

Medienmitteilung der Stadt Adliswil

Adliswil, 12. April 2021

Stadtrat verabschiedet kommunalen Mehrwertausgleich

Aufgrund des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes haben die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Dieser meint die Abgabe auf Planungsvorteilen, welche durch planerische Massnahmen wie Auf- oder Umzonungen entstehen. Entsprechend ist dazu eine BZO-Teilrevision notwendig. Der Stadtrat hat diese nun zuhänden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen können erhebliche Mehrwerte für die Eigentümer bewirken. Gleichzeitig werden Gemeinden und damit auch die Steuerzahler durch ein Bevölkerungswachstum mit Infrastrukturkosten belastet: Ausbau öffentlicher Verkehr, Werkleitungen, Schulen, Grünflächen etc. Mit dem kommunalen Mehrwertausgleich sollen sich Grundeigentümer, welche von Planungsmassnahmen profitieren, an den Infrastrukturleistungen beteiligen. Da die Stadt Adliswil aufgrund der Nähe zur Stadt Zürich ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ist, wird sie auch in Zukunft wachsen. Für eine qualitätsvolle Innenentwicklung können über eine kommunale Mehrwertabgabe Mittel für die Gestaltung des Wohn- und Arbeitsstandorts gewonnen werden.

Grundlade für die Mehrwertabgabe bildet das 2013 revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). Es schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen zu regeln. Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, wird diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Um eine kommunale Mehrwertabgabe geltend machen zu können, sind nun entsprechende Regelungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) festzulegen.

Gemeinden definieren in der BZO die Höhe des Abgabesatzes – dieser muss zwischen 0% und 40% betragen. Der Stadtrat beantragt, dass der Abgabesatz auf 20% des um 100'000 Franken reduzierten Mehrwerts festgelegt wird. Ausserdem regeln Gemeinden die Grösse der Freifläche. Grundstücke unterhalb diesem Wert sind von der Mehrwertabgabe befreit. Adliswil legt diesen Wert bei 2'000 Quadratmeter fest. Mit der Freifläche wird verhindert, dass bei kleinen Beträgen ein grosser Verwaltungsaufwand geleistet werden muss. Vorbehalten bleiben Grundstücke, die einen Mehrwert von mehr 250'000 Franken aufweisen – dort muss der Mehrwert auch bei kleineren Flächen abgegolten werden. Aufgrund der attraktiven Lage der Stadt Adliswil ist anzunehmen, dass dieser Betrag auch bei Grundstücken mittlerer Grösse schnell erreicht wird.

Der Stadtrat hat die betreffend Mehrwertausgleich revidierte Bau- und Zonenordnung zuhänden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Während der Auflagefrist von 60 Tagen kann man sich zur Teilrevision äussern. Im Anschluss legt der Stadtrat diese dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung vor.

Gerne beantworte Felix Keller, Ressortvorsteher Bau und Planung, Ihre Fragen:
Telefon 079 430 24 19, E-Mail felix.keller@adliswil.ch