

Hochbau + Planung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Mehrwertausgleich»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand 2. Februar 2023

Grundlage Stadtratssitzung 7. Februar 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Übersicht zu den Mitwirkungseingaben	4
2.1	Statistische Auswertung	4
2.2	Inhalt und Umgang mit den Eingaben	4
3	Detailauswertung der Mitwirkungseingaben	5
3.1	Zeitpunkt der Einführung / Verzicht auf Mehrwertabgabe	6
3.2	Freifläche	9
3.3	Abgabesatz	10
3.4	Administrative Kosten	12
3.5	Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds	13

1 Einleitung

Die Teilrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Einführung des Mehrwertausgleichs wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 17. November 2022 bis am 16. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Zeitgleich hat die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (§ 7 Abs. 1 PBG) und die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion des Kantons Zürich (§ 87a PBG) stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Einwendungen wurden von der Stadt Wallisellen geprüft. Der Umgang mit den Eingaben ist in diesem Bericht im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG dargelegt.

Aus der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der kantonalen Vorprüfung gingen keine Einwendungen oder Anregungen hervor.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zusammen mit der Festsetzung der überarbeiteten Planungsvorlage durch den Stadtrat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2 Übersicht zu den Mitwirkungseingaben

2.1 Statistische Auswertung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben folgende Subjekte eine Eingabe eingereicht:

Parteien

- FDP Wallisellen (P1)
- SVP Wallisellen (P2)

Vereine

- Hauseigentümerverband Wallisellen und Umgebung (V1)

Private

- Privatperson (PP)

2.2 Inhalt und Umgang mit den Eingaben

Zusammenfassung der Anträge

Zwei Stellungnehmende sprechen sich dafür aus, den Mehrwertausgleich im Rahmen der ohnehin vorgesehenen BZO-Revision (Gemeindeversammlung voraussichtlich im Herbst 2024) einzuführen. Sofern dannzumal auf Bundesebene die erforderlichen Rahmenbedingungen gegeben sind, sei ein Verzicht auf die Mehrwertabgabe einzuführen. Ansonsten wäre ein tieferer Abgabesatz von 20 % bzw. 25 % und eine Freifläche von 2'000 m² festzulegen.

In einer dritten Stellungnahme wird einzig die Festlegung des Abgabesatzes auf 25 % gefordert.

Gemäss der vierten Stellungnahme soll der Abgabesatz wie bereits vorgesehen 40 % betragen und die Freifläche auf 1'200 m² reduziert werden.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat möchte den Mehrwertausgleich in einer BZO-Revision einführen, die sich auf das Thema Mehrwertausgleich beschränkt. Das Vorgehen unterstützt eine übersichtliche Planungsvorlage. Ferner wird auf diese Weise die Einführung des Mehrwertausgleichs nicht im Kontext mit konkreten Um- und Aufzonungen diskutiert, was der Gleichbehandlung aller vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffener Planungsvorlagen dient.

Seit Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) dürfen in der Stadt Wallisellen keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden. Solche sind erst wieder nach Einführung einer Mehrwertabgabe in die BZO zulässig. Städtebauliche Verträge haben in Wallisellen Tradition. Der Stadtrat ist daher bestrebt, die rechtliche Grundlage für den Abschluss von weiteren städtebaulichen Verträgen zeitnah zu schaffen.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen entstehen einzig durch staatliches Handeln. Ein Grossteil des Mehrwerts verbleibt in der Regel auch nach Einführung der Mehrwertabgabe bei der begünstigten Eigentümerschaft. Massnahmen, die eine Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe auslösen, ziehen in der Regel Kosten für die Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich. Diese Investitionen können entweder aus allgemeinen Steuergeldern oder durch die Mehrwertabgabe finanziert werden. Der Stadtrat befürwortet die Kostenübernahme nach dem Verursacherprinzip, die durch die Mehrwertabgabe eher gegeben ist. Die bisher abgeschlossenen städtebaulichen Verträge haben sich aus dieser Grundhaltung entwickelt. Der Stadtrat spricht sich daher für einen möglichst hohen Abgabesatz aus.

Die Höhe der festgelegten Freifläche ist für die Mehrwertabgabe in der Stadt Wallisellen im heutigen Marktumfeld kaum von Relevanz. Dies, da der Mehrwert von CHF 250'000 bei Um- und Aufzonungen in der Regel auch bei kleineren Parzellen überschritten wird. Eine hohe Freifläche könnte insbesondere bei veränderten Marktverhältnissen eine eigentümergefreundliche Lösung darstellen.

Aufgrund der voranstehenden Erwägungen hat der Stadtrat entschieden, an seinem Vorschlag festzuhalten:

*Die Freifläche soll **2'000 m²** und der Abgabesatz **40 %** betragen.*

3 Detailauswertung der Mitwirkungseingaben

Sämtliche Eingaben aus der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) wurden in den nachstehenden Tabellen aufgeführt. Die Texte wurden thematisch gegliedert und zum besseren Verständnis textlich teils marginal angepasst. Die Inhalte wurden dadurch nicht verändert. Begründungen, die sich auf mehrere Anträge bezogen, sind nur einfach aufgeführt. Die Originaltexte sind dem Anhang zu entnehmen.

In der Spalte Stellungnahme ist dargelegt, wie der Stadtrat die Anliegen bei der Überarbeitung der Planungsvorlage berücksichtigt hat. Die Kurzzeichen in der Spalte haben folgende Bedeutung:

A: Abgelehnt

Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. In den dazugehörigen Anmerkungen wird die Ablehnung begründet.

B: Berücksichtigt

Dem Anliegen wurde zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG bereits entsprochen. Auf eine Stellungnahme zu solchen Anträgen wird seitens Stadtrats in der Regel verzichtet.

K: Kenntnisnahme

Bei der Eingabe handelt es sich vielmehr um eine Meinung als einen konkreten Antrag. Diese wurde zur Kenntnis genommen.

F: Frage

Bei der Eingabe handelt es sich um eine Frage. Diese wird vom Stadtrat basierend auf dem heutigen Wissensstand beantwortet.

