zeit.

Der Stand für die Umsetzung des Gesetzes ist im geografischen Informationssystem des Kantons abrufbar. Von allen Gemeinden, deren Bauordnung bereits vom Kanton geprüft ist, wollen sieben explizit auf eine Abgabe verzichten: Grüningen, Höri, Hüttikon, Maschwanden, Nürensdorf, Stallikon und Wil. Dort sind die Gemeinderäte also bereit, die Vorlage vor die Gemeindeversammlungen zu bringen. Aber es ist unklar, ob das jetzt noch sinnvoll ist.

Kaum besser ist es für jene Kommunen, die noch an ihrer Vorlage arbeiten. Was gilt jetzt: das kantonale Gesetz oder das Urteil aus Lausanne? Über das schrieb der Gemeinderat von Meikirch übrigens, man akzeptiere den Entscheid. Jedoch stosse sauer auf, dass sich die Gemeinde stets im Rahmen der

kantonalen Gesetzgebung bewegt habe und nun büssen müsse. So dürften sich in nächster Zeit auch einige Gemeindevertreter im Kanton Zürich fühlen.

Passend zum Artikel

Der grosse Kompromiss zum Mehrwertausgleich

30.06.2019



Wenn die Verbände den Politikern die Lösung aufzeigen müssen

30.06.2019



Lärmschutz beim Bauen: Das Bundesgericht wollte die Siedlungsqualität verbessern, erreicht aber das Gegenteil

23.05.2022



Mehr von Stefan Hotz (sho) >

**In der Pandemie bezahlte der Bund Firmen zu wenig
Kurzarbeitsentschädigung. Zum Ärger der Kantone
und Arbeitgeber sperren sich Ständeräte gegen
Nachzahlungen**

01.06.2022



**Die Zürcher Elektrizitätswerke wollen
vermehrt Windstrom produzieren und
fangen im Thurgau damit an**

30.05.2022



**Weg von Öl und Gas: Das war im Kanton
Zürich für Wohneigentümer lange kein
Thema, aber es ändert sich gerade – auch
wegen des Ukraine-Kriegs**

28.05.2022



**Publibike verlängert seinen Vertrag mit
Zürich nicht – jetzt will die Stadt den
Veloerleih subventionieren**

24.05.2022



ENGLISH

All aboard! Switzerland celebrates 175 years of train service with historic rides and other festivities

24.05.2022



Mehr zum Thema FDP Schweiz >

Der 25-Milliarden-Mann – der Freisinnige, der die eigene Partei in Verlegenheit bringt

24.05.2022



Nach der Abstimmung über die Züri-City-Card schlägt ein FDP-Politiker einen anderen Weg vor. Taugt seine Idee etwas?

17.05.2022



Gemeindewahlen im Kanton Zürich: Die Grünliberalen etablieren sich, anders als die Grünen, zunehmend in den Exekutiven

16.05.2022



In Oetwil wird Jürg Hess als Präsident abgewählt – Marco Nuzzi ist erster freisinniger Stadtpräsident von Illnau-Effretikon

15.05.2022



Wahlen Graubünden: Die SVP legt kräftig zu, Mitte und FDP verlieren zusammen 28 Sitze

15.05.2022



«In den letzten vier Jahren fühlte ich mich oft ohnmächtig», sagt der scheidende Präsident der Städtzürcher FDP

13.05.2022



Für Sie empfohlen >

DIE NEUSTEN ENTWICKLUNGEN

Coronavirus weltweit: US-Regierung hält an Tests für

Coronavirus weltweit: US-Regierung hält an Tests für Flugreisende aus dem Ausland fest

Aktualisiert vor 3 Stunden



Der lange Arm der chinesischen Propagandamaschine reicht bis in die westlichen Universitäten

vor 4 Stunden



DER ANDERE BLICK

Wo ist der «beef»? Olaf Scholz versucht im Bundestag, seinen Ruf zu retten

vor 4 Stunden



Die Briten verfügen über einen strapazierfähigen Humor. Doch über Boris Johnsons Partys mag niemand mehr lachen

vor 4 Stunden



In der Stadt Zürich sollen Arme eine Heizungszulage erhalten. Doch die Forderung stellt die grünen Parteien vor ein Dilemma

vor 2 Stunden



Das Kalb Javelin und seine 600 neuen Freunde: wie der Krieg den Zoo von Odessa verändert

vor 4 Stunden



«Fracking ist immer noch besser, als diesem verrückten Putin ausgeliefert zu sein»

vor 4 Stunden



Wie Russland eine globale Ernährungskrise provoziert und dafür den Westen verantwortlich machen will

vor 4 Stunden



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.