

# Landbesitzer werden unterschiedlich stark zur Kasse gebeten

**Abgaben bei Umzonungen** Wer bei Umzonungen Gewinn macht, muss ab 2021 seiner Gemeinde Abgaben bezahlen. Winterthur verlangt das Maximum, Elsau legt sich in der Mitte fest.

Nicole Döbeli

Ab 2021 können Gemeinden festhalten, welche Abgaben Landbesitzer entrichten müssen, wenn ihr Grundstück durch eine Auf- oder Umzonung an Wert gewinnt. Bisher wurden diese Fälle meist mit städtebaulichen Verträgen geregelt. Sprich: Ein Landbesitzer plante eine Grossüberbauung und ersuchte darum, sein Grundstück von der Gewerbe- in eine Wohnzone umzonnen zu lassen. Die Gemeinde kam ihm entgegen, verlangte im Gegenzug jedoch zum Beispiel den Bau eines Kindergartens auf Kosten der Bauherrschaft.

Solche Verträge sind immer noch möglich, allerdings nur, wenn die Gemeinde die neuen Regeln bereits in der Bauordnung festgeschrieben hat. In Winterthur und Elsau ist man deshalb an einer schnellen Regelung interessiert, an beiden Orten liegt die Anpassung derzeit öffentlich auf. Bei zukünftigen Bauprojekten können Landbesitzer dann entscheiden, ob sie den generellen Mehrwertausgleich bezahlen oder einen individuellen Vertrag mit der Gemeinde ausarbeiten wollen.

## 100'000 Franken Freibetrag

Wie hoch die allgemeinen Abgaben sind, kann jede Gemeinde selbst bestimmen. Der Kantonsrat legte dafür 2019 einen Rahmen fest: mindestens 20 und höchstens 40 Prozent des Gewinns ab 100'000 Franken. Ist das Land eines Grundstückbesitzers nach einer Umzonung also 200'000 Franken mehr wert, muss er zwischen 20'000 und



Gebiete wie die Lokstadt in Winterthur sind ab 2021 abgabepflichtig, wenn kein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet wird. Archivbild: Nathalie Guinand

40'000 Franken als Ausgleich abgeben, falls kein individueller Vertrag ausgearbeitet wird.

Winterthur entschied sich für die Maximalabgabe von 40 Prozent. Die Stadt hatte ursprünglich sogar eine Obergrenze von 50 Prozent vom Kantonsrat gefordert. In einer ersten Version des Ausgleichsgesetzes hatte die-

ser nur 15 Prozent vorgesehen: für städtische Verhältnisse deutlich zu tief, liess Winterthur damals verlauten.

«Die Lösungen, die wir in den letzten Jahren für die Gebiete Lokstadt und Neuhegi-Grüze ausgehandelt haben, wären mit diesem Gesetz nicht möglich gewesen», sagte Stadtpräsident

Michael Künzle damals. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen etwa wäre deutlich geringer ausgefallen. Die Stadt wehrte sich zusammen mit Zürich und anderen Gemeinden, und der Kantonsrat ging nochmals über die Bücher.

Das schnelle Wachstum fordere die Winterthurer Infra-

struktur heraus. Nicht nur die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler sollen dies auffangen müssen, sondern auch Landbesitzer, die durch Auf- oder Umzonungen finanziellen Gewinn machen – meist ohne grosses eigenes Zutun.

In Elsau wählte man mit einer Abgabe von 30 Prozent den Mit-

telweg. «Wir wollten nicht das Maximum abschöpfen, aber gleichwohl etwas für Elsau herausholen», erklärt Gemeindegemeinschreiber Ruedi Wellauer. Von der neuen Regelung betroffen wäre heute etwa das Gebiet Rifenbrunnen in Schottikon, das 2017 von der Gewerbezone in Wohnzonen mit optionalem Gewerbe umgeteilt wurde.

## Abgaben fließen in gemeindeeigenen Fonds

Fällig wird der Mehrwertausgleich erst ab einer gewissen Grösse der Fläche. Auch da haben die Gemeinden Spielraum. Zwischen 1200 und 2000 Quadratmeter Freifläche können sie gewähren, auf die bei einer Umzonung keine Abgaben entfallen. Winterthur und Elsau entschieden sich beide für die kleinstmögliche Freifläche von 1200 Quadratmeter.

«Sonst würden in Elsau bald gar keine Grundstücke mehr unter das Gesetz fallen», sagt Wellauer. Das Land sei parzelliert, und Einfamilienhäuser stünden auf kleineren Grundstücken und fielen sowieso unter diese Grenze. Weil die Elsauer Bau- und Zonenordnung aber erst gerade 2017 festgesetzt worden ist, dürfte es bis zur nächsten Umzonung noch einige Jahre dauern.

Die Abgaben der Grundstücksbesitzer werden in einem gemeindeeigenen Fonds gesammelt und für öffentliche Infrastrukturen und Dienstleistungen wie Grünanlagen, Schulen, öffentlicher Verkehr und Strassen eingesetzt. Die genauen Reglemente dazu müssen noch ausgearbeitet werden, sagt Wellauer.

# 50'000 Franken für die Rettung von Rundaugen-Mohrenfalter und Co.

**Artenschutz im Tösstal** Ein beispielhaftes Projekt zur Förderung von Schmetterlingen erhält den Beugger-Preis.

Mehrere Waldstücke im oberen Tösstal haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Bäume wurden gefällt, lichte Schneisen sind entstanden. Sie sind ideale Lebensräume für diverse Arten, vor allem Insekten und selten gewordene Schmetterlinge profitieren davon.

Der Verein Schmetterlingsförderung hat im oberen Tösstal in den vergangenen vier Jahren diverse solche Massnahmen umgesetzt: 13 Hektaren Wald wurden aufgelichtet, 8 Kilometer Waldrand aufgewertet und 13 Hektaren Wiesen und Weiden entbuscht. Bis 2021 sollen weitere Massnahmen hinzukommen.

Für dieses Engagement erhält der Verein den Elisabeth- und Oscar-Beugger-Preis. Dieser ist mit 50'000 Franken dotiert und gemäss Mitteilung einer der bedeutendsten Naturschutzpreise der Schweiz. Alle zwei Jahre verleiht Pro Natura den Preis an beispielhafte Naturschutzprojekte.

Dieses Jahr hatten sich 18 Projekte um das Fördergeld beworben. Thema der Ausschreibung waren Massnahmen gegen das Insektensterben.

Als besonders wertvoll erachten die Experten von Pro Natura das Projekt im Tösstal für schützenswerte Falterarten, die im Kanton nur noch im oberen Tösstal vorkommen. Ein Beispiel dafür ist der Rundaugen-Mohrenfalter, aber auch der Waldteufel, der Schachbrettfalter oder der Frühlingsscheckenfalter profitieren.

Sie sind jedoch nicht die einzigen Arten. Denn mit der Aufwertung der Lebensräume ver-

bessert sich auch die Situation für Wildbienen, Totholzkäfer und letztlich auch für Vögel, da sie mehr Nahrung finden.

## Der letzte Hotspot im Kanton

Hinzu kommt, dass der Verein mit dem Projekt die Öffentlichkeit sensibilisiert, wie es in der Mitteilung von Pro Natura heisst.

Der «Landbote» berichtete mehrfach über das ambitionierte Vorhaben im Tösstal und be-

gleitete den Projektleiter Heinrich Schiess in den Wald: «Das Tösstal ist für mehrere Schmetterlingsarten der letzte Hotspot im Kanton», sagte der Zoologe auf dem Rundgang im Sommer 2018. In der hügeligen Landschaft fänden sie noch Nischen, die an anderen Orten längst verschwunden seien.

Doch selbst im Tösstal fehlt es zunehmend an Verbindungen zwischen den Lebensräumen.

Die Populationen können sich so nicht mehr austauschen und sind anfälliger auf Störungen durch Menschen, Krankheiten oder Fressfeinde. Ein zentrales Thema des Landschaftsprojekts ist deshalb die Vernetzung der verschiedenen Habitats.

Deutliche Worte fand der beteiligte Förster Rolf Stricker auf einem Rundgang im Sommer 2019: «Wenn man jetzt nichts unternimmt, verschwinden bald

auch im Tösstal viele Schmetterlinge», warnte er.

Die Fördermassnahmen des Vereins sind mit den Behörden abgesprochen. Nebst Förstern werden zudem auch Landwirte oder Grundeigentümer mit einbezogen. Das Budget beträgt rund 280'000 Franken jährlich. Finanziert wird das Projekt hauptsächlich von Stiftungen und dem Fonds Landschaft Schweiz.

Der Verein Schmetterlingsförderung freut sich sehr über die Auszeichnung und bedankt sich bei allen Beteiligten, wie er auf seiner Internetseite schreibt.

Auf der Artenliste des Kantons Zürich sind 134 Tagfalter aufgeführt. Der Verein Schmetterlingsförderung geht jedoch davon aus, dass in Zürich derzeit nur noch rund 90 Arten vorkommen. Bei der neusten Inventarisierung in den Jahren 2011 und 2012 konnten 82 Arten gezählt werden. Bedroht sind vor allem Arten, die sich auf bestimmte Lebensräume spezialisiert haben.



Profitiert vom Projekt: Der Rundaugen-Mohrenfalter. Foto: Vincent Sohni



Wertvolle Nische: Aufgelichtetes Waldstück bei Wila. Foto: Marc Dahinden

Rafael Rohrer