3.1 Zeitpunkt der Einführung / Verzicht auf Mehrwertabgabe

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
1	V1	<p>Der Hauseigentümergebiet beantragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichtet wird; und - dass aufgrund der Bestrebungen auf Bundesebene zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) mit der Teilrevision der BZO zugewartet wird und die Mehrwertabgabe im Rahmen der vorgesehenen Revision der BZO (Gemeindeversammlung voraussichtlich im Herbst 2024) behandelt wird; 	<p>Es ist korrekt, dass das Bundesgericht in seinem Entscheid BGE 1C_233/2021 festgehalten hat, dass auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss. Nach Auffassung des Ständerats entspricht dies jedoch nicht dem Willen des Gesetzgebers. Der Ständerat hat entsprechend bereits einstimmig (!) einer entsprechenden Gesetzesänderung des RPGs zugestimmt. Damit soll klargestellt werden, dass nur bei Einzonungen von Bundesrechts wegen eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss. Der Hauseigentümergebiet ist zuversichtlich, dass das Schweizer Parlament einer Revision des RPGs zustimmt, die zukünftig einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zulässt.</p> <p>Ein Zeitdruck für die Einführung einer Mehrwertabgabe mittels Teilrevision der BZO besteht nicht, zumal eine zeitliche Flexibilität für die Anpassung der BZO bis zum 1. März 2025 gegeben ist. Die Einführung der Mehrwertabgabe gleichzeitig mit der Gesamtrevision [Teilrevision] der BZO hat zudem den Vorteil, dass die einzelnen Hauseigentümer die Katze nicht im Sack kaufen und über die Mehrwertabgabe im Gesamtkontext entscheiden können.</p> <p>Die Gemeinde Wallisellen hat in der Vergangenheit bestens aufgezeigt, dass sie attraktive Lösungen mit Grossinvestoren aushandeln kann. Dies ist auch mit einem Verzicht auf eine Mehrwertabgabe weiterhin möglich. Betroffen sind von einer Mehrwertabgabe primär die normalen Hauseigentümer, denen die Möglichkeit von städtebaulichen Verträgen nicht offensteht und die in ihren finanziellen Möglichkeiten und ihrer Gestaltungsfreiheit massiv eingeschränkt werden.</p> <p>Der Mehrwert wird schon heute bei einem Verkauf einer Liegenschaft besteuert [Grundstücksgewinnsteuer] und die Gemeinde hat in der Vergangenheit massiv davon profitiert. Zudem hat die Gemeinde im Rahmen von Grossinvestitionen jeweils Verträge mit den Investoren abgeschlossen, die der Gemeinde substanzielle zusätzliche Ressourcen zukommen liessen. Eine generelle Mehrwertabgabe trifft jedoch vor allem</p>	<p>A/ K</p> <p>Der Mehrwertausgleich soll in einer BZO-Revision eingeführt werden, die sich auf dieses eine Thema beschränkt. Das Vorgehen unterstützt eine übersichtliche Planungsvorlage. Ferner wird auf diese Weise die Einführung des Mehrwertausgleichs nicht im Kontext mit konkreten Um- und Aufzonungen diskutiert, was der Gleichbehandlung aller vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffener Planungsvorlagen dient.</p> <p>Die Mehrwertprognose ist zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) im Planungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung) für die Planungsmassnahme gesamthaft auszuweisen und den betroffenen Grundeigentümerschaften für ihre Grundstücke separat mitzuteilen. Die Transparenz vor einem Entscheid über eine Um- und Aufzoning ist gegeben.</p> <p>Seit Inkrafttreten des MAGs dürfen in der Stadt Wallisellen keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden. Städtebauliche Verträge haben in Wallisellen Tradition. Sie sind erst wieder mit der Einführung der Mehrwertabgabe in die BZO zulässig. Die Rechtsgrundlage für den Abschluss weiterer städtebaulicher Verträge soll zeitnah geschaffen werden.</p> <p>Der Mehrwertausgleich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben.</p> <p>Die bezahlte Mehrwertabgabe oder Ausgleichsmassnahmen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuer</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
			<p>die «normalen» Hauseigentümer, die im Gegensatz zu den institutionellen Investoren weniger finanzielle Flexibilität haben und bei denen die Mehrwertabgabe zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die finanziellen Ressourcen durch das Umbauvorhaben angespannt sind. Dies dürfte einerseits Umbauprojekte verhindern oder andererseits zu Abstrichen an der Qualität des Umbaus führen (was in der Regel der Umwelt nicht zugutekommt).</p> <p>Die Tatsache, dass eine allfällige Minderausnutzung nicht zu einer Reduktion des durch die Planungsmassnahme potenziell geschaffenen Mehrwertes führt, ist sehr stossend. Dies führt dazu, dass der Eigentümer zwangsläufig gezwungen wird, das Grundstück immer voll auszunutzen. Möchte er aber doch lieber ein kleineres Projekt verwirklichen, wird das Projekt um die Mehrwertabgabe teurer, was wiederum zu noch höheren Kosten und indirekt Mieten führt. Der Eigentümer muss die Freiheit haben auf seinem Grundstück das für ihn passende Objekt realisieren zu können. Und dies ohne, dass er für ein kleineres Objekt finanziell abgestraft wird.