

Adliswil, 12.02.2020

EINGEGANGEN

22. Feb. 2021

GGR-Nr. 2021-249

Schriftliche Anfrage von Gabriel Mäder (GLP), Walter Uebersax (CVP), Marianne Oswald (Grüne), Bernie Corrodi (FW)

betreffend Wann profitiert auch Adliswil von Umzonungen?

---

Wie Stadtrat Felix Keller an der Gemeinderatssitzung vom 9.12.2020 mitgeteilt hat, bestehen Pläne auf dem ehemaligen Areal der SwissRe Sportanlage an der Rifertstrasse eine neue Wohnüberbauung zu erstellen. Dabei soll auch eine Umzonung des Areals von W2 zu W3 vorgenommen werden. Die Umzonung in eine W3 Zonen ermöglicht eine höhere Ausnützung der Fläche und erlaubt so eine dichtere Bebauung. Dadurch entsteht für den Eigentümer ein namhafter Mehrwert.

Die CVP/GLP – Fraktion hat bereits 2018 darauf hingewiesen, dass eine kantonale Gesetzgebung, das sogenannte „Mehrwertausgleichsgesetz“ (MAG) in Planung ist, welche es Gemeinden erlauben soll, einen Anteil des bei einer Um- oder Aufzonung anfallenden Mehrwerts zum Wohle der Gemeinde abzuschöpfen. Dieses Gesetz ist nun per 1.1.2021 in Kraft getreten. Es erlaubt den Gemeinden eine Abgabe von bis zu 40% des Mehrwerts zu erheben. Die Abgabe darf dabei für raumplanerische Massnahmen in der Gemeinde eingesetzt werden. Über die Bemessung, die Höhe und die Verwendung dürfen die Gemeinden selbst bestimmen. Allerdings besagt das Gesetz, dass kein kommunaler Mehrwertausgleich vollzogen werden kann, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung in Kraft getreten ist.

Aus der Sicht der Unterzeichnenden, bedingt die aktuelle Finanzlage der Stadt Adliswil und der geplante Wegzug eines wichtigen Steuerzahlers es umso mehr, dass wir haushälterisch mit den vorhandenen Mitteln umgehen und dieses Gesetz so rasch als möglich umsetzen.

Basierend auf dieser Ausgangslage stellen sich uns einige Fragen:

1. Per wann darf das Parlament mit einem Entwurf zu einer Teilrevision des Bau- und Zonenordnung rechnen, der einen kommunalen Mehrwertausgleich vorsieht?
2. Prüft der Stadtrat bei seiner Analyse der Ausgestaltung der Mehrwertabgabe auch die Option mit einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum bei Gestaltungsplänen oder allgemeinen Aufzonungen?
3. Wird sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass Projekte, die vor Inkrafttreten des kommunalen Mehrwertausgleichs beschlossen werden, ebenfalls eine entsprechende freiwillige Abgabe oder Ersatzentschädigung leisten werden? Wie plant er dies sicher zu stellen und in welcher Höhe sind diese geplant?

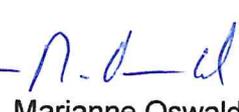
4. Das Statistische Amt des Kanton Zürich hat 2010 den Mehrwert bei einer Umzonung von W2 auf W3 auf ca. 25% geschätzt. Teilt der Stadtrat diese Einschätzung oder hat sich der Wert aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetz und der Verknappung von Bauland noch erhöht? Mit welchem durchschnittlichen Mehrwert rechnet der Stadtrat bei einer Umzonung in Adliswil?

- a. Von W2 zu W3
- b. Von Reservezone zu W3



Gabriel Mäder

Gemeinderat GLP



Walter Uebersax

Gemeinderat CVP

Marianne Oswald

Gemeinderätin Grüne



Bernie Corrodi

Gemeinderat FW