



## Protokoll

### **44. Sitzung des Gemeinderates Montag, 27. September 2021, 19:00 Uhr bis 21:39 Uhr Gemeinderatssaal, Stadthaus**

## TRAKTANDEN

- 1 Mitteilungen
- 2 Protokollabnahme
- 3 Weisung 96/2021 des Stadtrates: Globalbudgets 2021, Nachtragskredite GF Heime Uster und GF Sport
- 4 Weisung 88/2021 des Stadtrates: BVK (Personalvorsorge), Senkung der Eintrittsschwelle, Genehmigung jährlich wiederkehrender Kredit von 120'000 Franken
- 5 Weisung 94/2021 der Primarschulpflege: Schulhaus Gschwader, Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstrukturen, Bewilligung Projektierungskredit von CHF 600'000 inkl. MWST
- 6 Weisung 95/2021 der Primarschulpflege: Schulhaus Oberuster, Aufstockung Neubau, Bewilligung Projektierungskredit von CHF 885'000 inkl. MWST
- 7 Weisung 93/2021 des Stadtrates: Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Umsetzung Stadt Uster, Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Festsetzung
- 8 Weisung 84/2021 des Stadtrates: Altersstrategie 2030, Kenntnisnahme
- 9 Kenntnisnahmen

## Präsenz

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorsitz             | Anita Borer (SVP), Präsidentin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Protokoll           | Daniel Reuter, Ratssekretär                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anwesend            | 32 Ratsmitglieder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stadtrat            | Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin<br>Dr. Cla Reto Famos, Abteilungsvorsteher Finanzen<br>Stefan Feldmann, Abteilungsvorsteher Bau<br>Patricia Bernet, Abteilungsvorsteherin Bildung<br>Dr. Petra Bättig, Abteilungsvorsteherin Soziales<br>Jean-François Rossier, Abteilungsvorsteher Sicherheit<br>Karin Fehr Thoma, Abteilungsvorsteherin Gesundheit<br>Jörg Schweiter, Stadtschreiber-Stellvertreter |
| Sekundarschulpflege | Benno Scherrer, Präsident                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parlamentsdienst    | Monika Füllemann, Leiter-Stellvertreterin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verwaltung          | Thomas Bornhauser, Projektleiter Liegenschaften<br>Markus Hauser, Stadtweibel<br>Nadine Kaspar, LG-Leiterin Stadtplanung<br>Alexander Poelmann, Gesamtleiter-Stellvertreter Heime Uster<br>Martin Summerauer, Gesamtleiter Heime Uster<br>Patrick Wolfensberger, Abteilungsleiter Finanzen<br>Markus Zollinger, Abteilungsleiter Bildung                                                                 |
| Ausstand            | Natalie Lengacher (Grüne) bei TOP 5 und TOP 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Entschuldigt        | Eveline Fuchs (Grüne)<br>Christoph Keller (SVP)<br>Ali Özcan (SP)<br>Barbara Schäufele-Keel (SVP)<br>Pascal Sidler, Stadtschreiber                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gäste               | Simon Berger, Daniel Schnyder, Benjamin Streit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Presse              | Laura Hertel, AvU<br>David Marti, AvU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Die Präsidentin begrüsst die Medienleute im Saal und die Zuschauer im Foyer.

Es erfolgt der Namensaufruf durch den Ratssekretär.

## Änderung Tagesordnung

Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

## **7 Weisung 93/2021 des Stadtrates: Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Umsetzung Stadt Uster, Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Festsetzung**

Für die Mehrheit der Kommission Planung und Bau (KPB) referiert **Karin Niedermann** (SP): *Stadtrat Stefan Feldmann hat zusammen mit Nadine Kaspar, Leistungsgruppenleiterin Stadtplanung, die den „Lead“ hatte in diesem Projekt, und Andreas Frei, Leiter der Abteilung Bau, die Vorlage am 13. September 2021 den Mitgliedern der KPB vorgestellt und deren Fragen beantwortet. Das Schweizer Raumplanungsgesetz sieht vor, dass erhebliche Vor- und Nachteile, die durch die raumplanerischen Massnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden. Die Kantone sind verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20% zu regeln. Der Kantonsrat hat diese Anforderung mit dem Erlassen des Mehrwertausgleichsgesetzes (im Folgenden MAG) im Oktober 2019 erfüllt, das Gesetz und die Mehrwertausgleichs-Verordnung dazu sind seit 1.1.2021 in Kraft.*

*Für Gemeinden relevant ist, dass im MAG insbesondere geregelt ist, dass die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 und höchstens 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen (§ 19 Abs. 3 MAG).*

*Im Kanton Zürich umfasst das MAG auch das Planungsinstrument der städtebaulichen Verträge, welche in Uster traditionellerweise im Rahmen von Arealentwicklungen und Gestaltungsplänen zur Anwendung kommen. Mit Inkrafttreten von Mehrwertausgleichs-Gesetz und Verordnung sind solche Verträge neu nur noch als Alternative zu einem monetären Mehrwertausgleich anwendbar. Wollen Gemeinden weiterhin städte-bauliche Verträge abschliessen, müssen sie in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) also einen Mehrwertausgleich definieren.*

*Das ist der Grund, warum Uster Mitte 2020 die Teilrevision der BZO zur Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs eingeleitet hat. Die Teilrevision erfolgt nach den kantonalen Musterbestimmungen.*

*Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Deren Wert kann zwischen 1200 und 2000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner als der gewählte Wert ist, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG () von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit, sofern der Mehrwert, nach Abzug von 100'000 Fr maximal 250 000 Franken ist.*

*Uster legte nun also in seiner teilrevidierten BZO den Mehrwertabgabesatz und die Freifläche fest, welche einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet gelten.*

*Die Anpassung im neuen Art. 55 legt fest, dass*

- *Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben wird.*
- *Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.\**
- *Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

*Parallel dazu liess der Stadtrat das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertausgleich erarbeiten. Sowohl die Änderung der BZO wie auch dieses Fondsreglement werden nun dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen.*

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

*Der Gemeinderat entscheidet über die beiden zusammenhängenden Vorlagen unabhängig, wobei das Fondsreglement (in Dispo 6) nur festgesetzt werden kann, wenn die Teilrevision der BZO angenommen wird.*

*In der KPB war unbestritten, dass die Stadt Uster die BZO teilrevidiert um eine MWA festlegen zu können und damit auch zukünftig weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen kann. Auch ein MWAusgleich und eine minimale Freifläche per se waren nicht bestritten. Hingegen gaben die Höhe der Mehrwertausgleich und die festgelegte minimale Freifläche Stoff für Diskussionen. Das waren n auch die beiden in vielen Einwendungen kritisierten Punkte.*

*Es wurden Bedenken geäussert, falls allenfalls tiefere MW-Ausgleich in den Nachbargemeinden bestehen; oder dass die voll ausgeschöpfte MWA in Uster Auswirkung auf private Investoren oder auf die Finanzen der Stadt haben könnte, wenn höhere MWAbgaben von Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden.*

