

**Sitzung vom 30. November 2021**

Beschl. Nr. **2021-286**

- 9.0.0 Postulat betr. Transparenz über die finanziellen Auswirkungen der Verdichtung bei Grossprojekten; Bereitschaft zur Entgegennahme

**Ausgangslage**

Am 2. September 2021 wurde von Mario Senn (FDP), Sebastian Huber (SVP), Daniel Frei (FW) und Hanspeter Clesle (EVP) ein Postulat betreffend «Transparenz über die finanziellen Auswirkungen der Verdichtung mit Grossprojekten» eingereicht. Der Stadtrat wird damit beauftragt, die Einführung eines Instruments zu prüfen, mit welchem bei Raumplanungsgeschäften in der Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats folgende Punkte transparent dargelegt werden:

- welche finanziellen Auswirkungen sich durch die Abweichung von der BZO-Regelbaunorm (z.B. durch höhere Ausnutzung) ergeben;
- und wie diese direkten und indirekten Kosten durch die ordentlichen jährlichen Steuer- und Gebührenzahlungen der Eigentümer und Bewohner dieser Liegenschaften getragen werden.

Ziel des Postulates ist die Schaffung der Transparenz über die (Mehr-) Kosten der Verdichtung und die Einführung eines Instruments, mithilfe dessen überprüft werden kann, ob ein Verdichtungsprojekt für die Stadt Adliswil finanziell nachhaltig realisiert werden kann.

Die Postulanten begründen ihren Vorstoss wie folgt:

Planungsmassnahmen zur baulichen Verdichtung wie Ein-, Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen bewirken für die Stadt direkte und indirekte Kosten. Dazu würden u.a. zusätzliche einmalige und wiederkehrende Aufwendungen für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb von Infrastrukturen zur Erschliessung, für die Ver- und Entsorgung sowie für Sport und Freizeit gehören. Auch für den Ausbau und Betrieb des öffentlichen Verkehrs, die Beschildung und Betreuung der Kinder, Zusatzleistungen und die wirtschaftliche Sozialhilfe werde der städtische Haushalt zusätzlich belastet. Die Postulanten argumentieren, dass diesen Mehrkosten in der politischen Beratung von Verdichtungsprojekten bis anhin zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Dies läge auch daran, dass die zusätzlichen Kosten in den Anträgen des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat zur Genehmigung von grossen Bauprojekten nicht dargelegt würden.

Die oben erwähnten Kosten würden mit Steuern und Gebühren bezahlt. Daraus schliessen die Postulanten, dass wenn die Bewohner/-innen und Eigentümer/-innen einer neuen und verdichten Liegenschaft jährlich genügend Steuerbeiträge leisten (mittels Vermögens- und Einkommens- oder Kapital- und Gewinnsteuern) und die üblichen Gebühren bezahlen, die erwähnten Mehrkosten für die Stadt finanziell tragbar sind. Können die jährlichen Zahlungen die Mehrkosten jedoch nicht decken, sind sie von der gesamten städtischen Bevölkerung zu tragen.

Die Postulanten merken zudem an, dass die Mehrwertausgleichszahlungen keinen «nachhaltigen Beitrag» zur Deckung der durch Verdichtung entstehenden Kosten leisten, da diese Zahlungen lediglich einmalig erfolgen und zudem nicht zur Deckung der oben aufgeführten Kosten verwendet werden dürften.

## **Erwägungen**

Zu beachten ist, dass ein Vergleich zwischen einem Bauprojekt nach BZO und einem nach Sondernutzungsplanung schwierig ist, da unterschiedliche Voraussetzungen gelten. Ferner wird man mit Annahmen bzw. Schätzungen bei den entsprechenden Angaben rechnen müssen, was eine exakte Aussage ebenfalls erschweren wird.

Der Stadtrat erachtet die Prüfung eines Instruments, welches die Abweichung der finanziellen Auswirkungen von Bauprojekten im Vergleich zur Grundordnung aufzeigt und zusätzlich dokumentiert, wie diese durch die ordentlichen jährlichen Steuer- und Gebührenzahlungen der Eigentümer- und Bewohnerschaft getragen wird, dennoch als grundsätzlich sinnvoll. Zur Beantwortung des Postulats wird zusätzlich das Ressort Finanzen hinzugezogen werden.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 81 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates der Stadt Adliswil, folgenden

## **Beschluss:**

- 1 Der Stadtrat ist bereit das Postulat vom 2. September 2021 betreffend Transparenz über die finanziellen Auswirkungen der Verdichtung mit Grossprojekten von Mario Senn (FDP), Sebastian Huber (SVP), Daniel Frei (FW) und Hanspeter Clesle (EVP) gemäss den Erwägungen entgegenzunehmen.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 3.3 Ressortvorsteherin Finanzen
- 3.4 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.5 Ressortleiter Finanzen
- 3.6 Projektleiterin Stadtplanung
- 3.7 Präsidialsekretariat

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber