



Verein mit Sitz in Schlieren

Schlieren, 19. Oktober 2020

c/o Peter Voser
Stationsstr. 18
8952 Schlieren

Telefon Privat 044 730 14 80
Handy: 079 300 14 34

E-Mail: voserp@bluewin.ch

Einschreiben

Stadtrat Schlieren
Freiestrasse 6
8952 Schlieren

Öffentliche Auflage der beabsichtigten Ergänzungen der kommunalen Bauordnung (BO) zur Mehrwertabgabe (neue Art. 30a und 30b)

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Der Stadtrat hat am 17. Juni 2020 die beabsichtigte Ergänzung der kommunalen Bauordnung mit den Art. 30a und 30b betreffend Mehrwertabgabe zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Jedermann kann sich bis 20. Oktober 2020 schriftlich zum Inhalt äussern.

Zur Stellungnahme standen die Fassungen über die Änderung der Bauordnung und der Bericht nach Art. 47 RPV vom 1. Juli 2020 für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit geschaffen, eine Stellungnahme nach strukturierten Vorgaben elektronisch einzureichen. Wir haben unsere Stellungnahme ohne die Bemerkungen 1 und 2 (dafür keine Möglichkeit vorgesehen) elektronisch eingegeben. Damit wir unsere Mitglieder entsprechend orientieren können, haben wir im Vorstand entschieden, ergänzend eine Stellungnahme in der bisherigen schriftlichen Form zu erstellen und einzureichen.

Eine Diskrepanz besteht in der Frist für eine Stellungnahme. In der Publikation in der Limmattalerzeitung vom 14. August 2020 wird eine Frist bis 13. Oktober 2020 gesetzt. In allen Texten auf der Website der Stadt Schlieren wird eine Frist bis 20. Oktober 2020 gewährt. Nach Treu und Glauben muss daher eine Eingabe bis 20. Oktober 2020 anerkannt werden. Mit dieser Eingabe wird die Frist vom 20. Oktober eingehalten.

Da die Ergänzungen der BO die Interessen der Grundeigentümer beschlagen, erlauben wir uns, wie folgt Stellung zu nehmen:

II. Anträge und Begründungen

1.

Grundsätzliche Bemerkung 1

Die Vorlage für eine Ergänzung der Bauordnung für Mehrwertausgleichsabgaben soll in einem eiligen Verfahren «durchgezogen» werden.

Damit wird eine vertiefte Auseinandersetzung über eine auf Schlieren zugeschnittene Regelung geradezu verunmöglicht. Die Stadt Schlieren wählt mit eher finanzpolitisch motivierten Zielsetzungen die Lösungen, welche die Grundeigentümer grösstmöglichst belasten, und lässt dabei die raumplanerischen Aspekte, die auch für andere Lösungen sprechen könnten, vollständig ausser Acht.

2.

Grundsätzliche Bemerkung 2

Der Mehrwert entsteht ausschliesslich aufgrund staatlicher Planung. Im heutigen politischen Umfeld sind dies die Erfüllung der Vorgaben aus den Richtplänen durch Verdichtung des Siedlungsgebietes und der Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Arbeitsräumen und in Schlieren im Speziellen durch Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten entlang der Strecke der Limmattalbahn.

Die betroffenen Grundeigentümer haben kaum Einfluss auf geplante Ein-, Auf- oder Umzonungen, die auch gegen ihren Willen bei jeder BZO-Revision erfolgen können. Dies hat zur Folge, dass die Betroffenen keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgaben haben, die sie jedoch erheblich finanziell belasten. Demgegenüber hat es die Stadt Schlieren weitgehend in der Hand, mit der Zonenplanung die Einnahmen aus der kommunalen Mehrwertabgabe zu steuern.

Schlieren hat in den letzten 15 Jahren einen Bauboom erlebt. Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2005 war das Planungsinstrument für diese bauliche Entwicklung. Weitgehend alle ehemaligen «Industriebrachen» oder grösseren unbebauten Grundstücke konnten neu überbaut werden. Dies in der Regel aufgrund von Gestaltungsplänen. In Zukunft wird die Erneuerung des älteren Siedlungsgebietes im Vordergrund stehen. Abgesehen von wenigen grösseren Fläche, die Wohnbaugenossenschaften oder Pensionskassen gehören, handelt es sich um viele kleinere Grundstücken mit sehr unterschiedlicher Eigentümerstruktur. Während bei Immobilieninvestoren die Mehrwertabgaben, sei dies in Form von Geld und/oder Sach- und Dienstleistungen, weniger von Bedeutung sind, können derartige Abgaben bei den Grundeigentümern mit vielen kleineren Grundstücken gewünschte bauliche Entwicklungen (wie Erneuerungen) hemmen. Auch werden erfahrungsgemäss städtebauliche Verträge bei den kleineren Grundstücken wenig Bedeutung haben.

3.

Aufschiebung der Behandlung der Vorlage zur Ergänzung der BZO durch das Parlament und gleichzeitige Behandlung des kommunalen Fondsreglements durch das Parlament

Anträge

1. Die Vorlage für die Beschlussfassung durch das Parlament ist aufzuschieben bis die kantonale Verordnung zum Mehrwertausgleichsgesetz vom Regierungsrat verabschiedet ist.
2. Gleichzeitig mit der BZO-Änderung ist auch das kommunale Fondsreglement dem Parlament zur Genehmigung zu unterbreiten.

Begründung

Stossend ist, dass im heutigen Zeitpunkt die Verordnung zum kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz über die Umsetzungen und die Festlegung der Mehrwertausgleichsabgaben vom Regierungsrat noch nicht verabschiedet worden ist und auch das kommunale Fondsreglement noch nicht einmal ansatzweise vorliegt.

Der Inhalt beider Rechtsgrundlagen ist unseres Erachtens eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Ergänzung der BZO.

4.

Zu Art. 30a BO, neuer Absatz 4

Antrag

Einfügung eines neuen Absatzes 4 mit dem Inhalt:

"⁴ Erfolgt der Mehrwertausgleich durch eine Sach- und/oder Dienstleistung hat der Stadtrat die vom abgabepflichtigen Grundeigentümer zu erbringenden Leistungen zu bewerten und diese Bewertung öffentlich bekannt zu machen."

Begründung

Der Mehrwertausgleich wird mit einem Geldbetrag berechnet und wird vermutungsgemäss bei kleineren Grundstücken wohl in erster Linie in bar abzugelten sein. Der Ausgleich kann aber auch mit Sach- und/oder Dienstleistungen in den Vereinbarungen von städtebaulichen Verträgen erfolgen – davon werden in der Regel Investoren mit grösseren Grundstücken Gebrauch machen. Wenn der abgabepflichtige Grundeigentümer Sach- oder Dienstleistungen erbringt, ist aus Transparenzgründen und im Interesse einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümer der Gegenwert der Leistungen zu beziffern und es ist im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses zum städtebaulichen Vertrag über die Bewertung zu informieren.

5.

Zu Art. 30a BO, neuer Absatz 5

Antrag

Einfügung eines neuen Absatzes 5 mit dem Inhalt:

"⁵ Die von einem abgabepflichtigen Grundeigentümer geleisteten Mehrwertausgleichsbeträge sollen für planerische Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG möglichst bei seinem Grundstück oder im nahen Umfeld seines Grundstückes verwendet werden.»

Begründung

Grössere Immobilieninvestoren werden auch in Zukunft ein Interesse am Abschluss von städtebaulichen Verträgen haben. Damit werden in der Regel Anlagen und Einrichtungen im öffentlichen Interesse, die bei grösseren Bauvorhaben liegen und diesen direkt oder indirekt dienen realisiert. Bei Grundeigentümern mit kleineren Einzelgrundstücken fehlen oft die Möglichkeiten für einen städtebaulichen Vertrag. Mit diesem Absatz soll ansatzweise sichergestellt werden, dass die bezahlten Geldmittel sinngemäss den Regelungen in städtebaulichen Verträgen im Umfeld des Grundstückes eingesetzt werden

6.

Zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Grundsätzliches

Antrag

Der Bericht ist zu ergänzen mit Aussagen zu den Auswirkungen der Ergänzung der BO auf die Grundeigentümer, die Stadt Schlieren und die Grundstückgewinnsteuer.

Begründung

Der Planungsbericht ist sehr rudimentär gehalten. Als Grundlage für eine Beurteilung, ob die beantragte Ergänzung der BO gerechtfertigt und verhältnismässig ist, taugt er nur wenig.

Ein Planungsbericht sollte auch eine Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben enthalten (ARE, UMWELTMATERIALIEN Nr. 179, S. S. 8 und S. 38 f.). Dazu gehört auch eine Auseinandersetzung mit Alternativlösungen.

Der Bericht nach Art. 47 RPV verfolgt ein dreifaches Ziel:

- a) die Verbesserung der Qualität raumplanerischer Entscheide durch Pflicht zur Darlegung der gewählten Methodik bei der Interessenabwägung und der im Planentscheid berücksichtigten Gesichtspunkte;
- b) **die Erhöhung der Transparenz der vorgenommenen raumplanerischen Interessenabwägung für die Betroffenen durch eine Offenlegungspflicht;**
- c) die Verbesserung der Grundlagen für die nachfolgende Plangenehmigung und für die rechtliche Überprüfung von Planentscheiden.

Aus dem Zweck des Planungsberichts lässt sich folgendes grobes Inhaltsverzeichnis für einen Planungsbericht ableiten:

1. Darstellung der Ausgangslage;
2. Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten;
3. Darstellung des rechtlichen Rahmens (Bundesrecht, kantonales Recht);
4. Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung;
5. **Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben;**
6. **Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen (geprüfte Alternativen);**
7. **Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen, wobei die Beurteilungsmaßstäbe in der Rechtsordnung, den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie in den übergeordneten Planungen vorgegeben sind.**

Die Punkte 5-7 finden im Bericht der Stadt Schlieren keine relevanten Erwähnungen.

Als gute Beispiele, welche diesen Aspekten Rechnung tragen, wird auf die im Internet einsehbaren Planungsberichte der Gemeinden Kloten, Dübendorf, Illnau-Effretikon oder Bülach verwiesen.

7.

Zu Art. 30a Abs. 2 BO und Ziff. 3.1 Planungsbericht, Freifläche

Antrag

Die Freifläche ist auf 1'600 m² festzusetzen.

Begründung

Es ist dies der Mittelwert zwischen den 1'200 m² als Minimum und den 2'000 m² als Maximum.

Aber auch bei Grundstücken unter der beantragten Freifläche von 1'600 m² ist eine Abgabe geschuldet, wenn der Mehrwert des Grundstückes durch die planerische Aufwertung mehr als Fr. 250'000 beträgt.

Es gelten hier sinngemäss die Ausführungen gemäss Ziff. 8 hienach.

Es gilt hier die mit der Umsetzung bei weniger Grundstücken verbundene «Bürokratie» zu reduzieren.

Andere Städte mit ähnlichen Herausforderungen wie Schlieren beantragen höhere Freiflächen, wie zum Beispiel:

- Illnau-Effretikon: 2'000 m²
- Volketswil: 2'000 m²
- Wädenswil: 2'000 m².

8.

Zu Art. 30a Abs. 3 und Ziff. 3.2 Planungsbericht, Höhe des Abgabesatzes

Antrag

1. Ergänzung des Berichtes mit der Aufzählung der konkreten Projekte nach Art. 3 Abs. 3 RPG in Schlieren und deren Kostenfolgen, die aus dem kommunalen Fonds finanziert werden sollen
2. Reduktion der Höhe des Abgabesatzes auf den Finanzbedarf der vorgesehenen Massnahmen in Schlieren.
3. *Sollte der Stadtrat nicht bereit sein, Transparenz im Sinne von Ziff. 1 zu schaffen, wird ein Abgabesatz von 20 % beantragt.*

Begründung

Die Schlierermer Grundeigentümer werden mit dem höchstmöglichen Satz von 40 % belastet. Ist der Höchstsatz in der BO verankert, wird er wohl kaum wieder gesenkt. Es ist abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstsätze festzusetzen, wenn weder die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe noch die Ausgaben, die diesen Einnahmen belastet werden dürfen, geschätzt und verständlich aufgezeigt werden. Insgesamt fehlt eine begründete und überzeugende Sichtweise für den Höchstsatz.

Gemeinden, welche eine qualitative bauliche Entwicklung aktiv beeinflussen wollen, werden nach Möglichkeit einen tieferen Abgabesatz festlegen und schaffen damit Anreize und gewinnen dadurch an Attraktivität. Ein Grundeigentümer wird auch eher bereit sein, nicht den maximalen Nutzen aus seinem Grundeigentum zu ziehen und zu qualitativem Bauen beizutragen, wenn er nicht mit der grösstmöglichen Abgabe belastet wird. Ein hoher Abgabesatz wird die Bereitschaft der Grundeigentümer zu verdichteten baulichen Erneuerungen hemmen. Auch ist zu befürchten, dass der Höchstsatz preistreibend (z.B auf die Mieten) wirkt.

Andere Städte mit ähnlichen Herausforderungen wie Schlieren beantragen tiefere Abgabesätze, wie zum Beispiel:

- Kloten: 25 %
- Illnau-Effretikon: 25 %
- Volketswil: 25 %
- Wädenswil: 30 %.

Im Stadtratsbeschluss vom 17.6.2020 zur öffentlichen Auflegung wird der hohe Abgabensatz mit «sehr kostspieligen» Massnahmen begründet, die jedoch in keiner Weise näher spezifiziert werden.

Auch sollen in den bisher abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen die von den Grundeigentümern zu erbringenden Sach- und Dienstleistungen im Rahmen des Abgabesatz von 40 % bewegen, was aber nicht überprüfbar ist. Die bisher abgeschlossenen zwei städtebaulichen Verträge (Schindler-Areal und Migros-Areal) sind wohl kaum für Einzeleigentümern von kleineren Liegenschaften repräsentativ.

Abgaben sollten ähnlich wie beim Steuerhaushalt verhältnismässig und darauf ausgerichtet sein, die geplanten Massnahmen, wie sie sich aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan ergeben und von Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. der noch nicht bekannten Verordnung zum Mehrwertausgleichsgesetz bzw. dem noch unbekanntem kommunalen Fondsreglement gedeckt sind, zu finanzieren. Die Investitionsvorhaben lassen sich zudem aus dem Finanzplan 2019-2023 ableiten, wobei davon in Abzug zu bringen, was zu den steuerfinanzierten Auf- und Ausgaben (öffentliche Aufgaben einer Gemeinde) gehört. Abgaben auf «Vorrat» einzufordern, kann wohl nicht der Sinn der Mehrwertausgleichsabgaben sein.

Mit den Abgaben sollen die Aufwendungen für die Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG gedeckt werden (Art. 23 MAG), nämlich:

«³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.»

Die Höhe des Abgabesatzes ist daher am Finanzbedarf für die Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG auszurichten. Dieser ergibt sich einerseits aus den geschätzten Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich (siehe Antrag und Begründung Ziff. 9 hienach zu Ziff. 3.3 Planungsbericht) und andererseits aus den mutmasslichen Kosten der Investitionen nach Art. 3 Abs. 3 RPG.

9.

Ziff. 3.3 Planungsbericht, Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

Antrag

1. Ergänzung des Berichtes mit den Gebieten mit Auf- und Umzonungen und der Schätzung der Mehrwerte und der Mehrwertausgleichsabgaben
2. Die Mindereinnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern und die Folgekosten für die Bemessung und den Einzug der Abgaben (Personalkosten usw.) sind mit Schätzungen in den Bericht einzufügen.

Begründung

Der Titel entspricht nicht dem Inhalt, da keinerlei Angaben zu den Erträgen zu finden sind. Keinerlei Aussagen finden sich über die Kosten bzw. Ertragsverminderungen bei der Grundstückgewinnsteuer bei einer Einführung der Mehrwertausgleichsabgaben. Für eine Beurteilung des Geschäftes sollten aber auch diese geschätzt und aufgezeigt werden.

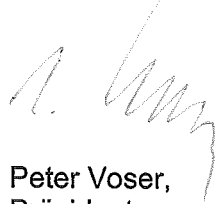
Völlig offen ist, wie hoch die Erträge aus den Mehrwertausgleichsabgaben sein werden. Es gehört unseres Erachtens zum Bericht, dass die Stadt Schlieren die möglichen Erträge aus der Mehrwertausgleichsabgabe aufzeigt. Mit dem vom Stadtrat verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan sind die Aufwertungsgebiete mit Auf- und Umzonungen bekannt und daraus lassen sich die Mehrwerte und Abgaben schätzen. Über die aktuell gehandelten Grundstückswerte, die für eine Einschätzung der möglichen Erträge wichtig sind, erhält die Stadt Schlieren laufend aktuelle Informationen vom Grundbuchamt.

Als Folge der Mehrwertausgleichsabgabe vermindern sich die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer. Aussagen über Schätzungen der Mindereinnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern gehören auch in den Bericht. Mit der Umsetzung werden sich aber auch kommunale Folgekosten ergeben (wie zum Beispiel Personalkosten), die geschätzt und aufgezeigt werden sollten.

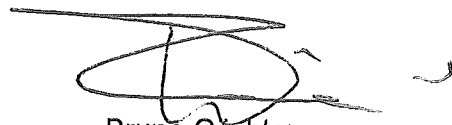
Gerne hoffen wir, dass Sie unsere Anträge berücksichtigen

Freundlich grüsst

HAUSEIGENTÜMERVERBAND SCHLIEREN



Peter Voser,
Präsident



Bruno Gächter,
Kassier