*Es wurde erläutert, dass mit den höheren Mehrwert-Ausgleichen mehr Aktivitäten für die Stadtentwicklung wie z. B. Innenverdichtung oder Klima-Massnahmen finanziert werden können, die dann nicht aus allgemeinen Steuermitteln gedeckt werden müssen. Aber auch im Fonds würden wohl nicht unendliche Mittel sein.*

*Die MWAusgleichs-Höhe sei wahrscheinlich abhängig von politischer Einschätzung, vor allem aber von der Einschätzung der zukünftigen planerischen Herausforderungen. So haben wie Uster alle grossen Städte, aber auch viele Landgemeinden, sich für höhere MWA entschieden.*

*Schliesslich wurde festgehalten, dass man den Grundeigentümer nichts wegnimmt, sondern dass diese vom Mehrwert abgeben müssten; 40% vom Mehrwert muss der Eigentümer abgeben, 60% verbleiben ihm.*

*Bei Ablehnung wäre Kantonsverfassung nicht erfüllt, damit könnte Uster keine städtebauliche Verträge abschliessen.*

*Der Stichtag für die MWA ist die Einführung des Gesetzes am 1.1.2021; für Gestaltungspläne, die vor diesem Datum festgesetzt waren, gilt die bisherige BZO. Nach dem Stichtag gilt das Mehrwertausgleichs-Gesetz.*

*Die KPB hat folgende Änderungen vorgenommen*

*In Dispo 1 werden die Art 55 zur MWA und Art. 56 zum Fondreglement im Wortlaut festgehalten. In Dispo 6 wird der Wortlaut des Reglements zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds eingefügt.*

*Dispo 7 wird gelöscht.*

*Die Mehrheit der KPB beantragt, der Weisung gemäss dem Antrag des SR, dh MWAusgleich von 40% und FF von 1200m<sup>2</sup>, mit den dargelegten Änderungen zuzustimmen.*

*Zwei Anträge zu MWAusgleichen von 20% resp. 25% und je 2000m<sup>2</sup> FF wurden von der Mehrheit der KPB abgelehnt.*

*Diese zwei Minderheitsanträge werden in nachfolgenden Referaten erläutert.*

Der Abteilungsvorsteher Bau, **Stadtrat Stefan Feldmann**, nimmt Stellung: *Vorab besten Dank der KPB-Referentin für die gute Zusammenfassung dieser doch recht umfangreichen Vorlage. Ich habe eisen Ausführungen nicht mehr viel hinzuzufügen, möchte aber auf drei Punkte nochmals kurz eingehen bzw. nochmals unterstreichen.*

*Erstens: Es wird dann in der Debatte sicher sehr viel über Abgabesätze und Freiflächen diskutiert werden. Dabei darf man nicht vergessen, dass ein anderer Punkt für uns ebenso wichtig ist, nämlich eben die Situation der städtebaulichen Verträge. Das kantonale MAG ist seit Anfang dieses Jahres in Kraft und damit können wir aktuell solche Verträge nicht mehr abschliessen. Das ist erst wieder möglich, wenn die Alternative einer monetären Mehrwertabgabe in der BZO verankert sein wird. Genau also, was diese Vorlage will.*

*Wir haben in der Stadt Uster auf verschiedenen Arealen gute Erfahrungen mit solchen städtebaulichen Verträgen gemacht, wie zum Beispiel auf dem Zellweger-Areal aber auch anderenorts. Diese Verträge sind ein wichtiges Instrument der Städteplanung. Es gibt aktuell auf verschiedenen Arealen in Uster Bestrebungen von Grundeigentümern und Investoren Planungen voranzutreiben. Diese Planungen werden jetzt aber blockiert oder zumindest stark verzögert, eben weil keine solchen städtebaulichen Verträge möglich sind. Und darum ist es wichtig, dass die Mehrwertabgabe so rasch wie möglich kommt.*

*Jede Verzögerung dieser Vorlage verzögert Investitionen. Und daran haben Grundeigentümer, daran haben der Stadtrat und daran – da bin ich sicher – hat auch der Gemeinderat kein Interesse.*

*Zweitens: Die Mittel aus dieser Mehrwertabgabe fliessen bekanntlich in einen zweckgebundenen Fonds. Zu diesem Fonds verabschieden Sie heute auch noch ein entsprechendes Reglement. Auf den ersten Blick kann der Eindruck entstehen, dass mit diesem Fonds die Stadt – und die Stadt allein – eine grosse Kasse bekommen wird, über die dann die Stadtplanung verfügen können wird. Dieser Eindruck ist aber so nicht ganz richtig.*

*Selbstverständlich werden aus diesem Fonds inskünftig Anstrengungen der Stadtplanung für eine qualitätsvolle Innenverdichtung finanziert werden. Aber – dieser Fonds steht auch privaten Bauherrschaften zur Verfügung. Auch sie können an diesen Mitteln partizipieren. Und wir haben die bürokratische Hürde für das Antragstellen, wie Sie im Reglement sehen, auch bewusst tief gehalten, damit nicht nur grosse Grundeigentümer mit einem professionellen „Overhead“ davon profitieren können, sondern auch kleinere Bauherrschaften. Wenn diese einen Beitrag für eine gute Stadt leisten möchten, so können wir ihnen mit Beiträgen aus diesem Fonds helfen.*

*Insofern können wir sagen: Dieser Fonds ist auf eine gewisse Art eine „Public Private Partnership“. Und noch ein dritter und letzter Punkt, ebenfalls diesen Fonds betreffend: Wir haben die Zweckbestimmung für die Verwendung dieser Mittel ein wenig weiter gefasst als in der kantonalen Muster- voralge, insbesondere lit. c und d von Artikel 3 sind neu bzw. zusätzlich und umfassen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Klimawandel bzw. der Kühlung der Stadt. Es geht da um die Förderung von Grünflächen, Baumpflanzungen, Massnahmen zur Speicherung und Verwendung von Regen- wasser – Stichwort: zunehmende Stark-Regen – oder auch um die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums.*

*Sie sehen, in diesen Litera greifen jetzt Anliegen aus dem Klimaplan des Stadtrates oder aus dem Biodiversitätskonzept, das Sie ja vor noch nicht langer Zeit in diesem Rat ebenfalls beraten haben. Diese Anliegen greifen jetzt in den Fonds zum Mehrwertausgleich ineinander.*

*Soweit die drei Punkte zur Verdeutlichung. Ich bin gespannt auf Ihre Debatte. Im Namen des Stadt- rates beantrage ich Ihnen Zustimmung zur Vorlage.*

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion referiert **Jürg Krauer** (FDP): *Vor kurzem haben die Stadtpräsidentin und der Stadtplaner an einem Anlass des Wirtschaftsforums zum Stadtentwicklungskonzept Stellung genommen. Dabei hat sich offenbart, dass die Strategie des Stadtrates zur Umsetzung des STEK ziemlich einfach gestrickt ist: Mit viel Geld soll die Attraktivität der Stadt Uster gesteigert werden und dann folgen die zusätzlichen Bewohner und insbesondere die zusätzlichen Arbeitsplätze auto- matisch nach. Diese simple und eingleisige Strategie birgt Risiken. Denn schlussendlich ist die Stadt Uster insbesondere bei der Wirtschaftsförderung im Wettbewerb mit umliegenden Gemeinden. Mit dieser Strategie geht die Stadt quasi in Vorleistung. Dies benötigt viel Geld, in der Regel viel Steuergeld.*

*Dem Stadtrat kommt daher natürlich ein solches neues „Kässeli“ zur Umsetzung seiner hochfliegen- den Pläne gerade gelegen. Mit gierigen Augen hat er die Mehrwertabgabe auf die Maximalbeträge festgelegt, sich dabei aber von den voraussichtlichen Mehreinnahmen blenden lassen.*

*Denn die Strategie des Stadtrates ist falsch, und zwar aus folgenden Gründen:*

*1. Uster steht im Standortwettbewerb zu anderen Gemeinden*

*Jede Stadt, jedes Dorf hat die Steigerung seiner Attraktivität auf seiner politischen Agenda. Dies nicht erst seit gestern, sondern seit Jahrzehnten. In jeder Stadt sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung unterschiedlich, gemeinsam haben aber alle Player, dass die Ent- wicklung sehr zäh verläuft. Mit diesem Ziel kann man sich daher nicht von anderen Gemeinden abheben.*

*Für eine erfolgreiche Umsetzung des STEK sind wir auf Investoren angewiesen. Diese sind in der Regel verpflichtet, für ihre eigenen Pensionäre, Versicherten, Genossenschafter oder auch Aktionäre eine gewisse Rendite zu erzielen. Die Mehrwertabgabe schmälert diese Rendite und daher werden die Investoren sehr genau abwägen, in welcher Gemeinde sie investieren wollen. Eine tiefe Mehrwertabgabe wirkt investitionsfördernd.*

*Bis jetzt haben erst wenige Gemeinden die Abgabe genehmigt, es zeichnet sich aber ein Trend hin zu einem Mittelwert im Bereich von 25% ab. In der näheren Umgebung sind Volketswil und Effretikon bereits mindestens ein Schritt weiter und haben die Abgabe bei 25% und die Freiflä- che bei 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Etwas weiter weg haben auch Bassersdorf und Kloten 25% be- schlossen.*

*Der Stadtrat torpediert mit seinem Vorschlag also Ziel zur Steigerung der Standortattraktivität und schwächt Uster im Wettbewerb zu anderen Gemeinden!*

*Eine zu hohe Mehrwertabgabe kann zu einem Fehlanreiz führen!*

*Die Ermittlung des Mehrwertes ist insbesondere bei Um- und Aufzonungen eine komplexe An- gelegenheit. Der effektive Mehrwert ist dabei sehr stark von der bestehenden Bebauung abhän- gig und ist daher für jedes Grundstück anders. Um das Ziel der Verdichtung zu erreichen, muss künftig der Ersatzbau von bestehenden, nicht abbruchreifen Gebäuden an Bedeutung gewin- nen.*

*Eine maximal mögliche Neubebauung des Grundstückes lohnt sich aber erst, wenn der Gebäu- dewert des Bestandes geringer ist als der theoretische Mehrwert abzüglich des Mehrwertaus- gleichs.*

*Für eine möglichst erfolgreiche Verdichtungspolitik muss der Mehrwertausgleich daher möglichst tief angesetzt werden. Ein zu hoher Mehrwertausgleich führt zu einem Fehlanreiz und fördert zudem die Zersiedelung.*

*Der Stadtrat torpediert mit seinem Vorschlag also seine eindeutig formulierte Strategie der Verdichtung!*

2. Die Leidtragenden sind die Mieter

*Aufgrund des Freibetrags und der Grundstückgrösse sind von dieser Mehrwertabgabe hauptsächlich Grossinvestoren betroffen und nicht Einfamilienhausbesitzer mit kleinen Grundstücken. Es sei denn, solche Einfamilienhausbesitzer schliessen sich zusammen, um gemeinsam ein grösseres Bauprojekt zu realisieren. Ganz im Sinne der Verdichtung. Die Mehrwertabgabe verteuert diese Bauprojekte und es ist völlig klar, dass diese Mehrkosten nachher auf die Mieter abgewälzt werden.*

*Der Stadtrat torpediert mit seinem Vorschlag also das Ziel der Stadt für alle!*

*Der Stadtrat hat das STEK festgesetzt, wir als Gemeinderat haben dieses zur Kenntnis genommen. Eine maximal hohe Mehrwertabgabe ist eindeutig im Widerspruch zu den Zielen des STEK. Die FDP/Die Mitte-Fraktion bittet deshalb, den Minderheitsantrag für 20% und 2000 m<sup>2</sup> zu unterstützen. Finden die 40% eine Mehrheit, lehnen wir die Weisung zum Schluss ab und überlegen uns allenfalls weitere Schritte.*

Für die Minderheit II der KPB referiert **Rolf Denzler** (SVP): *Eine Minderheit will, dass auf eine Mehrwertabgabe mit den Höchstansätzen zu verzichten sei und beantragt:*

- *Einen Abgabesatz von maximal 25 % und*
- *Eine Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup>*

*Vorab ist festzuhalten, dass der **Minderheitsantrag II auf einen Abgabesatz von 25 % zurückgezogen** wird.*

*Die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe mit den Höchstansätzen, u.a. mit einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> ist nicht ausgewiesen. Es fehlt eine begründete und überzeugende ökonomische und übergeordnete Sichtweise, in welcher die zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe einen Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen massiven Abgaben gesetzt wird.*

*In den letzten Jahren sind die Grundstückswerte in Uster stark gestiegen, so dass bei Grundstücken mit über 2'000 m<sup>2</sup> in den meisten Fällen eine beträchtliche Abgabe geschuldet sein wird. Bei kleineren Grundstücken als 1'200 m<sup>2</sup> wird eine höhere Mehrwertabgabe ebenso anfallen, da der Mehrwert des Grundstückes durch die planerische Aufwertung und zusätzlich wegen der hohen Grundstücks- und Liegenschaftspreise die Bagatellgrenze von CHF 250'000 überschritten wird.*

*Mit der Freiflächengrenze von 1'200 ist einfach mehr zu holen.*

*Mit einer höheren Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup> fällt die Mehrwertabgabe moderater aus und es werden sicherlich mehr Anreize geschaffen für eine qualitative bauliche Entwicklung. Ein Grundeigentümer wird auch eher bereit sein, nicht den maximalen Nutzen aus seinem Grundeigentum zu ziehen und zu qualitativen städtebaulichen Bauen beizutragen, wenn er nicht mit der grösstmöglichen Abgabe belastet wird.*

*Auch gilt es mit einer höheren Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup> die mit der Umsetzung und der Berechnung der Mehrwertabgaben verbundene Bürokratie und damit verbundenen Kosten zu reduzieren.*

*Mit einer Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup> ist Uster nicht allein. Es gibt viele Gemeinde, welche in der Bauordnung diesen Wert in dieser Höhe festgelegt haben bzw. festlegen werden.*

*Mit einer moderaten Mehrwertabgabe verbunden mit einer Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup> wird die Attraktivität der Stadt Uster für Investoren bzw. Investitionen erhalten bleibt.*

*Ich danke für die Unterstützung des Minderheitsantrages auf Festsetzung einer Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup>.*

Für die Minderheit I der KPB referiert **Markus Ehrensperger** (SVP): *Dem Vorschlag des Stadtrates und der Mehrheit der KPB in Bezug auf die Mehrwertabgabe kann aus Sicht der Minderheit I zur Mehrwertabgabe nicht gefolgt werden. Bei der Freifläche sind die Mitglieder der Minderheit I zur Mehrwertabgabe auch Mitglieder der dortigen Minderheit und Sie haben unsere Haltung dazu vom Referenten jener Minderheit gehört. Soviel zur Abrundung.*

*Eine Mehrwertabgabe von 40% ist aus Sicht der Minderheit I viel zu hoch. Eine vernünftige Mehrwertabgabe sehen wir als vertretbar an und stellen daher den Antrag auf 20%.*

*Wir anerkennen, dass mit einer Aufzoning die Möglichkeit für mehr Wohnraum geschaffen wird.*

*Mit 40% Mehrwertabgabe wird der Wohnraum aber nicht günstig geschaffen. Denn die Grundeigentümer, die trotz der horrenden Abgabe dennoch investieren wollen und überhaupt können, werden die Abgabe einfach auf die Mieten und die Verkaufspreise schlagen. Die sich immer schneller drehende Preisspirale wird dadurch sogar noch angeheizt.*

*Dies widerspricht direkt dem öffentlichen Interesse der Verdichtung nach innen.*

*Denn mit dem Maximalantrag des Stadtrates wird nicht nur möglichst viel Geld abgeschöpft, es ist auch ein politisches Signal an alle Personen, die in Uster investieren möchten. Eigentlich sagt ein Abgabesatz von 40% nichts anderes, als dass Grundeigentümer und Investoren eigentlich nur als Goldesel eine Daseinsberechtigung haben. Ein Grundeigentümer in Oberuster wird keinen Kubikzentimeter verdichten, wenn er sieht, dass seine horrend Abgabe irgendwo im Zentrum oder auf Umwegen im Zeughaus landet. Oder er einfach Baugenossenschaften querfinanziert.*

*Es ist auch nicht so, dass die die Liegenschaftseigentümer die Aufwertung einfach kostenlos erhalten. Ein aufgewertetes Grundstück erhält einen erhöhten Verkehrswert und unterliegt entsprechend höheren Vermögenssteuern. Wir können uns nur zu gut vorstellen, dass das Steueramt nach der Zonenrevision direkt eine Neubewertungsrunde einläutet.*

*Ein zu hoher Abgabesatz ist also schädlich für die Stadtentwicklung. Die Verwaltung und der Stadtrat tun gut daran, nicht einfach die Dollarzeichen vor den Augen zu zählen, sondern auch an diejenigen zu denken, die das Ganze zu bezahlen haben.*

*Die zwei wichtigsten Grundsätze des Verwaltungshandelns in Bezug auf Kosten sind nämlich das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip. Wenn wir die beiden Grundsätze analog für die Mehrwertabgabe heranziehen, ist klar, dass diese zwei Prinzipien sofort über den Haufen geworfen werden. Einerseits kennen wir die Kosten für die Stadtentwicklung nicht und andererseits ist es auch eine Wundertüte, wieviel Mehrwertabgabe in welchem Zeitraum anfallen wird. Einfach mal möglichst viel einzusacken, ohne zu wissen, wieviel benötigt wird, führt das korrekte Verwaltungshandeln eigentlich ad absurdum.*

*Das Leben besteht aus einem Geben und einem Nehmen. Kippt das Gleichgewicht, bleiben auf lange Sicht nur Verlierer übrig.*

*Eine Mehrwertabgabe von 40% ist somit für die ganze Stadtentwicklung kontraproduktiv oder sogar direkt schädlich. Wir haben viel Geld, Zeit und Herzblut ins STEK investiert. Wir wollen es jetzt nicht wegen einer ideologischen Habgier wieder zunichtemachen. 20% ist die richtige Höhe für die Abgabe.*

Für die Grüne-Fraktion referiert **Patricio Frei** (Grüne): *Weshalb braucht es eigentlich einen Mehrwertausgleich? Mit dieser zusätzlichen Abgabe soll ein Teil des Mehrwerts, der ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme und ohne Zutun des Grundstückseigentümers erfährt, abgeschöpft werden. Eine solche Planungsmassnahme kann beispielsweise eine Einzoning oder ein Gestaltungsplan sein. Eine Planungsmassnahme erfolgt meist, weil ein Areal überbaut werden soll. Eine starke Bautätigkeit verursacht aber auch Investitionen in zusätzliche öffentliche Infrastrukturen, etwa Erschliessung, aber auch Schulen etc. Es macht also Sinn, dass Grundeigentümer, die von einer Planungsmassnahme profitieren, einen Teil des Gewinns an die Gemeinde abtreten, damit diese ihre zusätzlichen Aufgaben bewältigen kann.*

*Vereinfacht lässt sich sagen: beim Mehrwertausgleich geht es darum, einen Teil des Kuchens an die Allgemeinheit abzugeben – für die Grundeigentümer bleibt aber immer noch ein ausreichend grosses Stück Kuchen, sprich: ein ausreichend grosser Teil des Gewinns.*

*Der Ustermer Stadtrat schlägt den höchstmöglichen Abgabesatz von 40 Prozent für Liegenschaften ab einer Fläche von 1200 m<sup>2</sup> vor. Wir Grünen begrüssen diesen Vorschlag. Auch dass die Erträge aus dem Mehrwertausgleich in einen Fonds fliessen, mit dem Massnahmen finanziert werden, welche im Zusammenhang mit dem Klimawandel bzw. der Kühlung der Stadt stehen.*

*Im Nachhinein ist es bedauerlich, dass in den vergangenen Jahren der damalige Ustermer Bauvorstand Gestaltungspläne beinahe im gefühlten Monatstakt durch den Gemeinderat gepeitscht hat: Lenzlinger Areal, Haufland, Mühleholz, Stadtpark, Park am Aabach, Gerichtsplatz... Einige dieser Gestaltungspläne werden die Bautätigkeiten erst aufnehmen, wenn dieses Gesetz in trockenen Tüchern ist. Weil sie aber verabschiedet wurden, bevor das Gesetz in Kraft tritt, müssen sie keinen Mehrwertausgleich leisten. Der Allgemeinheit entgehen dadurch wohl Einnahmen in Millionenhöhe. Schade sind diese Gestaltungspläne schon vom Tisch. Gut, dass wir in Zukunft auch etwas für die Allgemeinheit abzweigen können.*

Für die Grünliberale/EVP-Fraktion referiert **Ursula Räuftlin** (Grünliberale): *Mehrwerte im Sinne des MAG sind Wertsteigerungen an Grundstücken, die einzig durch die planerischen Massnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen entstehen. Die Eigentümer müssen dafür in etwa so wenig Leistung erbringen wie bei einem Lottogewinn oder einer Erbschaft. Der Mehrwert entsteht für den einzelnen Eigentümer absolut zufällig.*

*Es ist damit nicht mehr als Recht, einen Teil dieses Mehrwerts an die Allgemeinheit abzutreten. Bei Einzonungen ist es der Kanton, der 20 % des Mehrwerts von den Grundeigentümern erhebt. Bei Auf- oder Umzonungen dürfen die Gemeinden einen Teil dieses «Lottogewinns» abschöpfen. Mit den Abgaben, die einem zweckgebundenen Fonds zufließen, sollen eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, bessere Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen, Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas oder soziale Infrastrukturen finanziert werden. Die Mehrwertabgabe dient damit einer nachhaltigen und sozialverträglichen Entwicklung der Stadt Uster. Je dichter eine Stadt bebaut wird, umso wichtiger ist die Gestaltung der Zwischenräume, der öffentlichen Räume und der Begegnungsorte und umso mehr finanzielle Mittel sind dazu bereitzustellen. Wie die anderen grossen Gemeinden im Kanton Zürich beantragt der Stadtrat deshalb in seiner Vorlage, die Freifläche beim kleinsten möglichen Wert 1200 m<sup>2</sup> festzulegen und beim Abgabesatz das mögliche Maximum von 40% abzuschöpfen.*

*Es gibt aber durchaus auch Argumente, die für einen tieferen Abgabesatz sprechen. So kann ein hoher Satz die Standortattraktivität im Vergleich mit umliegenden Gemeinden schmälern. Oder ein zu hoher Abgabesatz in Kombination mit der Grundstückgewinnsteuer kann auch dazu führen, dass die Grundstücke «gehörtet» werden und damit die Verdichtung nur lückenhaft stattfinden wird. Andererseits scheint es zielführender, wenn die raumplanerischen Massnahmen aus dem Ertrag der Um- und Aufzonung finanziert werden, als aus allgemeinen Steuererträgen, die nicht aus «Lottogewinnen» sondern aus Steuern auf Erwerbseinkommen alimentiert werden. Dies würde dann auch wieder den gewöhnlichen Búezer treffen.*

*Unsere Fraktion tendiert auf einen eher höheren Abgabesatz zu und lehnt sämtliche eingereichten Änderungsanträge mit den unserer Ansicht nach zu tiefen Abgabesätzen ab. Hingegen könnten wir im Sinne eines Kompromisses einem **Abgabesatz von 30 %** zustimmen. In diesem Sinne stellt die Grünliberale/EVP-Fraktion heute diesen **Antrag**.*

Für die SP-Fraktion referiert **Balthasar Thalmann** (SP): *Planungsmehrwerte fallen dort an, wo die Allgemeinheit mittels Nutzungsplanrevision einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer eine erhöhte Ausnützung ermöglicht. Eine erhöhte Ausnützung ist grundsätzlich begrüssenswert; sie fördert den Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und schont Landschaft und Landwirtschaftsland. Eine erhöhte Ausnützung ist immer mit einer Veränderung der städtebaulichen Situation verbunden. Damit die Lebensqualität in Uster erhalten kann, müssen solche Veränderungen mit grösster Sorgfalt vorgenommen werden und immer auch mit entsprechender Aussenraumgestaltung begleitet werden. Die Aussenraumgestaltung betrifft meist nicht nur die Parzellen der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch der öffentlichen Hand, also der Allgemeinheit, die eben diese Veränderung zugelassen hat. Eine qualitätsvolle Gestaltung und namentlich auch eine Begründung des Aussenraums ist für die Aufenthaltsqualität aber auch zur Vermeidung von Hitzeinseln in der Stadt unabdingbar.*

*Beispiele in Uster zeigen schmerzlich, was passieren kann, wenn der Aussenraumgestaltung zu wenig Beachtung geschenkt und zu wenig investiert wird. Stichworte dazu sind Kern Nord, Kern Süd oder Illuster. Es genügt offensichtlich nicht, wenn man die Grundeigentümer an ihre Verantwortung erinnert.*

*Für die Gestaltung des öffentlichen Raums und für die nötigen Anpassungen der Infrastrukturen muss die Stadt erhebliche Mittel investieren können. Es ist daher richtig, dass der Anteil des Mehrwerts von 40% abgeschöpft wird. Wohlverstanden, damit wird niemandem etwas weggenommen. Vielmehr wird eine gerechtere Finanzierung erreicht von Massnahmen, die mit baulichen Veränderungen verbunden sind. Und wohlverstanden, die Vorlage ist auch Grundlage, um städtebauliche Verträge abzuschliessen, also Verträge, wo passgenau auf bauliche Veränderungen reagiert wird. Ebenso richtig ist auch, dass der Grenzwert der minimalen Grundstückgrösse bei 1200 m<sup>2</sup> angesetzt wird. Je kleiner der Wert, desto mehr Grundstücke werden nach denselben Regeln behandelt. Oder umgekehrt, je grösser der Wert der Freifläche, desto grösser wäre die Ungleichbehandlung. Mit der Vorlage des Stadtrats wird eine gute Grundlage für die städtebauliche Qualität, namentlich der Aussenraumqualität und für Massnahmen zur Verminderung der Auswirkungen der Klimaerwärmung geschaffen. Sie fördert die Gleichbehandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Vorlage ist fair und gut für die Zukunft unserer Stadt.*

Für die SVP/EDU-Fraktion referiert **Rolf Denzler** (SVP), wozu er **Redezeitverlängerung** um 3 Minuten **beantragt**, *welch mit offensichtlicher Mehrheit zugestimmt wird: Die Mehrwertabgabe ist ein Fakt.*

*Das MAG erlaubt jedoch den Gemeinden bei der Festlegung der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung einen Spielraum, eine Flexibilität.*

*Der Mehrwert entsteht aufgrund staatlicher Planung. Man hört immer wieder die Aussage, dass bei Auf- und Umzonung profitiere der Grundeigentümer, ohne dass er etwas dafür geleistet hat. Das finde ich, gelinde gesagt, etwas falsch. Denn der Landbesitzer hat das Objekt einmal gebaut und ist damit Risiken eingegangen.*

*Uster hat sich entwickelt. Es kommen auch immer mehr Personen nach Uster zum Wohnen. Hätten Investoren die Investitionen nicht getätigt, wären wir heute keine Stadt. Die Grundeigentümer haben sich für städtebauliche Qualitäten, für ein urbanes und attraktives Uster eingesetzt. Die Grundeigentümer haben eine Leistung erbracht.*

*Die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen stellt die Einführung einer weiteren Steuer dar und ist eine erhebliche Mehrbelastung für Grundeigentümer. Es wird nicht in Frage gestellt, dass durch die bauliche Verdichtung für die Öffentlichkeit zusätzliche Kosten für die Erstellung und Erweiterung von Infrastrukturen anfallen. Es ist aber nicht angezeigt, bereits bei der Einführung dieser neuen Steuer gleich einen Maximalabgabesatz und die Freiflächengrenze auf das Minimum zu fixieren.*

*Eckwert im Kantonsrat beim Kompromiss für das MAG war, dass weniger als 75 % der Grundeigentümer von einer Mehrwertabgabe betroffen sein sollen.*

*75 % der Fälle (Auf- und Umzonungen) sollen keine Abgabe auslösen. Nur maximal 25 % der Grundstücke sollen abgabepflichtig sein.*

*Die Vorlage zeigt nicht auf, ob dieser Eckwert eingehalten wird.*

*Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe und die Kosten für Aufwendungen für raumplanerische Massnahmen sollten sich in etwa die Waage halten.*

*Die Höhe des Abgabesatzes ist auf den Finanzbedarf der vorgesehenen Massnahmen ausulegen.*

*Für Uster werden Einnahmen gesichert und eingezogen, bevor wir wissen, was die zweckgebundenen Projekte kosten. Bevor darüber nicht Klarheit besteht, ist auf die Höchstansätze zu verzichten.*

*Der Stadtrat hat nicht aufgezeigt, welche Auswirkungen es für die Stadt Uster haben wird, wenn Uster den maximalen Abgabensatz festsetzt. Er gibt keine Antwort, ob der Mehrwertausgleich die Attraktivität der Stadt Uster für Investitionen hemmt oder hebt?*

*Die Mehrwertabgabe, sprich die neue Steuer, sendet ein negatives Signal an die Grundeigentümer und Investoren aus. Eine maximal Mehrwertabgabe beeinträchtigt die Attraktivität von Uster als Wohn- und Arbeitsort.*

*Es ist anzunehmen, dass Privateigentümer, je höher die Mehrwertabgabe festgesetzt wird, eher von einer Aufstockung absehen werden oder dann ihr Eigentum an grosse Bauinvestoren veräussern werden. Das ist nicht erstrebenswert für Uster. Gemäss STEK will man eine innere Verdichtung. Doch eine hohe Mehrwertabgabe hemmt diese gewünschte innere Verdichtung.*

*Wie sind die Auswirkungen auf die Stadtfinanzen? Darüber gibt es auch keine Antwort.*

*Die Mehrwertabgabe wird hohe zusätzliche Einnahmen für die Stadt generieren. Diese Einnahmen sind jedoch einmalig und zweckgebunden, z. B. für*

- Massnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- Erstellung von sozialen Infrastrukturen, zum Beispiel soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen wie Kindertagesstätten
- Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen
- Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.

Es steht dann der Stadt viel Geld für zweckgebundene Aufwertungen und Verschönerungen zur Verfügung.

Aber wie sieht es bezüglich der finanziellen Mittel für wichtige Belange aus (wie z.Bsp. für Schulhäuser usw.). Die Mittel im Fonds stehen für wichtige allgemeine Infrastrukturen und Bauten sowie u.a. für Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft (ausserhalb des Siedlungsgebietes) nicht zur Verfügung. Die Mehrwertabgabe wird sich auf die Erträge bei den Grundstücksteuern negativ auswirken.

Die übermässige Mehrwertabgabe wird sicher zu höheren Mieten führen (bis zu 5 %). Diese höheren Folgekosten wegen der hohen Mehrwertabgabe werden auf die Mieten abgewälzt.

Die hohe Mehrwertabgabe wird das Wohnen verteuern.

Mit der Abschöpfung von planerisch geschaffenen Mehrwerten muss umsichtig umgegangen werden. Denn die Investoren und Grundeigentümer sind aufgrund der anfordernden Rahmenbedingungen (Strassenlärm, hohe energetische Anforderung, hohe Grundstückspreise, Forderung nach bezahlbarem Wohnraum usw.) bereits stark gefordert. Es ist ein gutes Verhältnis zwischen Abschöpfung von Mehrwerten und investorenfreundlichen Rahmenbedingungen zu finden. Das erreicht man mit den Höchstansätzen nicht. Es besteht eine Bandbreite zwischen 0 bis 40 %.

Wir müssen aufpassen, dass die Abschöpfung der Planungsmehrwerte die innere Verdichtung von Uster nicht schmälert oder verhindert. Der Anreiz für Investoren zum Verdichten muss mit einer massvollen Mehrwertabschöpfung erhalten bleiben.

Die Realisierung von Bauprojekten wird immer anspruchsvoller. Dies schreckt zunehmend kleinere und private Bauwillige ab, Projekte zu realisieren. Im Gegenzug ist der Anlagedruck bei den Pensionskassen und institutionellen Anlegern sehr hoch.

Eine übermässig hohe Mehrwertabgabe sollte nicht dazu führen, dass dieser Trend sich weiter verschärft. Kleinere, lokal verankerte Bauherren haben in der Regel mehr Verständnis für die lokalen Bedürfnisse und Begebenheiten.

- Wir, die SVP/EDU-Fraktion unterstützen den Antrag der Minderheit der KPB auf einen Abgabesatz von 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts und
- eine Freiflächengrenze von 2'000 m<sup>2</sup>

**Balthasar Thalmann (SP):** Dazu muss man noch etwas sagen, wenn behauptet wird, man wisse nicht, was mit dem Geld geschehen solle. Darum gibt es städtebauliche Verträge. Weiter wurde behauptet, es bestehe ein hohes Risiko, weiter wird behauptet, es werde gar nicht mehr in Uster investiert werden, die Mieten würden steigen. Ich stelle fest, von den Gegnern werden Argumente in den Raum gestellt, die weder Hand noch Fuss haben. Sie werden nur in den Raum gestellt, damit Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen möglichst wenig für die Gemeinschaft leisten müssen.

**Jürg Krauer (FDP):** Zu den Argumenten, welche ich in meinem etwas zu früh gehaltenen Referat vorgebracht habe, stehen wir nach wie vor.

Im Sinn eines Kompromisses und insbesondere auch für die Verhinderung einer zeitlichen verzögerten Planung, weil aktuell keine städtebaulichen Verträge möglich sind, durch ein Referendum, wird sich die FDP/Mitte-Fraktion dem Antrag der Grünliberale/EVP-Fraktion anschliessen und die 30% unterstützen.

Ab und zu lohnt es sich offenbar, am Montagnachmittag noch das Telefon in die Hand zu nehmen.

**Stadtrat Stefan Feldmann:** Ich erlaube mir auf einige Voten zu reagieren: Zuerst komme ich auf den Vorwurf, dass der Stadtrat – wie soll ich sagen – aus ideologischen Gründen für den höchsten Abgabesatz und die tiefsten Freiflächen sei. Das ist ein Argument, das gewissermassen dem Links-Rechts-Schema folgt – es ist aber falsch.

*Was Jürg Krauer kann, kann ich natürlich auch: Im Geoinformationssystem des Kantons kann man den Stand der Umsetzung der Mehrwertabgaben anschauen. Und dort sehen wir, dass die parteipolitische Zusammensetzung, die politischen Mehrheiten nicht wirklich einen Einfluss auf die beantragten Zahlen gehabt haben. Ja, sogar die grossen Städte Zürich und Winterthur haben auch 40 % und 1200 m<sup>2</sup> beantragt, aber auch kleinere Städte wie Dietikon, Dübendorf oder Schlieren. Oder viele grössere und kleinere Landgemeinden wie Affoltern am Albis, Mettmenstetten, Otelfingen oder bei uns in der Region Gossau ZH und Wangen-Brüttisellen. Und sogar Uitikon-Waldegg – mit einem Wähleranteil von mehr als 30 % eine absolute FDP-Hochburg – sehen 40 % und 1200 m<sup>2</sup> vor. Schauen wir diese Zahlen an, dann beantragen 9 Gemeinden 20 %, 16 Gemeinden sind für 40 %. Und das alles zeigt: Nicht politische Mehrheitsverhältnisse sind ausschlaggebend – oder die Gier der Stadt, wie gesagt worden ist – sondern es ist vielmehr die Einschätzung, wie gross die planerischen Herausforderungen für eine Gemeinde sind. In Uster sind diese grosse, das zeigt das STEK; Sie kennen sie alle.*

*Innenverdichtung ist wichtig, richtig und nötig. Aber es gibt, was die Innenverdichtung angeht, auch Ängste eines Teils der Bevölkerung, ob die Stadt damit lebenswert bleiben wird. Diese Ängste muss man ernstnehmen. Und darum muss eben die Stadtentwicklung gut gemacht werden und das braucht die entsprechenden finanziellen Mittel. Und darum ist der Stadtrat der Meinung, dass die beiden Parameter – 40 % und 1200 m<sup>2</sup> – so richtig gesetzt worden sind: Sie stehen nicht im Widerspruch zum STEK – im Gegenteil, sie ergeben sich aus den dort genannten Herausforderungen. Als zweites: Es ist moniert worden, dass die Mehrwertabgaben zur Steigerung der Mietpreise führen würden. Mit diesem Vorwurf betreten wir natürlich das weite Feld der Wohnraumpolitik. Auf die Mietpreise haben ganz unterschiedliche Faktoren einen Einfluss und viele davon haben vermutlich einen grösseren Einfluss auf die Mietpreise als die Mehrwertabgabe. Das sieht man auch, wenn wir mit Investoren sprechen. Dort tönt es anders, als es hier in diesem Saal gesagt worden ist. Und vergessen Sie nicht: Dieser Abgabe stehen ja auch höhere Ausnützungen und damit zusätzliche Erträge gegenüber. Wie gesagt: Der Stadtrat erachtet eine Mehrwertabgabe von 40 % und 1200 m<sup>2</sup> für angemessen, zumal auch noch – davon ist heute auch noch kaum die Rede gewesen – die ersten 100'000 Franken steuerfrei sind.*

*Zum Schluss nochmals: Wir brauchen diese BZO-Teilrevision dringend, damit wir wieder städtebauliche Verträge abschliessen können. Gewisse Arealentwicklungen werden im Moment behindert. Und ich vertröste Investoren nicht gerne auf später, besonders dann nicht, wenn sie ja eben mit einem städtebaulichen Vertrag bereit sind, ihren Teil zur einer qualitätsvollen Innenverdichtung zu leisten.*

*In diesem Sinne – stimmen Sie dem Antrag von Stadtrat und Mehrheit Ihrer Kommission zu! Danke.*

## **Detailabstimmungen zu Ziffer 1**

Art. 55 Abs. 2 (neu) Mehrwertabgabe

**Die Mehrheit der Kommission beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.**

**Die Minderheit der Kommission beantragt 2'000m<sup>2</sup>.**

Mehrheit: Karin Niedermann (SP), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Peter Mathis-Jäggi (SP), Vizepräsidentin Ursula Räuftlin (Grünliberale), Balthasar Thalmann (SP)

Minderheit: Präsident Rolf Denzler (SVP), Referent; Markus Ehrensperger (SVP), Jürg Krauer (FDP)

**Der Antrag der Mehrheit wird mit 19:12 Stimmen angenommen.**

Art. 55 Abs. 3 (neu) Mehrwertabgabe

**Die Mehrheit der Kommission beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.**

**Die Minderheit I der Kommission beantragt 20 %.**

Die Minderheit II der Kommission beantragt 25 %. **Dieser Antrag wurde zurückgezogen.**

Mehrheit: Karin Niedermann (SP), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Peter Mathis-Jäggi (SP), Vizepräsidentin Ursula Räuftlin (Grünliberale), Balthasar Thalmann (SP)

Minderheit I: Markus Ehrensperger (SVP), Referent; Jürg Krauer (FDP)

Minderheit II: Präsident Rolf Denzler (SVP), Referent

**Die Grünliberale/EVP-Fraktion beantragt 30 %.**

Referentin: Ursula Räuftlin (Grünliberale)

#### **Abstimmung 1 gemäss Art. 41 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):**

|                           |    |         |
|---------------------------|----|---------|
| Mehrheit=Stadtrat         | 12 | Stimmen |
| Minderheit I              | 5  | Stimmen |
| Grünliberale/EVP-Fraktion | 13 | Stimmen |
| Total                     | 30 | Stimmen |
| absolutes Mehr            | 16 | Stimmen |

#### **Abstimmung 2**

**Der Antrag der Grünliberale/EVP-Fraktion wird mit 19:12 Stimmen angenommen.**

**Markus Ehrensperger (SVP):** *Man weiss ja nie, ob man plötzlich eine Minderheitsmeinung für ein Abstimmungsbüchlein verfassen muss. Daher der Hinweis, dass wir sämtliche Argumente der Kommissionsminderheiten auch als Fraktion aussprechen. Und auch noch alle Argumente, die explizit oder implizit oder zwischen den Zeilen gefallen sind, uns jetzt noch einfallen, ungesagt blieben oder im Buch der ungeschriebenen Argumente stehen. (Heiterkeit im Saal)*

#### **Schlussabstimmung**

**Der Gemeinderat beschliesst mit 14:5 Stimmen:**

- 1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird wie folgt festgesetzt:**

##### **D. Ergänzende Bauvorschriften**

##### **Art. 55 (neu) Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertsteuerausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.\*

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'00 gekürzten Mehrwerts.

## **Art. 56 (neu) Erträge**

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

## **E. Inkrafttreten**

### **Art. 57 Grundsatz**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 1. April 1999 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

\*Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

- 2. Vom «Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV» vom 6. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 3. Vom «Bericht zu den Einwendungen» vom 7. Mai 2021 wird Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Änderungen der BZO nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**
- 6. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 8. Juni 2021 wie folgt festgesetzt:**

### **Art. 1 Zweck**

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

### **Art. 2 Zuweisung von Mitteln**

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

### **Art. 3 Verwendungszweck**

<sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertsteuerausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- 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 oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch allgemeine Grünflächen, klima-relevante Baumpflanzungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser, sowie durch klimarelevante öffentlich zugängliche Brunnenanlagen und Wasserspiele,
- d. die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,

- e. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- f. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, insbesondere für die hochwertige Weiterentwicklung von stimmigen Wohnquartieren und für Beteiligungsprozesse.

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe, wie beispielsweise der Erwerb von Grundstücken, die einem Verwendungszweck gemäss Abs. 1 dienen.

<sup>3</sup> Beitragsberechtigt sind nur Massnahmen, die das Gesetz nicht ohnehin als Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreibt und die über eine gewisse Tragweite für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Siedlungsgebiets oder die Bedürfnisse der Bevölkerung verfügen.

<sup>4</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

<sup>5</sup> Aus den Mitteln des Mehrwertausgleichsfonds werden ausserdem die folgenden Kosten gedeckt:

- a. Die Kosten für individuelle Schätzungen gemäss § 15 Abs. 4 lit. b MAV,
- b. die Gebühren für die Eintragung des Grundpfandrechts gemäss § 19 Abs. 2 lit. b MAV.

#### **Art. 4 Beiträge**

<sup>1</sup> Die Stadt richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus. An jedes Vorhaben wird nur ein Beitrag gewährt.

<sup>2</sup> Für Massnahmen, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden, können keine Beiträge gesprochen werden.

<sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge. Die Stadt kann auch nur einen Teilbeitrag zusprechen.

<sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

<sup>5</sup> Es werden keine Beiträge oder Teilbeiträge von weniger als Fr. 6000 gewährt.

#### **Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand**

<sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden.

<sup>2</sup> Ein Beitragsgesuch darf nur in dem Umfang bewilligt werden, als die Auszahlung den Fondsbestand nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

#### **Art. 6 Fondsverwaltung**

<sup>1</sup> Der Stadtrat bestimmt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle.

<sup>2</sup> Die für die Verwaltung zuständige Stelle sorgt für die Einhaltung dieses Reglements und prüft nach Anhörung mitbetroffener Abteilungen gemeinsam mit dem Bauvorstand/der Bauvorsteherin und dem Stadtplaner/der Stadtplanerin die Beitragsgesuche. Die für die Verwaltung zuständige Stelle unterbreitet dem Stadtrat einen begründeten Antrag (vgl. Art. 9 Abs. 4).

#### **Art. 7 Beitragsberechtigte**

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

#### **Art. 8 Gesuch**

<sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Stadtrat eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch für Beiträge hat folgende Angaben und Unterlagen zu umfassen:

- a. Angaben zur Projektträgerschaft und Kontaktperson
- b. Beschrieb der Planungsziele
- c. Nutzungskonzept
- d. Gestaltungskonzept
- e. Vorgehenskonzept mit Kostenübersicht und Terminprogramm für die Umsetzung
- f. Pflege- und Unterhaltungskonzept
- g. Littering- und Lärmkonzept
- h. Antrag an den Stadtrat mit Höhe des beantragten Beitrags und Auflistung der einzelnen zu finanzierenden Elemente
- i. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden

<sup>3</sup> Bei Bedarf kann der Stadtrat oder eine von ihm bezeichnete Stelle weitere spezifische Unterlagen verlangen. Nach Absprache mit dem Stadtrat oder der von ihm bezeichneten Stelle kann in begründeten Fällen projektspezifisch auf die Einreichung der Unterlagen gemäss Abs. 2 lit. c, lit. d, lit. f oder lit. g verzichtet werden.

<sup>4</sup> Der Stadtrat erlässt Richtlinien zu Form und Inhalt der Gesuche und veröffentlicht diese im Internet.

<sup>5</sup> Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 30. September, eingereicht werden.

#### **Art. 9 Prüfung des Gesuchs**

<sup>1</sup> Die Fondsverwaltung prüft, ob das Gesuch eine Massnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 1 betrifft und die formellen Kriterien gemäss Richtlinien erfüllt sind.

<sup>2</sup> Alle Gesuche für Massnahmen nach Art. 3 Abs. 1 werden von der Fondsverwaltung nach den folgenden Kriterien bewertet und priorisiert:

- a. Zweckmässigkeit
- b. die Bedeutung der Massnahme im Kontext der Stadtentwicklung
- c. die Folgekosten für die Stadt

<sup>3</sup> Der Stadtrat erlässt die Richtlinien zur Gesuchprüfung und ein entsprechendes Bewertungsraster und veröffentlicht diese im Internet.

<sup>4</sup> Die Fondsverwaltung stellt dem Stadtrat einen begründeten Antrag.

#### **Art. 10 Entscheid und Beitragshöhe**

<sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Stadtrat unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

<sup>2</sup> Bei der Bemessung der Beitragshöhe durch den Stadtrat werden insbesondere berücksichtigt:

- die Bedeutung und die Qualität des Vorhabens
- die verfügbaren Mittel des Fonds unter Berücksichtigung der anderen Gesuche

<sup>3</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

<sup>4</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

<sup>5</sup> Der Entscheid wird in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet.

#### **4. Art. 11 Auszahlung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts bei der Umsetzung der Massnahme bis zu 90 Prozent des bewilligten Beitrags. Zehn Prozent des bewilligten Beitrags werden bis zur erfolgreichen Schlussabnahme zurückbehalten.

<sup>2</sup> Die Auszahlung erfolgt erst nach Vorlage einer Zwischen- bzw. der Schlussabrechnung bei der für die Fondsverwaltung zuständigen Stelle. Für die Auszahlung des letzten Beitrags muss zudem die Schlussabnahme akzeptiert werden.

#### **5. Art. 12 Umsetzungspflicht**

<sup>1</sup> Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

<sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet

- a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge, sowie
- b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

<sup>3</sup> Zeichnet sich ab, dass mit der Umsetzung innert Frist nicht begonnen werden kann, kann bei der Fondsverwaltung schriftlich eine begründete Frist-verlängerung beantragt werden.

<sup>4</sup> Wird mit der Umsetzung nicht rechtzeitig begonnen, setzt die für die Fondsverwaltung zuständige Stelle den Beitragsempfängenden eine kurze Nachfrist.

#### **6. Art. 13 Rückerstattung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

<sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
- b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

#### **Art. 14 Berichterstattung**

Der Stadtrat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

#### **Art. 15 Festsetzung**

Der Stadtrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Reglements.

### **7. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 8. November 2021 statt.

Für das Protokoll

Der Ratssekretär  
Daniel Reuter

Die Richtigkeit und Vollständigkeit  
des Protokolls bezeugen

1.10.2021

Die Präsidentin  
Anita Borer

4.10.2021

Die Stimmenzähler  
Karin Niedermann

Ursula Räuftlin

Balthasar Thalmann