



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

146081 / 630.01

Auftrag **Fraktion Freie Liste Verda und Mitunterzeichnende**

betreffend

Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

Antrag

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Begründung

1. Revision der Grundordnung

Die Stadt Chur startet 2022 mit der Revision der Grundordnung.

Im April 2022 wird im Gemeinderat die Botschaft zur Revision der Grundordnung behandelt. Die Botschaft legt das geplante Vorgehen der Revision dar. Diese soll in zwei Phasen erfolgen. In einer ersten Phase werden die wichtigsten Grundsätze behandelt. Die Grundsätze sollen auf Antrag des Stadtrates durch den Gemeinderat als richtungsweisende Grundstossrichtungen behandelt und beschlossen werden. In der zweiten Phase werden aufbauend auf den genannten Grundsätzen die neuen Planungsmittel wie Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan erstellt.

Ein Grundsatz, über den in der ersten Phase beschlossen werden soll, ist der Mehrwertausgleich. Konkret geht es darum, ob und nach welchen Grundsätzen Mehrwertausgleiche für die Planungsmehrwerte bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen angewendet werden sollen (Art. 19 KRG).





Der Stadtrat sowie der Gemeinderat werden sich demnach voraussichtlich anfangs 2023 mit der Frage der Mehrwertabgabe befassen. Dabei wird die Thematik gesamtheitlich behandelt und eine Interessensabwägung vorgenommen.

2. Kantonale Bestimmungen Mehrwertabgabe

Die Baulandmobilisierung sowie der Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile bildeten zentrale Elemente der vom Bundesparlament am 15. Juni 2012 beschlossenen, vom Volk am 3. März 2013 bestätigten und am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG; SR 700). Diese beiden Hauptelemente der Teilrevision des RPG bildeten in der Folge Gegenstand der vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossenen und am 1. April 2019 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100). Das KRG wurde mit acht neuen Bestimmungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19 - 19h KRG), fünfzehn neuen Bestimmungen über den Vor- und Nachteilsausgleich sowie mit einer gemeinsamen Übergangsbestimmung (Art. 108a KRG) ergänzt.

Das kantonale Recht unterstellt nur Mehrwerte als Folge von Einzonungen einer Mehrwertabgabepflicht. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts, wobei die Gemeinden diesen Prozentsatz in ihren Baugesetzen erhöhen und in Spezialfällen reduzieren können (Art. 19l KRG). Die Mehrwerte fliessen zu 75 % in den kantonalen und zu 25 % in den kommunalen Mehrwertabgabe-Fonds (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Mittel des kantonalen Fonds werden ausschliesslich für die Finanzierung von Auszonungskosten der Auszonungsgemeinden verwendet (Art. 19q Abs. 1 KRG).

Abgaben auf Mehrwerte als Folge weiterer Abgabetatbestände wie Um- und Aufzonungen kommen in Graubünden nur in Betracht, wenn die Gemeinden dies in ihren Baugesetzen ausdrücklich vorsehen, wobei sie den entsprechenden Abgabesatz selbst bestimmen können (Art. 19j Abs. 2 und Art. 19l Abs. 4 KRG). Die Mehrwerte, die bei Um- und Aufzonungen entstehen, fliessen zu 100 % in den kommunalen Mehrwertabgabe-Fonds.

Gemäss dem KRG können die Mehrwertabgaben, die bei Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen fällig werden, in erster Linie für die Auszonungskosten (für Chur nicht relevant), in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe und in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwendet werden. Die Gemeinden können im Baugesetz weitere



Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die oben genannten Verwendungszwecke nicht gefährdet werden (Art. 19r KRG).

Der erwähnte Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umschreibt die Planungsgrundsätze. Demnach können die Mittel aus dem kommunalen Mehrwertabgabefonds für Landschafts-/Landwirtschafts- als auch für Siedlungsthemen eingesetzt werden. Weiter können mit den Mitteln öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen finanziell unterstützt werden.

3. Fazit

Mit Start der Revision der Grundordnung im Frühling 2022 wird die generelle Fragestellung, ob und nach welchen Grundsätzen allfällige Mehrwertausgleiche angewendet werden sollen, im Rahmen der ersten Phase der Revision geklärt.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 8. März 2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Auftrag betreffend Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

Durch eine raumplanerische Massnahme kann ein Grundbesitzer einen Wertzuwachs erfahren. So kann eine Parzelle durch eine Ein-, Um- oder Aufzonung durch die öffentliche Hand quasi über Nacht einen Mehrwert erzielen. Der Kanton Graubünden verlangt gemäss Art. 19I KRG, dass die öffentliche Hand mindestens 30 Prozent des Mehrwerts, welches zwischen dem geschätzten Landwert vor und nach einer Einzonung entsteht, abschöpft. Die Gemeinden können diese Mehrwertabschöpfung bis max. 50 Prozent erhöhen und weitere Abgabebetragbestände definieren.

Auf städtischem Gebiet sind in den nächsten Jahren Einzonungen weniger ein Thema. Mit der Pflicht zur Verdichtung werden zukünftig jedoch viele Auf- sowie Umzonungen Realität. Diese raumplanerischen Abgabebetragbestände muss die Stadt Chur selber im Baugesetz regeln. Die Mehrwertabschöpfung könnte die Stadt zudem zweckgebunden einsetzen, beispielsweise für die Schaffung und Erhaltung von Frei- und Grünräumen, die mit der Verdichtung vermehrt unter Druck kommen werden. Mit einer solchen Massnahme könnte die Akzeptanz für die Verdichtung erhöht werden. Als Beispiel sei Basel Stadt hier erwähnt, die ihren städtischen Grünfonds bereits seit über 30 Jahren mit Mehrwertabschöpfung finanziert.

Wir fordern den Stadtrat auf:

1. im Rahmen der Revision des Baugesetzes eine Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen einzuführen.
2. einen Vorschlag für eine zweckgebundene Mehrwertabgabe zu Gunsten der Aufwertung und Schaffung von Frei- und Grünräumen zu unterbreiten.

Chur, 10.12.2021



Andi Schnoz



Adrian Meier



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 16.12.2021



Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Auftrag betreffend Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzöngen

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Bischof Xenia	SP		
Cabalzar Corina	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Cortesi Mario	SVP	me	
Danuser Géraldine	GLP	g/g	
Decurtins Guido	SP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Hunger Hanspeter	SVP		
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
Meuli Hans Martin, Dr. oec. publ.	FDP		
Peder Michel	FDP		
Portmann Peter	Die Mitte		
Rettich Urs	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte	T.S.	
Schnoz Andi	Freie Liste Verda		
Senn Meili Claudio	SP		
Trepp Gian-Reto	FDP		
Waser Norbert	Die Mitte	NW.	

Datum: _____