</p> <p>Der Hauseigentümerversand erachtet es als Eingriff in die Eigentumsfreiheit, wenn Eigentümer zu einer maximalen Ausnutzung der Parzelle gezwungen werden.</p> <p>Auch ist es aus Sicht des Hauseigentümerversandes aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, wenn sämtliche Grundstücke in um- und aufgezonten Zonen jeweils voll ausgenutzt werden.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG sowie § 10 Abs. 3 MAG wird die Mehrwertabgabe bei Überbauung des Grundstücks oder bei dessen Veräusserung fällig — § 20 Abs. 2 Mehrwertausgleichsverordnung (MAG) legt zwar fest, dass die Veräusserung keine Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst, doch steht diese Verordnungsbestimmung im klaren Widerspruch zum übergeordneten Recht und ist somit unbeachtlich. Die Fälligkeit bei der Veräusserung tritt aber unabhängig davon ein, ob von den besseren Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird</p>	<p>als Teil der Aufwendungen abgezogen werden. Eine Überbesteuerung des Wertzuwachses wird dadurch möglichst vermieden.</p> <p>Die Vorgabe zur Bemessung des Mehrwertes (höchstmögliche Ausnutzung nach BZO) ist in der MAV und somit übergeordnet geregelt. Die Regelung dient der Umsetzung des Willens der Schweizer Stimmbevölkerung, den Boden haushälterisch zu nutzen.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit in vollständig ausgenutzten Bauzonen ist durch die zonenspezifischen Regelungen sichergestellt. Die Infrastruktur (Strassenbreiten, Kanalisation etc.) wird auf vollständig ausgenutzte Bauzonen ausgelegt. Vollständig ausgenutzte Bauzonen sind im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und der Wirtschaftlichkeit (Steuerpflichtige).</p> <p>Der mögliche Widerspruch zwischen den übergeordneten Planungsinstrumenten wird zur Kenntnis genommen. Stand heute ist davon auszugehen, dass die Veräusserung und geringfügige bauliche Massnahmen keine Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe auslösen (§ 21 Abs. 2 MAV). Als geringfügige bauliche Massnahme gelten unter anderem Sanierungen und Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m². Das Beispiel wird somit nur für Ausnahmen zutreffend sein (z.B. Einfamilienhausparzellen mit Abbruchobjekt).</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 6</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme	
			<p>oder nicht, was zu stossenden Ergebnissen führt wie nachfolgendes Beispiel zeigt.</p> <p>Beispiel: Ein Grundstück mit 1'000 m² mit einem Einfamilienhaus wurde aufgezont und in diesem Zusammenhang wurde dem Eigentümer eine Mehrwertabgabeverfügung zugestellt, da der Mehrwert über dem Wert gemäss § 19 Abs. 4 MAG festgelegt wurde. Nun möchte der Eigentümer die Liegenschaft verkaufen. Der Verkäufer entscheidet sich für den Verkauf an eine junge Familie, welche das Einfamilienhaus weiter nutzen und von den besseren Nutzungsmöglichkeiten keinen Gebrauch machen will. Die Mehrwertabgabe muss aber aufgrund der Tatsache, dass eine Handänderung die Bezahlung der Mehrwertabgabe auslöst, abgeliefert werden. Dieser Fall zeigt auf, dass eine Erhebung einer Mehrwertabgabe das Angebot an Einfamilienhäusern reduziert und die Kaufpreise weiter in die Höhe treibt.</p> <p>Es scheint, dass der Stadtrat bewusst in Kauf nimmt, dass durch die Mehrwertabgabe das Angebot an Einfamilienhäusern/ Doppel Einfamilienhäusern weiter abnimmt und diese verteuert werden.</p>		
2	P2	<p>Auf die Teilrevision der BZO und die damit verbundene Erhebung einer Mehrwertabgabe ist vorerst zu verzichten, bis die Revision des RPGs auf Bundesebene behandelt worden ist und damit die gesetzlichen Rahmenbedingungen geklärt worden sind.</p>	<p>Die erwähnten noch ausstehenden Entscheide der eidgenössischen Räte zur Revision des RPGs werden gesetzlich verbindliche Rahmbedingungen, unter anderem auch für die BZO der Stadt Wallisellen definieren. Der bislang gefällte (einstimmige!) Entscheid des Ständerates deutet darauf hin, dass dem revidierten RPG in einer Version zugestimmt werden wird, welche sogar einen Verzicht auf kommunale Mehrwertabgaben zulässt. Weiter besteht auch sonst kein Zeitdruck einer sofortigen (Teil-)Revision der kommunalen BZO (Fristgewährung zur Anpassung bis 01. März 2025).</p> <p>Der Versuch des Stadtrates mit einer, aus Sicht der SVP Wallisellen, vorschnell erzwungenen Teilrevision der BZO eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen, lässt eine Salamtaktik zur Erreichung mehr ideologischer, denn realpolitisch notwendiger Sachziele vermuten. Aus Sicht der SVP Wallisellen, wäre es aus Transparenzgründen gegenüber den</p>	A	<p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 1</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
			Stimmbürgern geboten, dereinst über die Revision der kommunalen BZO als Ganzes abzustimmen.	

3.2 Freifläche

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
3	V1	<p>Fortsetzung von Antrag Nr. 1</p> <p>Sollte das RPG nicht zeitgerecht bis zur vorgesehenen Revision der BZO revidiert werden, so beantragt der Hauseigentümergeverband, dass, die Freifläche auf 2'000 m² (wie vorgesehen) festgesetzt wird.</p>	<p>Es ist sehr begrüßenswert, wenn die Freifläche auf die maximal möglichen 2'000 m² festgesetzt wird. Dieser Wert wurde jedoch nicht aufgrund des zu grossen Verwaltungsaufwandes oder als Entgegenkommen für die Einfamilien-Parzellen festgelegt, sondern nur aufgrund dessen, da davon ausgegangen wird, dass der minimale Mehrwert von CHF 250'000.00 sowieso bei fast allen Grundstücken in der Gemeinde [Stadt] erreicht würde. Entsprechend wird zum Ausdruck gebracht, dass das monetäre Kriterium im Vordergrund steht.</p>	<p>B</p> <p>Einfamilienhausparzellen über der minimal festzulegenden Freifläche von 1'200 m² bilden in Wallisellen eher die Ausnahme.</p> <p>Der Mehrwert von CHF 250'000 wird aufgrund der aktuellen Marktlage in Wallisellen tatsächlich selbst bei kleineren Einfamilienhausparzellen und leicht verbesserten Nutzungsmöglichkeiten überschritten. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verändern (z.B. Zinsanstieg, Baukostenteuerung, Rezession), stellt eine höhere Freifläche eine mehrheitlich eigentümerfreundliche Regelung dar, die vom Stadtrat verfolgt wird.</p> <p>Der Mehrwertausgleich ist ein raumplanerisches und kein fiskalisches Instrument. Die raumplanerische Bedeutung und Wirkung einer Massnahme muss stets im Vordergrund stehen.</p>
4	P2	<p>Fortsetzung von Antrag Nr. 2</p> <p>Sollte wider Erwarten das RPG bis zum vorgesehenen Zeitpunkt der Revision der kommunalen BZO vom Bundesparlament tatsächlich noch nicht abschliessend behandelt worden sein, so beantragt die SVP Wallisellen im Rahmen</p>	<p>Siehe Begründungen zu Nr. 2</p>	<p>B</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 3</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme	
		der dereinstigen Revision der kommunalen BZO, dass die Freifläche auf 2'000 m ² festgesetzt wird.			
5	PP	Der Paragraph 9.3.2 ist wie folgt anzupassen: Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .	<p>Für mich nicht nachvollziehbar ist der Vorschlag der Stadt, die Freifläche auf die maximale Grösse von 2'000 m² festzulegen, obschon im Bericht erwähnt wird, dass auch bei 1'200 m² kaum Einfamilienhäuser betroffen sind und ferner erwähnt wird, dass es Zitat: «Vergleichsweise wenige Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gibt»</p> <p>Der in Kapitel 3.1.1 [Planungsbericht nach Art. 47] erwähnte grosse Verwaltungsaufwand für Bagatellfälle ist in Wallisellen aufgrund der lokalen Ausgangslage nicht zu erwarten. Es wird höchstens einige wenige Verfahren geben. Dass das Risiko, dass durch Zerstückelung von grossen Parzellen die Abgabe eher umgangen werden kann, bei einer grossen Fläche zunimmt, jedoch schon. Da es gemäss Bericht eine Untersuchung gibt, die bestätigt, dass die Freifläche eine untergeordnete Rolle spielt, ist es für mich naheliegend in der BZO die minimal mögliche Freifläche festzusetzen.</p>	A	<p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 3.</p> <p>Das Argument der Zerstückelung ist nur bedingt haltbar, da die wirtschaftliche Einheit und nicht die einzelne Parzelle massgebend ist (§ 4 Abs. 3 MAG).</p>

3.3 Abgabesatz

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme	
6	P2	<p>Fortsetzung von Antrag Nr. 2</p> <p>Sollte wider Erwarten das RPG bis zum vorgesehenen Zeitpunkt der Revision der kommunalen BZO vom Bundesparlament tatsächlich noch nicht abschliessend behandelt worden sein, so</p>	Siehe Begründungen zu Nr. 2	A	<p>Mehrwerte durch Auf- und Umzonungen entstehen einzig durch staatliches Handeln. In der Regel ziehen die Planungsmassnahmen Kosten für die Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich. Diese Investitionen können entweder durch allgemeine Steuergelder oder durch die Mehrwertabgabe finanziert werden. Die Mehrwertabgabe entspricht eher dem Verursacherprinzip. Der Stadtrat bevorzugt dieses und schlägt entsprechend den höchstmöglichen Abgabesatz vor. Auch mit der</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
		<p>beantragt die SVP Wallisellen im Rahmen der dereinstigen Revision der kommunalen BZO, dass der Abgabesatz auf maximal 25% festgesetzt wird.</p>		<p>Mehrwertabgabe verbleibt in der Regel der Grossteil des Mehrwerts bei der begünstigten Eigentümerschaft (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1).</p> <p>Mit Art. 3 RPG wird die Innenentwicklung gefordert. Diese soll insbesondere in urbanen Räumen wie der Stadt Wallisellen erfolgen. Damit Wallisellen längerfristig attraktiv bleibt, hat die Innenentwicklung qualitativ zu erfolgen. Wallisellen ist dazu auf ausreichend finanzielle Mittel angewiesen. Eine kommunale Mehrwertabgabe mit einem hohen Abgabesatz ist ein geeignetes und sozial gerechtes Instrument, um die Mittel zu generieren. Eine hohe Siedlungsqualität kommt den Einwohnenden aber auch den Investierenden zugute.</p>
7	V1	<p>Fortsetzung von Antrag Nr. 1</p> <p>Sollte das RPG nicht zeitgerecht bis zur vorgesehenen Revision der BZO revidiert werden, so beantragt der Hauseigentümerverband, dass der Abgabesatz auf 20 % festgesetzt wird.</p>	<p>Im Bericht (3.1.2) [Planungsbericht nach Art. 47] wird zutreffend erwähnt, dass je tiefer der Abgabesatz ist, desto attraktiver sind Entwicklungsprojekte. Es ist für den Hauseigentümerverband unverständlich, weshalb sich die Stadt Wallisellen diesen Vorteil nimmt und den höchstmöglichen Abgabesatz wählt.</p>	<p>A</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 6</p>
8	P1	<p>Der Vorstand der FDP Wallisellen fordert eine Mehrwertabgabe von maximal 25 %.</p>	<p>Die FDP von Wallisellen spricht sich dezidiert gegen den vom Stadtrat von Wallisellen festgelegten maximalen Abgabesatz von 40 % für Wallisellen aus. Die rotgrüne Stadt Zürich hat einen solch hohen Abgabesatz für sich festgesetzt, während insbesondere Kloten, mit dem sich der Walliseller Stadtrat sonst gerne vergleicht, sich auf einen Abgabesatz von 25 % beschränkt hat. Gründe, welche gegen eine so hohe Mehrwertabgabe sprechen, sind zahlreich. So erhöht die Mehrwertabgabe grundsätzlich die Anlagekosten für den Bau von mehr Wohnungen auf einem Grundstück und hemmt dadurch die</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 6</p> <p>Liegen besondere Gründe vor, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Bei Grundstücken die dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert sind (z.B. städtebaulicher Vertrag), ist ein besonderer Grund gegeben.</p> <p>Die Mittel aus dem Mehrwertausgleichsfonds können gemäss den kantonalen Vorgaben (§ 23</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
			<p>notwendige Verdichtung. Durch Auf- und Umzonungen werden vermehrt Neubauwohnungen erstellt.</p> <p>Mit der Erhebung der Mehrwertabgabe - welche für alle, also auch für Genossenschaften, welche einen sozialen Wohnungsbau ermöglichen, gelten – werden auch diese Wohnungen zwangsläufig noch teurer, was zweifelsohne nicht im Interesse der Mieterschaft sein kann.</p> <p>Weiter gilt es ganz klar darauf hinzuweisen, dass die Erträge der Mehrwertabgabe in einen Fonds fliessen, dessen Mittel nur für eng begrenzte Zwecke wie z.B. die Gestaltung von Plätzen und Parks verwendet werden dürfen. Dafür sind aktuell in Wallisellen unbestritten genügend Mittel vorhanden. Eine moderatere Mehrwertabgabe dürfte da wohl sicher ausreichen.</p>	<p>MAG und § 42 MAV) für vielfältige Massnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG eingesetzt werden (siehe auch Stellungnahme zu Nr. 3). Die Grundlage für den Einsatz der Mittel bildet das zu erarbeitende städtische Fondsreglement.</p>
9	PP	[Es ist ein Abgabesatz von 40 % festzulegen.]	<p>Ich begrüsse sehr, dass der Mehrwertausgleich nun Einzug in unsere BZO findet und damit die kantonale Vorgabe umgesetzt wird. Da es bekanntlich in Wallisellen ebenfalls aufgrund von kantonalen und nationalen Rahmenbedingungen kaum zu grösseren Ein- und Aufzonungen kommen wird und potenzielle Aufzonungen nur wenige Eigentümerschaften im Süden von Wallisellen betreffen könnten, finde ich den maximalen Satz von 40 % Abschöpfung auf den bereits um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwert als absolut angebracht.</p>	<p>B/ K</p> <p>In Wallisellen wird es mit der geforderten Innentwicklung zwangsläufig zu weiteren Um- und Aufzonungen kommen. Die Auswirkungen sind der Stellungnahme zu Nr. 3 zu entnehmen.</p>

3.4 Administrative Kosten

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme
10	V1		<p>Der Hauseigentümerverband hat folgende Frage:</p> <p>Unter 5.3 Verwaltungskosten [Planungsbericht nach Art. 47]: «Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Stadt Wallisellen administrative Kosten, beispielsweise für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können</p>	<p>F</p> <p>Der Mehrwertausgleich ist für alle Beteiligten neu. Daher können heute nur Annahmen getroffen werden. Diese lassen klar darauf hindeuten, dass die administrativen Kosten im Verhältnis zu den Erträgen gering sein werden.</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme	
			<p>teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden.»</p> <p>Wie hoch sind die totalen administrativen Kosten für das Handling der Mehrwertabgabe?</p>		

3.5 Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinung / Frage	Stellungnahme	
11	PP		<p>Störend ist, dass das Reglement für den kommunalen Ausgleichsfonds, welches den Zweck des Einsatzes der Gelder regelt nicht gleichzeitig [zur Teilrevision «Mehrwertausgleich»] publiziert wird und Teil der Revision ist. Ich gehe davon aus, dass die in Kapitel 3.4 des Berichtes [Planungsbericht nach Art. 47] erwähnten Zwecke vollumfänglich in das Fondsreglement einfließen.</p>	K	<p>Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig der Einführung des Mehrwertausgleichs in die BZO auch nachträglich erarbeitet werden.</p> <p>Das Reglement ist durch die Gemeindelegislative zu erlassen.</p>

The background of the page is a large yellow rectangle with a blue triangle in the top right corner. The text is located in the bottom left corner of the yellow area.

Stadt Wallisellen
Hochbau + Planung

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 63 63
E-Mail hochbau@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch