



- 15-65 B3.5.2
Schriftliche Anfrage Hans Baumann (SP) zu den Planungs- und Infrastrukturgewinnen im Immobiliensektor
Beantwortung (GR Geschäft-Nr. 26/2015)
-

Ausgangslage

Gemeinderat Hans Baumann (Fraktion SP/JUSO/GP) hat am 12. Januar 2015 nachfolgende, schriftliche Anfrage eingereicht:

„Schriftliche Anfrage zu den Planungs- und Infrastrukturgewinnen im Immobiliensektor

Nicht nur raumplanerische Massnahmen wie Ein-, Um und Aufzonungen der öffentlichen Hand, sondern auch der steuerfinanzierte Bau von Infrastrukturen wie u.a. Schulhäuser, 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. Sollte es dazu keine genauen Daten geben, bitten wir um eine Schätzung.

- 1. Wie viele Quadratmeter Land haben auf dem Stadtgebiet in den letzten 10 Jahren von Ein-, Um- und Aufzonungen profitiert?*
- 2. Wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Wohnungs- und Einfamilienhausbau sind in den letzten 10 Jahren durch Neubau entstanden?*
- 3. Wie hoch werden die erheblichen Vorteile durch Planung (Planungsmehrwerte, Verkehrswertsteigerung) in den letzten 10 Jahren geschätzt?*
- 4. Praktiziert die Stadt eine Teilabschöpfung der Planungsmehrwerte über vertragliche Vereinbarungen? Wir bitten um konkrete Beispiele. Wenn Nein, weshalb verzichtet sie darauf?*
- 5. Wie hoch waren die Infrastruktur-Investitionen in Strassen, Brücken, Velowege, Schulhäuser, Grünanlagen, Erweiterung und Anbindung des öffentlichen Verkehrs (inkl. Kantonsbeiträge) in den letzten 10 Jahren?*
- 6. Wie hoch werden die erheblichen Vorteile (Verkehrswertsteigerung) der Immobilieneigentümer im Neubau durch steuerfinanzierte Infrastruktur-Investitionen in der Gemeinde in den letzten 10 Jahren geschätzt?*
- 7. Wurden Immobilien-Eigentümer an den Infrastruktur-Investitionen beteiligt? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass?“*

Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten, d. h. bis spätestens 12. März 2015, schriftlich zu beantworten.



Beschluss

1. Die schriftliche Anfrage von Hans Baumann wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Wie viele Quadratmeter Land haben auf dem Stadtgebiet in den letzten 10 Jahren von Ein-, Um- und Aufzonungen profitiert?

In den letzten 10 Jahren wurde auf Dübendorfer Stadtgebiet nur eine kleine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (genehmigt mit Verfügung Nr. ARV/89/2010 vom 7. September 2010) durchgeführt. In dieser Vorlage waren keine Neueinzonungen oder Aufzonungen enthalten, die einzige erwähnenswerte Umzonung, von Industrie- in Wohnzone, betrafen die unbebauten städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 16672 und 16673 (5290 resp. 1126 m²) im Gfenn. Die kurz vor dem Abschluss stehende Umzonung der Baugrundstücke an der Casinostrasse (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 1. Dezember 2014) betrifft mit der Evang.-ref. Kirchgemeinde ebenfalls ausschliesslich einen Grundstückseigentümer der öffentlichen Hand.

Auch im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) können Grundstücke einen Planungsmehrwert in Form einer höheren Ausnutzungsmöglichkeit gegenüber der Regelbauweise erhalten. Jedoch wurden mit keinem der auf Dübendorfer Stadtgebiet in den letzten 10 Jahren genehmigten Gestaltungspläne erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen.

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

Es stehen hierzu zwar keine exakten Zahlen zur Verfügung, eine durchaus verlässliche Schätzung lässt sich aber wie folgt vornehmen: Auf Dübendorfer Stadtgebiet sind zwischen 2003 und 2012 pro Jahr durchschnittlich 105 Wohnungen neu erstellt worden (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich). Multipliziert mit der durchschnittlichen Fläche pro Wohnung von ziemlich genau 100 m² (Quelle: Bundesamt für Statistik) ergibt sich eine geschätzte neu geschaffene Wohnnutzfläche von 105'000 m² über die letzten 10 Jahre.

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

Gemäss den Ausführungen zu Frage 1 werden diese als gering eingeschätzt. Einzig nennenswert ist der Planungsmehrwert, der auf einzelnen Grundstücken durch einen genehmigten privaten Gestaltungsplan geschaffen wurde, wodurch das entsprechende Grundstück erst die volle planungsrechtliche Baureife erlangt hat.

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

Für eine Teilabschöpfung der Planungsmehrwerte bestand kein Anlass, da in den letzten 10 Jahren Planungsmehrwerte nur in sehr geringem Ausmass geschaffen wurden. Ohnehin besteht für eine Teilabschöpfung der Planungsmehrwerte mittels vertraglicher Vereinbarungen keine rechtliche Grundlage, weshalb in einem konkreten Fall erst ein Regelwerk auf Verhandlungsbasis mit den entsprechenden Grundstückseigentümern erarbeitet werden müsste.

Hingegen wurde durch den neuen Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, welcher eine Teilabschöpfung des Planungsmehrwerts zumindest bei neu und dauerhaft einer Bauzone



zugewiesenem Boden mit einem Satz von zumindest 20% vorsieht, kürzlich das Prinzip der Mehrwertabschöpfung gesetzlich verankert. Die genaue Ausgestaltung ist jedoch Sache der Kantone; eine Umsetzung im kantonalen Recht (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) liegt bisher nicht vor.

Bei privaten Gestaltungsplänen, mit denen ein gewisser Planungsmehrwert geschaffen wird, darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass dem Aufsteller des privaten Gestaltungsplans via Gestaltungsplanvorschriften auch zu erfüllende Auflagen gestellt werden können, die im gesamtöffentlichen Interesse liegen. So wurde beispielsweise im privaten Gestaltungsplan „Jabee Tower Hochbord Dübendorf“ in Plan und Vorschriften festgelegt, dass der den Tower umgebende Freiraum als öffentlich zugänglicher Park auszugestaltet ist und dass dessen Erstellungskosten und baulicher Unterhalt durch den Grundeigentümer getragen wird.

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

Diese betragen über die letzten 10 Jahre zwischen 3 und 6 Millionen Franken, gemittelt etwa 5 Millionen Franken jährlich. Während für Investitionen in Gemeindestrassen (wozu auch Brücken und Velowege gehören) konstant ein Betrag von 2.5 bis 3.5 Millionen Franken aufgewendet wird, fallen bei Schulhäusern in einzelnen Jahren wegen umfangreicher Sanierungs- oder Neubauprojekten deutlich grössere Beträge an.

Fragen 6 und 7: Wie hoch werden die erheblichen Vorteile (Verkehrswertsteigerung) der Immobilieneigentümer im Neubau durch steuerfinanzierte Infrastruktur-Investitionen in der Gemeinde in den letzten 10 Jahren geschätzt?

Wurden Immobilien-Eigentümer an den Infrastruktur-Investitionen beteiligt? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie und in welchem Ausmass?

Bei der Finanzierung der Infrastrukturanlagen besteht eine gesetzliche Aufgabenteilung zwischen öffentlicher und privater Hand, je nachdem, ob es sich um Anlagen der Grund- und Grob- oder der Feinerschliessung handelt. Die Grund- und Groberschliessung, d.h. die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Energie, Abwasser), werden von der öffentlichen Hand via allgemeine Steuermittel finanziert, die Kosten der Feinerschliessung werden hingegen den Grundeigentümern überbunden. Meist praktizierter Fall dieser Kostenüberbindung für die Feinerschliessung ist das Quartierplanverfahren nach §123-177 PBG, wo in einem festgelegten Geviert die Erschliessung und Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke gesichert und anschliessend die Erschliessungsanlagen gebaut werden. Auf Dübendorfer Stadtgebiet ist hier im Besonderen das Quartierplangebiet Hochbord zu nennen, dessen neue Erschliessungsanlagen derzeit im Bau sind. Die hierfür notwendigen Baukosten von etwa 20 Mio. Franken werden fast vollständig von den Grundeigentümern des Quartierplangebiets getragen. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Handänderungen auf dem Mehrwert der veräusserten Liegenschaften steuerliche Abgaben entstehen (Grundstückgewinnsteuern), die vollumfänglich der Standortgemeinde zufließen.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Hans Baumann, Gemeinderat SP, Im Tobelacker 5, 8044 Gockhausen
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Stadtpräsident
- Leiter Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber