

Sitzung vom 20. April 2021

Beschl. Nr. **2021-118**

0.5.0 Gemeindeparlament, Allgemeines
Schriftliche Anfrage von G. Mäder, W. Uebersax, M. Oswald und B. Corrodi
betreffend «Wann profitiert auch Adliswil von Umzonungen?»
Beantwortung

Ausgangslage

Am 12. Februar 2021 haben Gabriel Mäder (GLP), Walter Uebersax (CVP), Marianne Oswald (Grüne) und Bernie Corrodi (FW) die schriftliche Anfrage betreffend «Wann profitiert auch Adliswil von Umzonungen» eingereicht.

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 89 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Adliswil innert drei Monaten, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens 12. Mai 2021, schriftlich zu beantworten.

Die Unterzeichnenden der Anfrage führen aus, dass das am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) den Gemeinden erlaubt, einen Anteil von bis zu 40% des bei einer Um- oder Aufzonung anfallenden Mehrwerts zum Wohle der Gemeinde abzuschöpfen. Die Bestimmung der Bemessung, der Höhe und der Verwendung ist Sache der Gemeinden. Das MAG besagt auch, dass kein kommunaler Mehrwert vollzogen werden kann, bis die geänderte Bau- und Zonenordnung (BZO) in Kraft getreten ist.

Aus Sicht der Unterzeichnenden bedingt die aktuelle Finanzlage der Stadt Adliswil und der geplante Wegzug eines wichtigen Steuerzahlers es umso mehr, dass haushälterisch mit den vorhandenen Mitteln umgegangen wird. Deshalb sei die Verankerung der Mehrwertabgabe in der BZO so rasch als möglich umzusetzen.

Beantwortung der Fragen

1. Per wann darf das Parlament mit einem Entwurf zu einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung rechnen, der einen kommunalen Mehrwertausgleich vorsieht?

Der Stadtrat wurde an der Sitzung vom 9. März 2021 mittels einer Orientierung über den Mehrwertausgleich und die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe informiert. Der Beschluss für die Freigabe zur Vorprüfung und öffentliche Auflage der notwendigen Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» erfolgte am 6. April 2021. Die öffentliche Auflage nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dauert 60 Tage. Während dieser Frist kann Jedermann Einwendungen zur Teilrevision eingeben. Diese werden ausgewertet und die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem Bericht dargelegt. Danach erfolgt die Überweisung an den Grossen Gemeinderat. Es wird aktuell damit gerechnet, dass dies Ende Juni 2021 erfolgen kann.

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?

Nein, die Ausgestaltung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat keinen Zusammenhang mit der Forderung nach preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG (Kostenmiete).

Die Stadt Adliswil kann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit der Bauherrschaft vereinbaren, sofern dies gewünscht ist. Alternativ kann die Realisierung von günstigeren Wohnungen auch über andere Massnahmen erfolgen (z.B. Wohnungsgrösse, Wohnungsausstattung). Zudem sorgt ein diversifizierter Wohnungsmix dafür, dass auch kleinere und daher günstigere Wohnungen erstellt werden.

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?

In der bisherigen Praxis hat die Stadt Adliswil bei Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften einen Ausgleich im Rahmen der Planungsmassnahmen verlangt (u.a. öffentliche Wegrechte im Zentrum Süd) oder mittels städtebaulichen Verträgen (u.a. die Erstellung des Quartierhains im Neubaugebiet Dietlimoos-Moos) gesichert.

Seit der Inkraftsetzung des MAG am 1. Januar 2021 benötigt die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwingend eine Grundlage in der BZO. Dementsprechend liegt, solange der kommunale Mehrwertausgleich nicht in Kraft gesetzt worden ist, keine rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe vor. Die Stadt Adliswil ist jedoch daran, bei entsprechenden Planungsvorhaben mit den Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag auszuhandeln, welcher der öffentlichen Auflage beigelegt wird. In diesen Verträgen werden die Mehrwertausgleichsleistungen dargelegt.

4. Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat 2010 den Mehrwert bei einer Umzonung von W2 zu 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

Folgende Berechnung zeigt am Beispiel einer fiktiven Aufzonung eines Grundstücks an durchschnittlicher Lage auf, welche potenziellen Auswirkungen diese auf den Landwert hat. Es handelt sich dabei um ein vereinfachtes Beispiel, denn in der Schätzung des Grundstückswertes nicht enthalten sind grundstücksspezifische Eigenschaften, die sich auf die Erträge (z.B. Mikrolage) oder Kosten (z.B. Baugrundbeschaffenheit) auswirken können.

	Vor Aufzonung	Nach Aufzonung	Mehrwert
Zone	W2*	W3**	
Grundstücksfläche	1'200 m ²	1'200 m ²	
Grundstückswert pro m ²	ca. 1'500.-/m ²	ca. 2'000.-/m ²	500.-/m ²
Grundstückswert	1.8 Mio. CHF	2.4 Mio. CHF	600'000 CHF → ca. 30%

* Ausnützungsziffer: 0.3 / ** Ausnützungsziffer: 0.5

Der Preis von Land, welches in der Reservezone (keine Bauzone) liegt, wird anhand der Verkaufspreise von Landwirtschaftsland abgeschätzt. Die Verkaufspreise von Landwirtschaftsland sind, durch die nationale Gesetzgebung im bürgerlichen Boden- und Pachtrecht sowie deren kantonale Umsetzung, reglementiert. Im Mittel liegt der Preis für einen Quadratmeter Landwirtschaftsland bei CHF 6.00.

	Vor Einzonung	Nach Einzonung	Mehrwert
Zone	Reservezone*	W3**	
Grundstücksfläche	1'200 m ²	1'200 m ²	
Grundstückswert pro m ²	ca. 6.-/m ²	ca. 2'000.-/m ²	1'994.-/m ²
Grundstückswert	7'200 CHF	2.4 Mio. CHF	2'392'800 CHF

* Ausnützungsziffer: keine / ** Ausnützungsziffer: 0.5

Bei einer Zonenänderung von einer Reservezone zu einer W3 handelt es sich um eine Einzonung. Der kommunale Mehrwertausschlag wird jedoch nur bei Auf- oder Umzonungen abgeschöpft. Entsprechend kommt bei einer Einzonung die kantonale Mehrwertabgabe zutragen. Dabei erhebt der Kanton gemäss § 2 Abs. 1 MAG eine Abgabe von 20% des Mehrwerts. Dieses Geld fliesst vollumfänglich in den kantonalen Mehrwertausschlagfonds (davon befreit sind Mehrwerte < 30'000 CHF). Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob ein kommunaler Mehrwertausschlag eingeführt wird. Wird zusätzlich eine höhere Ausnützung mittels Sondernutzungsplanung gewährt, kommt ebenfalls der kommunale Mehrwertausschlag zum Tragen. Dieser berücksichtigt den Verkehrswert aufgrund der Grundnutzung im Vergleich zur Sondernutzungsplanung.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 89 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die schriftliche Anfrage vom 12. Februar 2021 betreffend «Wann profitiert auch Adliswil von Umzonungen?» von Gabriel Mäder (GLP), Walter Uebersax (CVP), Marianne Oswald (Grüne) und Bernie Corrodi (FW) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 3.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.4 Projektleiterin Stadtplanung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber