



Protokollauszug
22. Sitzung vom 23. November 2015

**252/2015 04.05.70 Kleine Anfrage von Wendy Buck betreffend "Planungs- und
Infrastrukturgewinne der Immobilienbranche"
Beantwortung**

A. Kleine Anfrage

Am 12. Januar 2015 wurde von der Gemeindeparlamentarierin Wendy Buck eine Kleine Anfrage betreffend „Planungs- und Infrastrukturgewinne der Immobilienbranche“ eingereicht:

„Nicht nur raumplanerische Massnahmen wie Ein-, Um- und Aufzonungen der öffentlichen Hand, sondern auch der steuerfinanzierte Bau von Infrastrukturen wie u.a. Schulhaus, Zentrumsbau, Badi, öffentlicher Verkehr und Strassen beeinflussen den Wert der betroffenen Grundstücke und Immobilien erheblich. Damit steigt der Verkehrs- und Ertragswert der Grundstücke und Immobilien.“

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie viele Quadratmeter Land haben im Schlieremer Stadtgebiet von Ein-, Um- oder Aufzonungen profitiert in den letzten 10 Jahren?*
- 2. Wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Wohnungs- und Einfamilienhausbau sind in den letzten 10 Jahren auf dem Gebiet der Stadt Schlieren durch Neubau entstanden?*
- 3. Wie hoch werden die erheblichen Vorteile durch Planung (Planungsmehrwerte, Arealboni, Verkehrswertsteigerung) in Schlieren in den letzten 10 Jahren geschätzt?*
- 4. Praktiziert die Stadt Schlieren 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, Brücken, Velowege, Schulhäuser, Grünanlagen, Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs in Schlieren (inkl. Kantons- und Bundesbeiträge) in den letzten 10 Jahren?*
- 6. Wie hoch werden die erheblichen Vorteile (Verkehrswertsteigerung) der Immobilieneigentümer im Neubau durch steuerfinanzierte Infrastruktur-Investitionen in Schlieren in den letzten 10 Jahren geschätzt?*
- 7. Werden Immobilieneigentümer (gemeint sind vor allem Immobilienentwickler, die die Immobilien weiterverkaufen, z.B. im Stockwerkeigentum) an den Infrastrukturinvestitionen beteiligt? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass?“*

B. Antwort des Stadtrates

Die Fragen beziehen sich zu einem grossen Teil auf den revidierten und per 15. Juni 2012 in das Raumplanungsgesetz aufgenommenen Artikel 5. Danach regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, wobei der Satz mindestens 20% zu betragen hat. Den Kantonen wurde in den Übergangsbestimmungen eine Frist von fünf Jahren für die Umsetzung eingeräumt.

Der Kanton Zürich hat bis heute noch keine Regelungen getroffen, so dass im Grundsatz noch keine genügende Rechtsgrundlage für eine „Mehrwertabschöpfung“ besteht.

Ebenso ist noch offen, ob ein Mehrawergleich nur bei Neueinzonungen oder auch bei Um- und Aufzonungen vorgesehen wird. Die Fragen betreffen ein Themenfeld, über das in den letzten Jahren zwar viel diskutiert worden ist, den Kommunen in der Vergangenheit aber mangels rechtlicher Grundlage wenig Spielraum gelassen hat. Es bestehen wenige statistische Werte, die für die Beantwortung der Fragen herangezogen werden können.

Der Stadtrat erlaubt sich deshalb, allgemeine Fragestellungen nur im Rahmen von vorhandenen Daten und Statistiken zu beantworten. Dies umso mehr, als dass die Fragen die Vergangenheit betreffen und der Kanton Zürich zurzeit gefordert ist, eine Vorlage und somit eine rechtliche Grundlage zum Thema „Mehrwertabschöpfung“ zu erarbeiten, womit sich die Rechtslage und aufgrund dessen auch die Praxis der Gemeinden und Städte erheblich verändern werden.

Frage 1: Wie viele Quadratmeter Land haben im Schlieremer Stadtgebiet von Ein-, Um- oder Aufzonungen profitiert in den letzten 10 Jahren?

Es sind den letzten 10 Jahren keine Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen worden. Hingegen wurde gestützt auf Gestaltungspläne gebaut: Areale Färbi (ca. 44'000 m²), Schlieren West (ca. 186'000 m²) und Geistlich (ca. 80'000 m²).

Frage 2: Wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Wohnungs- und Einfamilienhausbau sind in den letzten 10 Jahren auf dem Gebiet der Stadt Schlieren durch Neubau entstanden?

Von 2003 bis 2013 entstanden in Schlieren 1968 Wohnungen (Statistisches Amt Kanton Zürich). Im Schnitt kann mit einer Durchschnittsfläche pro Wohnung von ca. 100 m² gerechnet werden. Dies ergibt eine Summe von total rund 195'000 m² Wohnfläche. Zu beachten ist, dass dieser Wert zu relativieren ist, da teilweise auch Gebäude mit Wohnungen abgebrochen wurden, um neue Gebäude zu erstellen. Ebenso ist auffällig, dass die Zunahme der Wohnungen nicht regelmässig erfolgt ist (z.B. 2012: 591 Wohnungen, 2009: 123 Wohnungen).

Die Bevölkerungszahl ist in diesem Zeitraum markant gewachsen (2003: 13'128 Einwohner / 2013: 17'598 Einwohner; Statistisches Amt Kanton Zürich).

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

Dem Stadtrat liegen zur Frage der planungsbedingten Verkehrswertsteigerungen keine Zahlen und Statistiken vor (eine separate, aussagekräftige Studie wäre zu aufwendig), so dass diese Frage nur indirekt zum Beispiel via Bodenpreis beantwortet wird.

Zu beachten ist zudem, dass Investitionen in die Infrastruktur nicht nur Mehr-, sondern auch Minderwerte (z.B. Lärmbelastung, Landerwerbe) generieren können. Der Stadtrat erachtet eine aufwendige Aufarbeitung dieser Frage (vergangenheitsbezogen) als nicht notwendig, zumal das Thema der Mehrwertabschöpfung in Zukunft auf kantonaler Stufe geregelt wird.

Die Bodenpreisentwicklung (Statistisches Amt; Baulandpreis/Median) zeigt für die Stadt Schlieren folgendes Bild:

Jahr 2003: Fr. 768 pro Quadratmeter
Jahr 2013: Fr. 1072 pro Quadratmeter

Es ergibt sich also eine Steigerung um ca. 50%, wobei nicht klar und eindeutig zugewiesen werden kann, ob nun die Lagequalität (Nähe zu Zürich, Autobahnanbindung, ÖV-Anbindung), die durchgeführten Planungsverfahren (Gestaltungspläne; z.B. neuer Rietpark, gute Wohnungsgrundrisse) oder sogar andere Faktoren (Konjunktur, alternative Investitionsmöglichkeiten) dies hauptsächlich beeinflussten.

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

Dies geschieht zumindest teilweise (trotz fehlender eindeutiger Rechtsgrundlage). Die Zusatzkosten der Verlegung der Wiesenstrasse im Gestaltungsplan Färbi hat zum Beispiel der Eigentümer übernommen. Als weiteres Beispiel wurden die öffentlich zugänglichen Pocket-Parks im Gestaltungsplan Schlieren West durch die privaten Investoren erstellt.

Selbstverständlich haben Investoren die von ihnen in der öffentlichen Infrastruktur direkt verursachten Kosten (z.B. Verlegung Bushaltestelle, Verlegung Leitungen) zu bezahlen.

Eine quasi „qualitative“ Mehrwertabschöpfung erfolgt bei Gestaltungsplänen vor allem bezüglich der geforderten Qualitäten in den Themenbereichen Gestaltung, Umgebung, Ausrüstungen und Ausstattungen sowie bei den energetischen Anforderungen. Die Einhaltung einer erhöhten Qualität ist für die Investoren zwar durchaus kostenintensiv, bewirkt aber auch für die Öffentlichkeit einen (allerdings schwer quantitativ messbaren) Mehrwert.

Im Rahmen der Evaluation des Stadtentwicklungskonzepts wurde festgestellt, dass sich das durchschnittliche Einkommen in Schlieren insbesondere in den höheren Einkommensbereichen seit 2006 kontinuierlich erhöht hat. Ebenso wurde festgestellt, dass im Zusammenhang mit dem Wachstum die Sozialhilfequote deutlich gesunken ist (von knapp 7% im Jahr 2007 auf unter 5% im Jahr 2012). Somit hat sich das markante Wachstum in Schlieren nicht negativ ausgewirkt im Sinne von höheren Sozialquoten oder einem tieferen durchschnittlichen Einkommen.

Dies ist zumindest teilweise auf das Beharren der Behörde auf Qualität zurückzuführen (im Sinne von Mehrwert einfordern). Die gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderte „besonders gute Gestaltung“ (§ 71 PBG) wurde konsequent verlangt. Zur Qualitätssicherung besteht eine Stadtbaukommission. So wurde auf die Wohnungsqualität (Grösse, Anordnung, Struktur), auf den Aussenraum (Pocket-Parks, Rietpark) und auch auf andere architektonisch-städtebaulich relevante Grössen Einfluss genommen.

Die sogenannte „Feinerschliessung“ (sprich Quartierstrassen und Werkleitungen) wird im Rahmen von Quartierplanverfahren (oder gemäss diesem Verfahren) erstellt und jeweils durch die betroffenen Eigentümer finanziert. Durch die Erstellung der „Feinerschliessung“ gelten Grundstücke überhaupt erst als erschlossen und damit als überbaubar. Diese Grunderschliessung bzw. die Erstinvestition in diese Infrastrukturen bezahlen die Eigentümer. Somit ist auch zu beachten, dass das Gros der Eigentümer bereits grosse Investitionen in die (später öffentliche) Infrastruktur getätigt haben, bevor ein Grundstück überhaupt bebaut, aufgewertet und allenfalls verkauft werden kann.

Beim Verkauf von Grundstücken resultieren in Gestaltungsplangebieten im Falle von Verkäufen oftmals Mehrwerte, welche durch die Grundstücksgewinnsteuer abgeschöpft werden. Die Stadt Schlieren konnte in den letzten Jahren immer wieder hohe Grundstücksgewinnsteuern einziehen. Höhere Landpreise bewirken zudem auch höhere Eigenmietwerte, was wiederum zu mehr Steuereinnahmen führt. Die neu erstellten Wohnungen werden auch bewohnt, so dass damit weitere Steuererträge generiert werden können.

Frage 5: Wie hoch waren die Infrastruktur-Investitionen in Strassen, Brücken, Velowege, Schulhäuser, Grünanlagen, Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs in Schlieren (inkl. Kantons- und Bundesbeiträge) in den letzten 10 Jahren?

Es wurden bis anhin nur das Schulhaus Reitmen (Kredit über 75 mio Fr.) und die Verlängerung der Goldschlägistrasse als prägnante Aus- resp. Neubauten von Infrastruktur vorgenommen. Notwendige Ausbauten (z.B. bei den Schulanlagen oder im Strassenbau) sind insbesondere auch auf die Änderung von Anforderungen (z.B. Volksschulgesetz, Behindertengleichstellungsgesetz), zurück zu führen und nicht ausschliesslich auf das Wachstum.

Ein grosser Teil der Investitionsbeträge stellt ganz einfach Werterhaltungsmassnahmen dar (auch Nachholbedarf), die auch ohne eine bauliche Entwicklung notwendig geworden wären.

Investitionsvolumen 2003 bis 2013 der in der Frage erwähnten Infrastrukturinvestitionen:

Funktion	Bezeichnung	in Franken
217	Schulliegenschaften- und Anlagen	29'461'456.00
330	Parkanlagen, Wanderwege	295'883.00
340	Sport	10'384'913.00
620	Gemeindestrassen	21'176'238.00
701	Wasserwerk	6'433'325.00
710	Abwasserbeseitigung	6'444'015.00
720	Abfallbeseitigung	1'946'417.00
862	Gasversorgung	5'247'388.00

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

Fundiert kann diese Frage ohne umfangreiche Studien nicht beantwortet werden. Es wird auch auf die Erläuterungen zu Frage 3 verwiesen.

Frage 7: Werden Immobilieneigentümer (gemeint sind vor allem Immobilienentwickler, die die Immobilien weiterverkaufen, z.B. im Stockwerkeigentum) an den Infrastrukturinvestitionen beteiligt? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass?

Die öffentlichen Pocket-Parks im Gebiet Schlieren West wurden von den Privaten erstellt und werden auch durch sie unterhalten. Der öffentlich zugängliche Rietpark wurde von den Investoren erstellt.

Grundeigentümer werden zudem an den Erschliessungskosten für Kanalisation, Wasser und Elektrizität über Anschluss- und wiederkehrende Gebühren beteiligt. Diese Infrastrukturkosten werden durch Gebühren und nicht über ordentliche Steuern finanziert. Dasselbe gilt für den Bereich Abfall. Weitere Beteiligungen können mangels einer rechtlichen Grundlage nicht eingefordert werden

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Kleine Anfrage von Wendy Buck betreffend „Planungs- und Infrastrukturgewinne der Immobilienbranche“ wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantwortet.
2. Mitteilung an
 - Anfragerstellerin
 - Gemeindeparlament
 - Leiter Abteilung Bau und Planung
 - Leiter Abteilung Finanzen und Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.