

Philipp Schneider
Bausekretär / Leiter RUV
direkt 044 835 82 32
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 18.08.2020

143 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden
Dübendorf; Teilrevision Nutzungsplanung (Mehrwertausgleich); öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme

Mit Publikation vom 17. Juli 2020 informierte die Stadt Dübendorf über die Teilrevision der Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 17. September 2020.

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Weil Städte und Gemeinden unterschiedliche Ansprüche haben, legen diese die Regelungen für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) selbst fest.

Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100 000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von ≥ Fr. 250 000.-) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Die Stadt Dübendorf stützt sich bei ihrer vorgesehenen Regelung auf die vom Amt für Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Musterbestimmungen. Sie sieht einen Abgabesatz von 40 % und eine Freifläche von 1'200 m² vor.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend das Mehrwertausgleichsgesetz tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht, weshalb auf eine detaillierte Stellungnahme verzichtet wird.

Beschluss:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung betr. dem Mehrwertausgleichsgesetz tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Es werden keine Bemerkungen angebracht.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
 - Baubehörde
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akten

Gemeinderat



Edith Zuber
Gemeindepräsidentin



Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: **21. Aug. 2020**



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

GEMEINDEVERWALTUNG
STATIONSSTRASSE 10
8306 BRÜTTISELLEN
Kontaktperson Claus Wiesli
Telefon direkt 044 805 91 24
claus.wiesli@wangen-bruettisellen.ch
www.wangen-bruettisellen.ch

Abteilung Planung und Infrastruktur, 8306 Brüttisellen P.P.

Stadt Dübendorf
Herr Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
Dübendorf

Wangen-Brüttisellen, 20. August 2020

TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG, MEHRWERTAUSGLEICH ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG NACH § 7 PBG

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Schreiben vom 20. Juli 2020 haben Sie die Gemeinde Wangen-Brüttisellen eingeladen, zur Teilrevision Nutzungsplanung, Mehrwertausgleich im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 17. September 2020 Stellung zu nehmen.

Gegen die Teilrevision sind keine Einwendungen anzubringen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

GEMEINDEVERWALTUNG
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Abteilungsleiter Planung und Infrastruktur

Claus Wiesli

Mitteilung an
– Bauausschuss

Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Dübendorf, 20. August 2020

**Stadt Dübendorf, Teilrevision Nutzungsplanung, Kommunalen Mehrwertausgleich,
Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Schreiben vom 15. Juli 2020 eingeladen, zur Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend den kommunalen Mehrwertausgleich im Rahmen der Anhörung Stellung zu nehmen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat das Geschäft an der Sitzung vom 20. August 2020 beraten.

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt in Art. 5 von den Kantonen, dass sie planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen.

Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 % des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche. Der Wert der Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von $\geq$ Fr. 250 000.-) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Die Gemeinden sind verpflichtet, bis spätestens 1. März 2025 eine entsprechende Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) aufzunehmen.

Gemäss Entwurf für die öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung beabsichtigt die Stadt Dübendorf, folgende Bestimmungen in die BZO aufzunehmen:

"Art. 40 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

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

Art. 41 Erträge

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

Die Geschäftsleitung der ZPG hat aus regionaler Sicht keine Bemerkungen anzubringen. Die geplante Teilrevision der BZO wird zur Kenntnis genommen.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Zürcher Planungsgruppe Glattal



Der Präsident:
Benno Hüppi



Der Sekretär:
Adrian Schori

Kopie an:

- Geschäftsleitung ZPG
- Delegierte ZPG

Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Stadthaus
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Gemeinde Volketswil
Gemeinderat
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil

T 044 910 20 30
gemeinderat@volketswil.ch
volketswil.ch

Volketswil, 24. August 2020

**Stadt Dübendorf /
Teilrevision Nutzungsplanung – Mehrwertausgleich /
Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. Juli 2020 haben Sie die Gemeinde Volketswil eingeladen, zu der Teilrevision Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis spätestens am 17. September 2020 Stellung zu nehmen.

Auf Basis des im Jahres 2014 festgesetzten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) hat der Zürcher Kantonsrat im Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beschlossen. Das Amt für Raumentwicklung hat die Gemeinden mit dem Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 darüber informiert, dass das Mehrwertausgleichsgesetz am 1. Januar 2021 in Kraft tritt. Dementsprechend müssen die Gemeinden nun ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) anpassen.

Die Stadt Dübendorf stützt sich bei ihrer vorgesehenen Regelung auf die vom Amt für Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Musterbestimmungen. Die Stadt Dübendorf sieht einen Abgabesatz von 40 % und eine Freifläche von 1'200 m² vor.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Teilrevision BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich sind keine Einwendungen anzubringen, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Volketswil festzustellen sind.

and the author's own. The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read.



The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

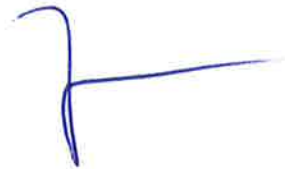
The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

The book is written in a style that is both accessible and scholarly, and it is a pleasure to read. The author's argument is well supported by a wealth of evidence, and the book is a valuable contribution to the study of the history of the United States.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Jean-Philippe Pinto
Gemeindepräsident



Beat Grob
Gemeindeschreiber

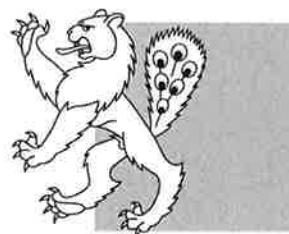
Kopie an:

- Regina Arter, Hochbauvorstand
- Abteilung Hochbau / A

Waterbury is a city in the northwestern corner of Connecticut, and is the largest city in the state. It is located in the heart of the Connecticut River Valley, and is the largest city in the state.



Waterbury is a city in the northwestern corner of Connecticut, and is the largest city in the state. It is located in the heart of the Connecticut River Valley, and is the largest city in the state.



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 1. September 2020**

04.	Bauplanung	201
04.04.	Gesamtpläne der Nachbargemeinden Stadt Dübendorf Teilrevision Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich Öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG Stellungnahme	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung ☐
		Website ☒

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15. Juli 2020 informiert die Stadt Dübendorf über die geplante Teilrevision Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich, und lädt den Gemeinderat Fällanden im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Anhörung bis spätestens 17. September 2020 ein.

Ziel der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, um die Mehrwertabgabe in der Stadt Dübendorf einzuführen.

Erwägungen

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Interessen der Gemeinde Fällanden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt werden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung kann somit in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich, der Stadt Dübendorf wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Mitteilung an:
 - Stadtverwaltung Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
 - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
 - Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften, per E-Mail
 - 04.04.

Für richtigen Protokollauszug:

B. Frick

Brigit Frick
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 3. September 2020

Stellungnahme zur öffentlichen Auflage

Thema	Teilrevision Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich
Für Rückfragen	Valeria Rampone, Gemeinderätin glp/GEU email: v.rampone@gmx.ch mob: 078 718 94 96
Absender	Grünliberale / Gruppe Energie und Umwelt Dübendorf Website: www.duebendorf.grunliberale.ch
Datum	07. September 2020

Die glp / GEU Dübendorf nimmt den vorliegenden Vorschlag für den kommunalen Mehrwertausgleich mit Freude zu Kenntnis. Der Stadtrat hat in Anbetracht des zeitlichen Drucks für die Umsetzung der Vorlage schnell reagiert und ermöglicht so eine zeitnahe Umsetzung.

Wir unterstützen die vorgeschlagene Festlegung der Freifläche auf 1'200 m² sowie des Abgabesatzes bei 40%.

Die glp / GEU Dübendorf ist mit dem stadträtlichen Vorschlag vollumfänglich einverstanden und stellt keine Änderungsanträge.



Valeria Rampone
glp / GEU Dübendorf

Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Herr Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Dübendorf, 14. September 2020

Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung, Kommunalen Mehrwertausgleich

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2020 haben Sie uns eingeladen, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen, wofür wir uns herzlich bedanken. Nach eingehender Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen stellen wir folgende Änderungsanträge:

Art. 40, Ziff. 1: Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe

Neu: Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird verzichtet.

Art. 40, Ziff. 2 und 3 sowie Art. 41: Streichung als Konsequenz der Anpassung von Ziff. 1

Begründung: Die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile stellt implizit die Einführung einer weiteren Steuer dar, welche pauschal erhoben wird. Mit dem vorgesehen Abgabesatz von 40% und der kantonalen Mehrwertabgabe von 20% entsteht dadurch eine erhebliche Mehrbelastung für Grundstückseigentümer. Die FDP anerkennt, dass durch die zunehmende bauliche Verdichtung in Dübendorf für die öffentliche Hand zusätzliche Kosten für die Erstellung und Erweiterung von Infrastrukturen anfallen. Abgesehen davon, dass wir neuen Steuern und Abgaben grundsätzlich kritisch gegenüber stehen, sind wir jedoch der Ansicht, dass die Beteiligung der Grundeigentümer weiterhin über das bewährte Instrument der städtebaulichen Verträge geregelt werden soll. Solche Verträge erlauben es, individueller auf die konkrete Situation der betroffenen Grundstücke einzugehen. Mit der pauschalen Mehrwertabgabe entfällt für die Stadt der Anreiz, dieses Planungsinstrument einzusetzen, da die Erhebung einer Steuer einfacher ist, als das Verhandeln von Vertragsbestimmungen.

Weiter ist für die FDP nicht nachvollziehbar, dass bei der Einführung einer neuen Steuer diese gleich auf den Maximalwert und die Freigrenze auf das Minimum festgesetzt werden soll. Damit sendet die Stadt Dübendorf ein negatives Signal an Grundstückseigentümer und Investoren. Eine hohe Steuer- und Abgabenlast beeinträchtigt die Attraktivität von Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort.

Durch die bauliche Entwicklung und die Attraktivitätssteigerung der Stadt Dübendorf fließen der Stadtkasse auch mehr Steuererträge zu, was es ermöglichen sollte, die nötigen Infrastrukturen auch ohne die Mehrwertabgabe zu erstellen bzw. zu erweitern. Die FDP sieht daher den Verzicht auf die Mehrwertabgabe als verkraftbar an.

Eventualantrag: Reduktion der Mehrwertabgabe und Erhöhung der Freifläche

Sollten die oben gestellten Anträge der FDP keine Mehrheit finden, stellen wir folgende Eventualanträge:

Art. 40, Ziff. 2: Erhöhung der Freifläche

Neu: *Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'600 m².*

Art. 40, Ziff. 3: Reduktion des Abgabesatzes

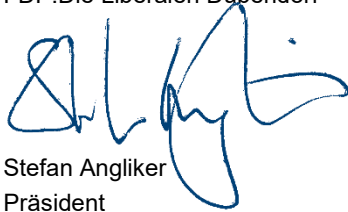
Der Abgabesatz ist erheblich zu reduzieren.

Um einen zielgerichteten Einsatz der Mittel aus der Mehrwertabgabe sicherzustellen, ist das Fondsreglement transparent und restriktiv auszugestalten.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme und Anträge in der weiteren Arbeit zur Teilrevision der Nutzungsplanung bezüglich dem Mehrwertausgleich.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Dübendorf



Stefan Angliker
Präsident

Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Herr Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Dübendorf, 14. September 2020

Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung, Kommunalen Mehrwertausgleich

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2020 haben Sie uns eingeladen, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen, wofür wir uns herzlich bedanken. Nach eingehender Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen stellen wir folgende Änderungsanträge:

Art. 40, Ziff. 1: Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe

Neu: Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird verzichtet.

Art. 40, Ziff. 2 und 3 sowie Art. 41: Streichung als Konsequenz der Anpassung von Ziff. 1

Begründung: Die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile stellt implizit die Einführung einer weiteren Steuer dar, welche pauschal erhoben wird. Mit dem vorgesehen Abgabesatz von 40% und der kantonalen Mehrwertabgabe von 20% entsteht dadurch eine erhebliche Mehrbelastung für Grundstückseigentümer. Die FDP anerkennt, dass durch die zunehmende bauliche Verdichtung in Dübendorf für die öffentliche Hand zusätzliche Kosten für die Erstellung und Erweiterung von Infrastrukturen anfallen. Abgesehen davon, dass wir neuen Steuern und Abgaben grundsätzlich kritisch gegenüber stehen, sind wir jedoch der Ansicht, dass die Beteiligung der Grundeigentümer weiterhin über das bewährte Instrument der städtebaulichen Verträge geregelt werden soll. Solche Verträge erlauben es, individueller auf die konkrete Situation der betroffenen Grundstücke einzugehen. Mit der pauschalen Mehrwertabgabe entfällt für die Stadt der Anreiz, dieses Planungsinstrument einzusetzen, da die Erhebung einer Steuer einfacher ist, als das Verhandeln von Vertragsbestimmungen.

Weiter ist für die FDP nicht nachvollziehbar, dass bei der Einführung einer neuen Steuer diese gleich auf den Maximalwert und die Freigrenze auf das Minimum festgesetzt werden soll. Damit sendet die Stadt Dübendorf ein negatives Signal an Grundstückseigentümer und Investoren. Eine hohe Steuer- und Abgabenlast beeinträchtigt die Attraktivität von Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort.

Durch die bauliche Entwicklung und die Attraktivitätssteigerung der Stadt Dübendorf fliessen der Stadtkasse auch mehr Steuererträge zu, was es ermöglichen sollte, die nötigen Infrastrukturen auch ohne die Mehrwertabgabe zu erstellen bzw. zu erweitern. Die FDP sieht daher den Verzicht auf die Mehrwertabgabe als verkraftbar an.

Eventualantrag: Reduktion der Mehrwertabgabe und Erhöhung der Freifläche

Sollten die oben gestellten Anträge der FDP keine Mehrheit finden, stellen wir folgende Eventualanträge:

Art. 40, Ziff. 2: Erhöhung der Freifläche

Neu: *Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'600 m².*

Art. 40, Ziff. 3: Reduktion des Abgabesatzes

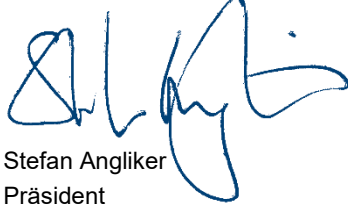
Der Abgabesatz ist erheblich zu reduzieren.

Um einen zielgerichteten Einsatz der Mittel aus der Mehrwertabgabe sicherzustellen, ist das Fondsreglement transparent und restriktiv auszugestalten.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme und Anträge in der weiteren Arbeit zur Teilrevision der Nutzungsplanung bezüglich dem Mehrwertausgleich.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Dübendorf



Stefan Angliker
Präsident

Dübendorf, 15.09.2020

Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision Nutzungsplan Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren

Die SVP Dübendorf dankt den zuständigen Stellen für die Möglichkeit, an der Vernehmlassung zur Teilrevision Nutzungsplan Mehrwertausgleich teilnehmen zu können.

Folgende Einwände bringt die SVP Dübendorf zu dieser Vernehmlassung ein:

Art. 40 Abs. 1

Antrag: Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird verzichtet.

Begründung:

Die Mehrwertabgabe stellt eine neue Steuer dar, die nicht zwingend erhoben werden muss. Der Kompromiss der bürgerlichen Parteien im Kantonsrat (SVP, FDP, CVP und BDP) mit den Linksparteien erlaubt den Gemeinden einen Spielraum für die Erhebung einer Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen. Der Prozentsatz kann zwischen null bis maximal 40% liegen.

Die SVP Dübendorf wehrt sich gegen neue Steuern und Abgaben generell, insbesondere dann, wenn kein Nutzen erkennbar ist.

Zu den einzelnen Ausführungen, gemäss Protokoll des Stadtrats vom 09.07.2020, ist folgendes zu entgegnen:

Der Stadtrat behauptet, dass bei Auf- und Umzonungen Landbesitzer profitieren, die dafür nichts geleistet haben.

Die SVP Dübendorf entgegnet dem, dass die Bewirtschaftung von Land sehr wohl eine Arbeit ist und daher eine Leistung erbracht wird. Die pauschale Herabsetzung des landwirtschaftlichen Berufsstands kann die SVP nicht nachvollziehen.

Der Stadtrat führt aus, dass der Allgemeinheit durch die Auf- und Umzonung Kosten entstehen.

Im Zuge des privaten Gestaltungsplans hat der Stadtrat die Möglichkeit, mit städtebaulichen Verträgen Auflagen zu formulieren und Kompromisse einzufordern. Davon wird bereits heute rege Gebrauch gemacht.

Weiter generiert die Stadt beim Verkauf von Grundstücken Grundstückgewinnsteuern, welche für Dübendorf massgebliche Einnahmen bedeuten. Hinzu kommen Einnahmen für Anschlussgebühren und zusätzliches Steuersubstrat, sei es durch Steuereinnahmen der neuen Mieter/Eigentümer oder durch die Steuerausscheidung des Liegenschaftsbesitzers.

Mehrwertausgleich kann zusätzliche Mittel für die Stadt generieren.

Die SVP Dübendorf vertritt die Meinung, dass mittels Leistungsüberprüfung die grosse Aufwandsteigerung der Stadt in den Griff zu bekommen ist. Der Einwand mit Bezug auf öffentliche Infrastruktur und Siedlungsentwicklung verfängt nicht, da Infrastruktur gemäss den Gepflogenheiten durch die Allgemeinheit zu finanzieren ist (z.B. Schulhäuser) und auf die Siedlungsentwicklung mit dem privaten Gestaltungsplan Einfluss genommen werden kann.

SVP Dübendorf

Postfach, 8600 Dübendorf
www.svp-duebendorf.ch, info@svp-duebendorf.ch



Weiter zeigt die Vergangenheit, dass neue Einnahmen gar nicht oder nicht vollständig mit Steuersenkungen kompensiert werden. Exemplarische Beispiele dafür sind die Einnahmen aus dem Baurecht Areal «Hoffnig» sowie die Sonderdividende der ZKB.

Fazit:

Die SVP Dübendorf wehrt sich gegen die Einführung dieser neuen Steuer. Insbesondere auch deshalb, weil die Vergangenheit zeigt, dass mit neuen Einnahmen die Begehrlichkeiten der Politik steigen, was langfristig zu Ausgabenüberschüssen führt und die allgemeine Steuerlast erhöht.

Eventualiter:

Sollte der Antrag der SVP keine Mehrheit finden, stellen wir folgende Anträge:

Art. 40 Abs. 3

Der Prozentsatz von 40% ist massiv zu reduzieren.

Art. 40 Abs. 2

Die Freifläche muss im Minimum 1'600 m² betragen und muss in der politischen Diskussion im direktem Zusammenhang zu Art. 40 Abs. 3 stehen.

Konsequenz aus Anträgen

Ergeben sich aus obigen Anträgen weitere Änderungen, sind diese sinngemäss vorzunehmen.

Konsequenz

Finden die Anträge der SVP Dübendorf kein Gehör, behält sich die Partei vor, die Vorlage abzulehnen.

Wir bitten Sie, uns über die Kenntnisnahme und über die Behandlung unserer Anträge zu informieren.

Für den Vorstand:

SVP Dübendorf

Patrick Walder
Parteipräsident

Für Rückfragen:

Patrick Walder, Präsident SVP Dübendorf, pw@patrick-walder.ch, 078 820 33 68



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel: 044 820 03 43 / Fax: 044 801 66 67
E-Mail: info@hev-duebendorf.ch
PC-Konto: 80-327 42-7
www.hev-duebendorf.ch

HEV, BETTLISTRASSE 28, 8600 DÜBENDORF

Einschreiben
Stadtrat Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 18. SEP. 2020
zur Kenntnis an: <i>SR, LFO</i>
zur Erledigung an: <i>LPI</i>
zum Antrag an:
Frist:

Dübendorf, 17. September 2020

Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung, Kommunalen Mehrwertausgleich

Sehr geehrter Damen und Herren

Gerne nimmt die Sektion HEV Dübendorf & Oberes Glattal zur geplanten Teilrevision der BZO in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich Stellung wie folgt:

Die Stadt Dübendorf plant eine Mehrwertabgabe zum Höchstwert von 40% für Grundstücksflächen ab 1'200 m². Gesetzlich vorgesehen ist ein Spielraum von 0 - 40% für Grundstücksflächen ab 1200m² oder mindestens 2000m². Der Hauseigentümerverband Sektion Dübendorf & Oberes Glattal lehnt die Einführung einer Mehrwertabgabe aus folgenden Gründen ab:

- Der Mehrwert entsteht ausschliesslich aufgrund staatlicher Planung, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgt. Die betroffenen Grundeigentümer haben kaum Einfluss auf geplante Auf-, Ein oder Umzonungen, die auch gegen den Willen von Grundeigentümern bei jeder BZO-Revision erfolgen können. Dies hat zur Folge, dass die betroffenen Grundeigentümer auch keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgabe haben, die sie jedoch erheblich finanziell belastet. Demgegenüber hat es die Stadt Dübendorf weitgehend in der Hand, mit der Zonenplanung die Einnahmen aus der kommunalen Mehrwertabgabe zu steuern.
- Als Ziel wurde genannt, dass weniger als 75% der Grundeigentümer von einer Mehrwertabgabe betroffen sein sollten. Wie das mit dieser Vorlage erreicht werden soll, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht dargelegt.

- Aufgrund der Tatsache, dass der Mehrwert rein rechnerisch bestimmt wird, ist nicht gewährleistet, dass der errechnete Mehrwert auch dem tatsächlich realisierbaren Mehrwert entspricht. Damit werden die Grundeigentümer vom Gemeinwesen in die Zwangslage gebracht, eine erhebliche, rechnerisch festgesetzte, kommunale Mehrwertabgabe für einen hypothetischen Mehrwert zu leisten, auch wenn ein allfälliger Mehrwert gar nicht oder nicht im rechnerischen Umfang entsteht bzw. nicht realisiert werden kann. Die betroffenen Grundeigentümer werden auf langwierige und aufwendige Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang verwiesen. Die wenigsten privaten Grundeigentümer werden sich das leisten können oder wollen. Welche Folgen sich daraus ergeben können, ist kaum abzuschätzen.
- Stossend ist, dass im heutigen Zeitpunkt der Festlegung dieser Mehrwertabgaben das Fondsreglement noch nicht einmal ansatzweise vorliegt. Es ist auch völlig offen, wie hoch die Erträge sein werden (Ziff. 4.3) Mit anderen Worten: bevor ermittelt wird, wie hoch der Finanzbedarf überhaupt ist und bevor die Verteilungsgrundsätze der Abgaben feststehen, soll von der Stadt Dübendorf der höchstmögliche Rahmen für diese Abgaben ausgeschöpft werden. Wie massiv diese Abgaben werden können, wird im Bericht anhand von Beispielen aufgezeigt (Bericht Ziff. 4). Dies lässt deutlich werden, dass es bei der Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe um eine allgemeine fiskalische Abgabe zu Lasten einer bestimmten Gruppe handelt, nämlich ausschliesslich der Grundeigentümer. Die Mehrwertabgabe vermindert zudem die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer.
- Diejenigen, die mit dieser Mehrwertabgabe belastet werden, haben weder bei deren Entstehung noch bei deren Verwendung ein wirkliches Mitbestimmungsrecht. Die Verteilungsgrundsätze (Bericht Ziff. 2.3 und Ziff. 4.3) weisen darauf hin, dass es sich um allgemeine bauliche und gestalterische Massnahmen im Interesse der Öffentlichkeit handelt, die aber nur von den Grundeigentümern finanziert werden sollen. Solche öffentlichen baulichen und gestalterischen Ausgaben wären aus den öffentlichen Steuergeldern zu finanzieren, nicht aus einer Sonderabgabe für Grundeigentümer. Das ist stossend und es ist nicht gerechtfertigt, dass die Stadt Dübendorf überhaupt eine Mehrwertabgabe einfordern will. Die Stadt Dübendorf wäre im Übrigen nicht das einzige Gemeinwesen im Kanton, das auf diese höchst problematische kommunale Mehrwertabgabe verzichtet.
- Ausserdem beträgt der kantonale Satz beträgt lediglich 20%. Es ist nicht einzusehen, weshalb die privaten Grundeigentümer mit einem Satz von 40% belegt werden und nicht dieselbe Schonung geniessen, wie das Gemeinwesen, das zudem diese Sätze für sich selber auch noch selbst bestimmen kann.
- Es wird betont (Bericht Ziff. 4.3), es würden mit dieser Mehrwertabgabe keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. Das ist selbstverständlich. Stossend ist dabei aber, dass Zonenplanänderungen geplant sind (vgl. die Dübendorfer Testplanung). Im Begleitbericht wird aber nicht einmal ansatzweise erwähnt, mit welchen konkreten Auf- und Umzonungen mittelfristig gerechnet werden muss und wie sich diese zumindest überschlagsweise gerechnet auf die Mehrwertabgabe auswirken werden.
- Über die immensen Kosten und den Aufwand, den die Einforderung und Verteilung der Mehrwertabgaben verursachen wird, finden sich im Begleitbericht nur allgemeine Ausführungen, die durch nichts belegt werden (Ziff. 2.3 und 4.3.3). Ganz

abgesehen von den Kosten der zu erwartenden Rechtsmittelverfahren, die zu erwarten sind.

- Diese Mehrwertabgaben müssten ausserdem in den Kontext mit weiteren geplanten Belastungen von Grundeigentümern gesetzt werden. Hinzu kommen beispielsweise die Grund- und Vermögenssteuern sowie die erheblichen Belastungen aufgrund der geplanten Energiegesetzgebung. Es ist nicht opportun, die Grundeigentümer noch mit einer – gesetzlich ausdrücklich nicht notwendigen – übermässigen kommunalen Mehrwertabgabe zu belasten, deren Nutzen nicht überzeugend ausgewiesen ist.
- Zu bedenken ist ferner, dass sich im Rahmen dieser staatlichen Mehrwertabschöpfung eine staatlich monopolisierte rechnerische Methode der hypothetischen Grundstückswerte herauskristallisieren wird, was abzulehnen ist.
- Da die Mehrwertabgabe im Grundbuch vorgemerkt wird und bei Veräusserung oder Überbauung erhoben wird, zuzüglich weiterer Abgaben, wirkt sich die geplante kommunale Mehrwertabgabe genauso wie z.B. der Gebäudeenergieausweis massiv entwertend für die entsprechenden Grundstücke aus. In der Summe der auch im Energiebereich geplanten Zwangsmassnahmen mit hohen Kostenfolgen, die sich gegen die Grundeigentümer richten, könnte auch die Mehrwertabgabe negative Folgen haben, indem diese sich entweder für Bauvorhaben hemmend auswirkt oder die Grundeigentümer veranlasst, als Gegenmassnahme Bauvorhaben ohne besondere Rücksicht auf gestalterische Grundsätze allein auf die materiellen Bauvorschriften auszurichten. Möglicherweise wird die Einführung dieser Mehrwertabgabe zu Höchstsätzen auch zur Folge haben, dass die privaten Grundeigentümer aus finanziellen Gründen zu städtebaulichen vertraglichen Eingeständnissen gezwungen werden (Bericht Ziff. 3), die sie sonst nicht akzeptieren müssten. Dies ist abzulehnen.
- Nicht zu vergessen ist, dass eine übermässige kommunale Mehrwertabgabe auch Auswirkungen auf die Mieten haben werden, die bis zu 5% gehen können.
- Die Realisierung von Bauprojekten wird immer anspruchsvoller. Dies schreckt zunehmend kleinere oder private Bauwillige ab, Projekte zu realisieren. Im Gegenzug ist der Anlagedruck bei den Pensionskassen und institutionellen Anlegern sehr hoch. Die 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. Der unnötige Eingriff mit dieser auf maximalen Ertrag ausgerichteten kommunalen Mehrwertabgabe in den lokalen Grundstücksmarkt und künftige Bauvorhaben erscheint als übermässig und damit unverhältnismässig.
- Sind diese Höchstsätze einmal in der BZO verankert, können sie kaum je wieder gesenkt werden. Daher ist es abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstsätze in der BZO festzusetzen, namentlich, wenn weder die konkreten Einnahmen aus der Mehrwertabgabe noch die zumindest theoretisch ermittelten Ausgaben auch nur ansatzweise bestimmt werden können.

- Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist zudem an Auflagen gebunden, während die Gemeinden frei über die Verwendung der Grundstückgewinnsteuer verfügen können.
- Abschliessend sei erwähnt, dass die Festsetzung des Fristbeginnes der 2-monatigen Vernehmlassungsfrist auf den 17. Juli 2020 (Publikation vom 17. Juli 2020) und somit gleich in die erste Woche der Sommerferien (13.7. – 16.8.2020) gelegt worden ist. Bei einer Vorlage von solch grosser Tragweite fassen wir das als taktisches Verhalten auf (wir kennen das auch von den Vernehmlassungen, die die Aviatik des Flughafens Kloten und des Flugplatzes Dübendorf betreffen), das der Stadtverwaltung Dübendorf aus unserer Sicht nicht gut ansteht.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Weder ist der Bedarf an einer kommunalen Mehrwertabgabe ausgewiesen, noch deren Verwendung genügend bestimmt (mangels Fondsreglement), noch ein Grund für den Höchstsatz ersichtlich. Insgesamt fehlt eine begründete und überzeugende ökonomische Sichtweise. Es fehlt grundsätzlich eine übergeordnete Sichtweise, in welcher die zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe in einen Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen massiven Abgaben gesetzt wird. Es handelt sich um eine fiskalische Steuer die nur von Grundeigentümern erhoben wird für einen Fonds, aus dem allgemeine öffentliche Massnahmen finanziert werden sollen, und dies, obwohl die betroffenen Grundeigentümer keinen massgeblichen Einfluss haben auf Zonenänderungen, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgen. Entsprechend kommen Auf- und Umzonungen - auf Kostenrisiko der Grundeigentümer - ohnehin auch der Allgemeinheit zugute. Diese kommunale Mehrwertabgabe fällt jeweils nur einmalig an und wirkt sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben aus. Da ausserdem diese zusätzliche kommunale Steuer nicht zwingend ist, wird sie vom HEV Dübendorf & Oberes Glattal abgelehnt.

Somit wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten, eventualiter, diese auf maximal 20 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² zu erheben.

Mit freundlichen Grüssen



Heinz O. Haefele
Präsident

heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Tel. G: 043 843 02 33



Stadtplanung
Reto Lorenzi
Stadthaus Dübendorf

Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung Mehrwertausgleich, Dübendorf

1. Grundsätzliches

Bei der genannten Revision geht es um die Bauordnung der Stadt Dübendorf, zum besseren Verständnis für die Bevölkerung wäre eine klare Bezeichnung wichtig.

Da die Bauordnung nur dem fakultativen Referendum untersteht ist die Öffentliche Auflage und Anhörung nach §7PBG die einzige direkte Mitgestaltungsmöglichkeit der Stimmberechtigten.

2. Teilrevision der Bauordnung der Stadt Dübendorf

- a) Die SP ist mit dem Abgabesatz von 40% des Mehrwertes bei Auf- oder Umzonungen auf dem Gemeindegebiet einverstanden.
- b) Die SP ist auch mit der vorgesehenen Freifläche von 1200m² einverstanden.

In Wohnzonen fordern wir den Stadtrat/Planungsamt auf, anstelle der Abgabe das Instrument des Städtebaulichen Vertrages zu übernehmen um so den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und energetische sowie umweltschützerische Vorgaben durchzusetzen sowie städtebauliche Aspekte mit einzubeziehen, welche die Lebensqualität in Dübendorf erhalten und erhöhen.

Bei grösseren Umzonungen jedoch ist die Mehrwertabgabe für die Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie die Bereitstellung der städtischen Infrastruktur voll einzuziehen.

17. September 2020

SP Dübendorf

Theo Zobrist