Uster, 5. Mai 2015
Nr. 524/2015
V4.04.71

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

ANFRAGE NR. 524
«PLANUNGS- UND INFRASTRUKTURGEWINNE IM IMMOBILIENSEKTOR»
RATSMITGLIED MARKUS WANNER
BEANTWORTUNG

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Ratsmitglied Markus Wanner reichte beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Planungs- und Infrastrukturgewinne im Immobiliensektor» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Der Wert von Grundstücken wird von mehreren Faktoren beeinflusst. Auf der einen Seite sind es raumplanerische Massnahmen wie Ein-, Um- und Aufzonungen, auf der anderen Seite öffentliche Infrastrukturbauten wie Schulhäuser, öffentlicher Verkehr und Strassen, welche den Wert von Grundstücken und Immobilien (Verkehrs- und Ertragswert) erheblich steigern können.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen. Solle es dazu keine genauen Daten geben, bitte ich um eine Schätzung.

1. *Wie viele Quadratmeter Land haben in Uster in den letzten 10 Jahren von Ein-, Um- oder Aufzonungen profitiert?*
2. *Wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Wohnungs- und Einfamilienhausbau sind in den letzten 10 Jahren durch Neubau entstanden?*
3. *Wie hoch werden die erheblichen Vorteile durch Planung (Planungsmehrwerte, Verkehrswertsteigerung) in den letzten 10 Jahren geschätzt?*
4. *Praktiziert die Stadt eine Teilabschöpfung der Planungsmehrwerte über vertragliche Vereinbarungen? Wir bitten um konkrete Beispiele. Wenn Nein, weshalb verzichtet sie darauf?*
5. *Wie hoch waren die Infrastruktur-Investitionen in Strassen, Schulhäuser, Grünanlagen, Velowege, Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs in den letzten 10 Jahren?*
6. *Wie hoch werden die erheblichen Vorteile (Verkehrswertsteigerung) der Immobilieneigentümer im Neubau durch steuerfinanzierte Infrastruktur-Investitionen in der Gemeinde in den letzten 10 Jahren geschätzt?*

7. Wurden Immobilieneigentümer an den Infrastruktur-Investitionen beteiligt? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass? Wenn nein, weshalb nicht?

Besten Dank für die Beantwortung.»

Allgemeines

Mit Anfrage Nr. 524 werden umfangreiche Daten über verschiedene Sachverhalte und einer Betrachtungsfrist von 10 Jahren gefordert. Um den dadurch bedingten Arbeitsaufwand in vertretbarem Rahmen zu halten, wird teilweise auf bestehende Statistiken abgestellt (www.statistik.zh.ch), deren Angaben mit einer zeitlichen Verzögerung publiziert werden. Aus diesem Grunde wird als Betrachtungsfenster die Zeitspanne 2004 bis und mit 2013 herangezogen.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:
«Wie viele Quadratmeter Land haben in Uster in den letzten 10 Jahren von Ein-, Um- oder Aufzonungen profitiert?»

Antwort:
Von Ein-, Um- oder Aufzonungen haben in den letzten Jahren das Zellweger-Areal, das Lenzlinger-Areal, der Kern Süd, das Haufland und Müliholz III im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren profitiert. Es handelt sich dabei um eine Fläche von total 130 000 m^2.

Frage 2:
«Wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Wohnungs- und Einfamilienhausbau sind in den letzten 10 Jahren durch Neubau entstanden?»

Antwort:
Zwischen 2004 und 2013 wurden in der Stadt Uster ca. 2200 neue Wohnungen erstellt. Rechnet man pro Wohnung im Schnitt mit einer Nutzfläche von 100 m^2, so ergibt dies 220 000 m^2 Nutzfläche.

Frage 3:
«Wie hoch werden die erheblichen Vorteile durch Planung (Planungsmehrwerte, Verkehrswertsteigerung) in den letzten 10 Jahren geschätzt?»

Antwort:
Die Bodenpreisentwicklung der Stadt Uster entspricht in etwa der durchschnittlichen Entwicklung im Kanton Zürich, d. h. die Landpreise in Uster nahmen von 2004–2013 über 50 Prozent an Wert zu.

Frage 4:
«Praktiziert die Stadt eine Teilabschöpfung der Planungsmehrwerte über vertragliche Vereinbarungen? Wir bitten um konkrete Beispiele. Wenn Nein, weshalb verzichtet sie darauf?»

Antwort:
Ja, dem ist so.

Beispiel 1: Quartier- und Gestaltungsplan Loren

Die Grundeigentümer traten der Stadt Uster ca. 5 Hektaren Industriezone neu als Pufferzone sowie das gesamte Land für die Erschliessung entschädigungslos ab. Zusätzlich wurden ihnen die Erschliessungskosten sowie die Verfahrenskosten im Betrag von über 11 Mio. Franken überbunden.

Beispiel 2: Gestaltungs- und Quartierplan Hohfuren

Die Grundeigentümer mussten 16 Prozent der Landfläche entschädigungslos an die Stadt Uster abtreten und die Kosten für die Erschliessung, die Parkanlage und den Pavillon im Betrag von über 5 Mio. Franken übernehmen.

Beispiel 3: Gestaltungsplan Zellweger-Areal

Die Grundeigentümerin trat die 37 000 m^2 grosse Parkanlage samt Weiher entschädigungslos an die Stadt Uster ab und leistete der Stadt Uster für die Neugestaltung der Parkanlage die entsprechenden Aufwendungen von total 4 Mio. Franken.

Diese Beispiele zeigen, dass die Stadt Uster seit Jahren bei Gebietsentwicklungen städtebauliche Mehrwerte für die gesamte Bevölkerung zulasten der Grundeigentümer aushandelt. Es sind dies insbesondere Park- und Grünanlagen (Pufferzone und Platz sowie Grünallee in der Loren, Parkanlage samt Platz und Pavillon in der Hohfuren sowie der Zellwegerpark).

Frage 5:
«Wie hoch waren die Infrastruktur-Investitionen in Strassen, Schulhäuser, Grünanlagen, Velowege, Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs in den letzten 10 Jahren?»

Antwort:
Die untenstehende Tabelle weist die geforderten Daten aus:

Jahr	Strassen Investitionen/Jahr	Velowege Investitionen/Jahr	Grünanlagen Investitionen/Jahr	Schulhäuser, inkl. Kindergärten Investitionen/Jahr
2004	208'000.—	22'000.—	224'000.—	3'752'000.—
2005	808'000.—	96'000.—	0.—	1'192'000.—
2006	2'494'000.—	73'000.—	59'000.—	3'367'000.—
2007	3'483'000.—	0.—	0.—	8'643'000.—
2008	11'293'000.—	0.—	0.—	10'818'000.—
2009	2'580'000.—	61'000.—	354'000.—	3'302'000.—
2010	5'173'000.—	104'000.—	63'000.—	951'000.—
2011	3'541'000.—	137'000.—	439'000.—	2'068'000.—
2012	3'577'000.—	206'000.—	80'000.—	6'997'000.—
2013	6'923'000.—	249'000.—	596'000.—	4'585'000.—
Total (10 Jahre)	**40'080'000.—**	**948'000.—**	**1'815'000.—**	**45'675'000.—**
Jahr-Ø in Mio. Fr.	**4**	**0.1**	**0.18**	**4.6**

Die Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch den «Zürcher Verkehrsverbund» (ZVV). Die Aufwendungen der Stadt Uster sind in der laufenden Rechnung nachgewiesen und betrugen in den vergangenen Jahren jährlich ca. 2 Mio. Franken.

Frage 6:
«Wie hoch werden die erheblichen Vorteile (Verkehrswertsteigerung) der Immobilieneigentümer im Neubau durch steuerfinanzierte Infrastruktur-Investitionen in der Gemeinde in den letzten 10 Jahren geschätzt?»

Antwort:
Wie in Antwort zu Frage 4 erläutert, wurden in der Stadt Uster die Erschliessungskosten bei Entwicklungsgebieten vollumfänglich den Grundeigentümern überbunden. Allgemeine Steuermittel flossen lediglich in die Groberschliessung, welche der gesamten Bevölkerung resp. allen Grundeigentumsbesitzenden zugute kommen.

Frage 7:
«Wurden Immobilieneigentümer an den Infrastruktur-Investitionen beteiligt? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass? Wenn nein, weshalb nicht?»

Antwort:
Siehe Antwort zu Frage 4.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 524 des Ratsmitgliedes Markus Wanner betreffend «Planungs- und Infrastrukturgewinne im Immobiliensektor» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Werner Egli	Hansjörg Baumberger
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Beilage (Aktenauflage)

- Anfrage vom 10. Februar 2015