

2021/133 0.04.05.04 Motion
Motion Wachter "Kommunaler Mehrwertausgleich" (Parlamentsgeschäft
21.04.01), Nicht-Entgegennahme

Beschluss Stadtrat

1. Die Erklärung zur Motion "Kommunaler Mehrwertausgleich" und die dazugehörige Stellungnahme werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Mitteilung mit Erklärung und Stellungnahme)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat die Nicht-Entgegennahme der Motion "Kommunaler Mehrwertausgleich" zur Beantwortung an das Parlament.

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, die Motion "Kommunaler Mehrwertausgleich" nicht zu überweisen.
(Zuständig im Stadtrat ist Susanne Sieber, Ressort Hochbau + Planung)

Stellungnahme

Ausgangslage

Die nachfolgende Motion von Christoph Wachter (SP Fraktion) und drei Mitunterzeichnenden ist an der Parlamentssitzung vom 12. April 2021 begründet worden:

Motion: Kommunaler Mehrwertausgleich

- 1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon vom 15. und 18. Dezember 2014 wird gemäss den Musterbestimmungen des Kantons zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wie folgt ergänzt:**

Erhebung einer Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

- 2. Der Stadtrat legt dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der Vorlage zur Einführung des Mehrwertausgleichs einen Vorschlag für das kommunale Fondsreglement vor.**

Begründung

Im Rahmen der übergeordneten Gesetze von Bund und Kanton sind die Zürcher Gemeinden verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 auf kommunaler Ebene eine Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich in ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) aufzunehmen. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) des Kantons Zürich sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Die Gemeinden – die Stadt Wetzikon gehört dazu –, die per 1. Januar 2021 noch keine kommunale Regelung in ihrer BZO festgesetzt haben, dürfen jedoch keine Mehrwertabgabe erheben, bis sie ihre eigene BZO revidiert haben. Dies gilt auch für eine Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, wie sie auf kommunaler Ebene zum Beispiel bei Gestaltungsplänen jeweils zur Anwendung kommen. Alle anderen vergleichbaren Städte haben ihre Aufgaben gemacht, um nicht unnötigerweise mögliche Einnahmen in Millionenhöhe zu verlieren.

Beim Mehrwertausgleich geht es darum, dass ein Teil des Mehrwerts, der bei Auf- oder Umzonungen zu Gunsten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer entsteht, der Stadt weitergegeben wird. Dieser Mehrwert entsteht allein aufgrund des staatlichen Handelns. Mit den erwähnten Planungsmassnahmen entstehen in der Regel Infrastruktur-Kosten, die durch die öffentliche Hand finanziert werden müssen.

Der Erlös der Mehrwertabgabe fliesst in einen zweckgebundenen Fonds, der einen Teil der Kosten, die zu Lasten der öffentlichen Hand entstehen, abfedern wird, und zwar (gem. Musterreglement) für

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,*
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,*
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,*
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,*
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,*
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,*
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse.*

Die Stadt Wetzikon hat es bis heute unterlassen, für die dazu nötigen Grundlagen zu sorgen, damit ihr bei den verschiedenen laufenden Planungsverfahren keine Beteiligung an den Mehrwerten entgeht.

In Anbetracht der regen Planungs- und Bautätigkeit sowie der angespannten Finanzlage der Stadt Wetzikon wird der Stadtrat aufgefordert, so rasch wie möglich diese Grundlagen für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu schaffen.

Formelles

Die Motion ist gemäss Art. 41 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) ein "selbständiger Antrag, welcher den Stadtrat verpflichtet, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Kompetenz der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt". Nach Art. 42 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, die Motion entgegenzunehmen. Einen Ablehnungsantrag oder ein Antrag auf Umwandlung in ein Postulat hat er schriftlich zu begründen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat hat sich anlässlich der Sitzung vom 2. Juni 2021 ausführlich mit der Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs befasst. Dabei wurde beschlossen, dass die Rechtsgrundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sowie für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zeitnah auszuarbeiten ist. Die hierzu erforderliche Planungsvorlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung; BZO) soll auf den kantonalen Musterbestimmungen basieren und eine möglichst kleine Freifläche von 1'200 m² und einen möglichst hohen Abgabesatz von 40 % vorsehen.

Nachdem der Stadtrat am 2. Juni 2021 bezüglich der Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs entschieden hat, wird dem Anliegen der Motion bereits entsprochen, weshalb der Stadtrat auf die Entgegennahme der Motion verzichtet.

Akten

- SRB 2021/131 Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs vom 2. Juni 2021

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin