

Hochbau + Planung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand 2. Juli 2024

2. Lesung Antrag/Weisung

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Übersicht Stellungnahmen	4
2.1	Statistische Auswertung	4
2.2	Inhalte Stellungnahmen	4
3	Detailauswertung der Stellungnahmen	4
3.1	Abgabesatz	6
3.2	Mehrwertermittlung	8
3.3	Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds	10
3.4	Weitere Begründungen	10

1 Einleitung

Die Teilrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Einführung des Mehrwertausgleichs wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 15. März 2024 bis am 14. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Zeitgleich hat die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (§ 7 Abs. 1 PBG) und die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion des Kantons Zürich (§ 87a PBG) stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Einwendungen wurden von der Stadt Wallisellen geprüft. Der Umgang mit den Einwendungen ist in diesem Bericht im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG dargelegt.

Aus der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der kantonalen Vorprüfung gingen keine Einwendungen oder Anregungen hervor.

Der Stadtrat verabschiedet den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammen mit der überarbeiteten Planungsvorlage zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

2 Übersicht Stellungnahmen

2.1 Statistische Auswertung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind von folgenden Subjekten Stellungnahmen eingegangen:

Parteien

- FDP.Die Liberalen Wallisellen (PA1)
- Grüne Wallisellen (PA2)

Vereine

- Forum pro Wallisellen (V1)

Private

- Privatperson (PR1)

2.2 Inhalte Stellungnahmen

Im Fokus sämtlicher Einwendungen steht der Abgabesatz. Dieser wurde gegenüber der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 von 40 % auf 20 % gesenkt. In zwei Stellungnahmen wird der Abgabesatz von 20 % als zu tief oder aber als maximale Kompromisslösung nach unten bezeichnet. In den beiden anderen Stellungnahmen werden die 20 % als Maximum oder aber als zu hoch eingestuft.

Bei den weiteren Einwendungen handelt es sich um Einzelbegehren, mit welchen nicht direkt eine Anpassung der Bestimmungen gefordert wird.

Stellungnahme des Stadtrats

In der Stadt Wallisellen stehen diverse grössere Entwicklungen an. Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen in den Entwicklungen mit städtebaulichen Verträgen Mehrwerte für die Bevölkerung erwirken zu können. Der Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben. Für die Möglichkeiten beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist es daher elementar, dass der Abgabesatz nicht zu tief festgelegt wird.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen entstehen einzig durch staatliches Handeln. Die Folgekosten der Planungsmassnahmen wurden bislang durch die Allgemeinheit getragen. Die Mehrwertabgabe schafft die Möglichkeit, zumindest einen Teil der Folgekosten nach dem Verursacherprinzip zu finanzieren. Auch bei einem Abgabesatz von 20 % wird in der Regel ein Grossteil des Mehrwerts bei der durch die Planungsmassnahme begünstigten Eigentümerschaft verbleiben. Der Anreiz für Entwicklungen wird somit weiterhin gegeben sein.

Der Vollzug der Mehrwertabgabe ist mit Arbeit verbunden. Ein zu tiefer Abgabesatz könnte zu einem ungünstigen Verhältnis von Nutzen und Ertrag der Mehrwertabgabe führen.

Aufgrund der voranstehenden Erwägungen hat der Stadtrat entschieden, an seinem Vorschlag festzuhalten: Die Freifläche soll 2'000 m² und der Abgabesatz 20 % betragen.

Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung wurde aufgrund der Stellungnahmen im Sinne von Präzisierungen geringfügig angepasst.

3 Detailauswertung der Stellungnahmen

Sämtliche Eingaben aus der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) wurden in den nachstehenden Tabellen aufgeführt. Die Texte wurden thematisch gegliedert und teils marginal angepasst. Die Inhalte wurden dadurch nicht verändert. Begründungen, die keinem konkreten Antrag zugewiesen werden konnten, sind in Kapitel 3.5 «Weitere Begründungen» aufgeführt.

In der Spalte «Stellungnahme Stadtrat» ist dargelegt, wie der Stadtrat die Anliegen bei der Überarbeitung der Planungsvorlage berücksichtigt hat. Die Kurzzeichen in der Spalte haben folgende Bedeutung:

A: Abgelehnt

Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. In den dazugehörigen Anmerkungen wird die Ablehnung begründet.

B: Berücksichtigt

Dem Anliegen wurde zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG bereits entsprochen. Auf eine Stellungnahme zu solchen Anträgen wird seitens Stadtrats in der Regel verzichtet.

K: Kenntnisnahme

Bei der Eingabe handelt es sich um eine Meinung. Diese wurde zur Kenntnis genommen.

F: Frage

Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine Frage. Diese wird vom Stadtrat basierend auf dem heutigen Wissensstand beantwortet.

3.1 Abgabesatz

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat	
1	PA1	Wir beantragen einen Mehrwert-Abgabesatz von maximal 20 %.	Die FDP Wallisellen begrüsst die vom Stadtrat Wallisellen revidierte Vorlage für einen kommunalen Mehrwertausgleich.	B	-
2	PR1	Abschnitt 1 a.3 ist wie folgt festzulegen: Die Mehrwertabgabe beträgt 10 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.	<u>Klärung des Parlaments nach dem Fall «Meikirch»</u> Im Frühling 2022 entschied das Bundesgericht im Fall «Meikirch», dass nicht auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden darf. Das eidgenössische Parlament erklärte jedoch in der Herbstsession 2023, dass dies nicht dem Willen des Gesetzgebers entspricht: Dieser sieht nämlich vor, dass der Satz der Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % festgelegt werden kann, und nicht, dass diese mindestens 20 % betragen muss. Somit ist auch für Wallisellen klar, dass die Abgabe auf unter 20 % festgesetzt werden kann.	A	Mehrwerte werden einzig durch staatliches Handeln herbeigeführt. Der Grossteil der Mehrwerte verbleibt auch mit einer Mehrwertabgabe von 20 % bei den Eigentümerschaften. Die Folgekosten durch Planungsmassnahmen, die zu den Mehrwerten geführt haben, werden heute durch die Allgemeinheit bezahlt. Mit der Mehrwertabgabe können die Kosten zumindest teilweise nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden. Eine höhere Mehrwertabgabe ist daher im Sinne der Gerechtigkeit. Städtebauliche Verträge sind zur Sicherstellung von qualitativen Arealentwicklungen insbesondere bei grösseren Vorhaben ein zentrales Instrument. Der Mehrwertausgleich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben. Um bei Abschlüssen von städtebaulichen Verträgen Verhandlungsspielraum zu gewähren, ist eine Mehrwertabgabe von 10 % zu niedrig.
3	V1	Die 20 % dürfen auf keinen Fall unterschritten werden.	Den Mehrwertausgleichssatz von 20 % bewerten wir als klare Kompromisslösung.	B	-
4	PA2	Der Abgabesatz ist auf 40 % festzulegen. Eventualiter sei ein Wert von 30 % zu prüfen.	Gemäss der aktuellen Vorlage soll der Abgabesatz gegenüber der früheren Version von 40 % auf 20 % gesenkt werden. Das ist aus folgenden Gründen abzulehnen: a) Verstoss gegen das Gerechtigkeitsprinzip Grundsätzlich entsteht ein Mehrwert bei Um- und Aufzoning durch einen staatlichen Akt, also ohne jegliches Zutun eines Grundeigentümers. Mit anderen Worten: Der Grundeigentümer	A	Zu a): In der Schweiz wird die Innenentwicklung angestrebt. Der Anreiz für eine bauliche Verdichtung ist bei Renditeobjekten umso grösser, desto tiefer der Abgabesatz angesetzt ist. Dies, da der Gewinn bei tiefen Abgaben höher

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
			<p>oder die Grundeigentümerin muss oder musste keine Leistung erbringen. Damit ist der erhaltene Mehrwert faktisch einem Lotteriegewinn gleichzusetzen. Aus ethischer Sicht verstösst ein tiefer Abgabesatz oder gar der Verzicht auf eine Abgabe in grundlegender Weise gegen das Gebot der Gerechtigkeit. Ungerecht ist es deshalb, weil alle Personen, welche nicht über Grundeigentum verfügen, von einer Teilnahme am Mehrwert ausgeschlossen werden, aber an allfälligen Kosten dennoch partizipieren müssen.</p> <p>Intuitiv wird es als falsch empfunden, Einzelnen einen Gewinn zukommen zu lassen und die Kosten der Allgemeinheit zu überbürden. Immerhin ist die Zahl der Grundeigentümer, die von einer Um- oder Aufzoning profitieren und abgabepflichtig werden, sehr klein und dürfte nur wenige Dutzend betragen.</p> <p>Als Gedankenexperiment sei der Schleier des Nichtwissens von John Rawls beizuziehen: Wüsste man nicht, wer von einer Um- oder Aufzoning profitieren würde, wären wohl die meisten Individuen dafür, die eingefahrenen Gewinne gleichmässig aufzuteilen. Der Stadtrat hat in seiner ersten Vorlage moralisch richtig gehandelt. Es ist unverständlich, wieso er von dieser Haltung abweicht.</p> <p>b) Falsches Signal im regionalen Kontext Es gibt einen Zusammenhang zwischen Abgabesatz und Steuersatz. Sämtliche umliegenden Gemeinden haben einen höheren Abgabesatz festgelegt, als es die Walliseller Revisionsvorlage vorschlägt. Alle diese Gemeinden haben dabei bewusst und freiwillig einen höheren Satz gewählt, als die (damals) minimal zulässigen 20 %. Grund dafür ist, dass aus dem zu erwartenden Wachstum der Allgemeinheit grosse Kosten durch die Anpassung der Infrastruktur und für die Erhaltung der Siedlungsqualität erwachsen werden. Diese Kosten können entweder aus der Mehrwertabgabe teilfinanziert oder über die allgemeinen Steuern gedeckt werden. Mit einem regional tiefen Abgabesatz wird sich der Steuerwettbewerb in der Region zu Ungunsten der Stadt Wallisellen verschieben, weil mehr Kosten dem Steuerhaushalt angelastet werden müssen, als dies in den umliegenden Gemeinden der Fall ist.</p> <p>Bassersdorf 25 % Dietlikon 25 % Dübendorf 40 % Kloten 25 %</p>	<p>ausfallen kann. Ein tiefer Abgabesatz begünstigt somit eine raschere Innenentwicklung.</p> <p>Einzelpersonen können eine Auf- oder Umzoning nicht verhindern. Für die Bemessung des Mehrwertes massgeblich ist gemäss § 7 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) die höchstmögliche Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen. Die gesamte Mehrwertabgabe wird bei Überbauung fällig. Dies auch dann, wenn der Mehrwert nicht realisiert wurde. Für private Eigentümerschaften kann dieser Umstand die Finanzierung von Bauprojekten unnötig erschweren.</p> <p>Der nun vorgeschlagene Abgabesatz von 20 % bildet die Abwägung der Vor- und Nachteile von hohen und tiefen Abgabesätzen ab (siehe dazu auch Stellungnahme zu Nr. 2).</p> <p>Zu b): Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch Stellungnahmen zu Nrn. 2 und 7</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
			<p>Opfikon 30 % Zürich 40 %</p> <p>Nur weil jüngst aus rechtlicher Sicht ein tieferer Abgabesatz zulässig geworden ist, spricht das noch lange nicht dafür, den Satz nach unten einzumitteln. Wir stellen ja die Raumtemperatur auch nicht tiefer, nur weil es draussen kälter geworden ist. Vielmehr wäre minimal eine Einmittung im regionalen Kontext sinnvoll.</p>	

3.2 Mehrwertermittlung

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
5	PR1	<p>In Wallisellen soll gelten: Wer eine individuelle Schätzung verlangt und deren Kosten trägt, hat einen Anspruch darauf zu bestimmen, wer die Schätzung durchführt. In jedem Fall kommt der tiefere Wert bei der Berechnung der Mehrwertabgabe zur Anwendung.</p> <p>Eventualiter: In Wallisellen übernimmt die Stadt die Kosten einer nach MAV § 14 verlangten Schätzung, ausser der Mehrwert der neuen Schätzung ist um mehr als 20 % niedriger als der Mehrwert gemäss Landpreismodell/ Schätzung nach MAV § 12. In jedem Fall kommt der tiefere Wert bei der Berechnung der Mehrwertabgabe zur Anwendung.</p>	-	<p>A</p> <p>Das Verfahren zur individuellen Schätzung ist in § 14 Abs. 2 MAV übergeordnet und abschliessend geregelt: «Wer eine individuelle Schätzung verlangt, hat keinen Anspruch darauf, zu bestimmen, wer die Schätzung durchführt.»</p> <p>Die Kostentragung ist in § 15 Abs. 4 MAV übergeordnet und abschliessend geregelt.</p> <p>In den Erläuterungen zur Mehrwertausgleichsverordnung ist zu § 14 MAV festgehalten:</p> <p>«Nach der Mitteilung, dass keine besonderen Gründe im Sinne von § 13 Abs. 1 vorliegen, können die Betroffenen innerhalb von zehn Tagen ab Zustellung dieser Mitteilung der zuständigen Verwaltungsstelle mitteilen, ob sie eine individuelle Schätzung im Sinne von § 15 der Bemessung mit den Landpreismodellen vorziehen. Diese Wahl ist nicht weiter zu begründen, <u>sie ist jedoch verbindlich und hat auch die volle Kostenübernahme durch die Betroffenen zur Folge</u>, da die Ermittlung mit den Landpreismodellen kostengünstiger erfolgen könnte (vgl. § 15 Abs. 4 lit. c).»</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
6	PR1	<p>Die Stadt soll einige Beispiele des Vorgehens bei der Mehrwertberechnung und deren alten/neuen Werte vorlegen, wo Grundstücke gemäss der neuen BZO in eine andere Zonenkategorie (z.B. von Industrie- und Gewerbezone zu Zentrumszone; Wohnzone zu Quartiererhaltungszone) umgezont werden.</p>	<p><u>Verwendetes Landpreismodell</u> Das zu verwendende Modell der Landpreise ist durch den Kanton vorgegeben. Das Modell ist, nach meinem Wissenstand, weder transparent noch für die Öffentlichkeit verfügbar, was dem vertrauenserweckendem Transparenzgedanken widerspricht.</p> <p>Wenn ein Landbesitzer mit dem Wert des Landpreismodelles nicht einverstanden ist, so kann dieser eine neue Schätzung verlangen (Mehrwertausgleichsverordnung MAV, §14, Abs. 1). Diese Schätzung ist durch diejenige Person zu bezahlen, welche die Schätzung verlangt hat (MAV, §15, Abs. 15, lit. c). Obwohl die Schätzung durch die verlangende Person bezahlt wird, kann diese nicht bestimmen, wer die Schätzung durchführt (MAV, §14, Abs. 2). Das ist eine Verletzung des Prinzips der fiskalischen Äquivalenz, oder im Volksmund: «Wer zahlt, befiehlt». Abschliessend sei an diesem Ort folgende Frage aufgeworfen: Wie wird der Mehrwert bei einer Umzonung bemessen, z.B. von Industrie- und Gewerbezone zu einer Zentrumszone? Dies ist in Wallisellen mit der Revision der BZO an verschiedenen Orten geplant, und hierfür gibt es keine verlässlichen Informationen von Seiten der Stadt.</p>	<p>A</p> <p>In § 11 MAV ist geregelt, dass bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekanntzugeben ist. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern wird gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft. Die beiden Aufträge wurden mit der öffentlichen Auflage zur angesprochenen Teilrevision der Nutzungsplanung (19. Januar bis 19. März 2024) ausgeführt. Der gesamthafte provisorische Mehrwert beträgt CHF 116'610'081. Eine Veröffentlichung von Mehrwertprognosen zu Einzelgrundstücken ist in der Gesetzgebung nicht vorgesehen und aus Datenschutzgründen nicht angebracht.</p> <p>Die Mehrwertprognose erfolgt wie in § 11 MAV vorgesehen gestützt auf das Landpreismodell. Sämtliche der Stadt zugänglichen Informationen zum Modell sind öffentlich zugänglich.</p>
7	PR1	<p>Die Stadt Wallisellen soll darlegen, wie viele Grundstücke von der Mehrwertabgabe betroffen sind, und wie viele Abgaben somit zu entrichten sein werden. Es ist zusätzlich aufzuführen, wie gross die Anzahl betroffener Grundstücke wäre, wie auch die Höhe der erwarteten Abgaben, wenn die Freifläche 1200 m², 1400 m², 1600 m², 1800 m² und 2000 m² wäre.</p>	-	<p>F / B / A</p> <p>Nach Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gilt diese für sämtliche zukünftigen Auf- und Umzonungen. Die Anzahl der betroffenen Grundstücke ist somit abhängig von den zukünftigen Planungsmassnahmen.</p> <p>Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung, die Auf- und Umzonungen vorsieht, wären zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage insgesamt 185 Grundstücke vom Mehrwertausgleich betroffen gewesen (181 Grundstücke kommunaler Mehrwertausgleich, 4 Grundstücke kantonaler Mehrwertausgleich). Bei einer Freifläche von 2'000 m² wären 68 Grundstücke abgabepflichtig. Bei einer solchen von 1'200 m² wären es 79. Auf eine Auswertung</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat	
					<p>der weiteren Werte für die Freiflächen wird verzichtet.</p> <p>Für die oben erwähnte Teilrevision der Nutzungsplanung wurde erst der prognostizierte <u>Mehrwert</u> (= Wert ohne jegliche Abzüge) ermittelt (siehe Stellungnahme zu Nr. 6). Um eine Prognose hinsichtlich <u>Mehrwertabgabe</u> (= Mehrwert reduziert um Abzüge und mit Abgabesatz multipliziert) im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu erstellen, müsste jedes Grundstück individuell betrachtet werden. Der Aufwand zur Ermittlung einer belastbaren Prognose über die Mehrwertabgabe ist zum heutigen Zeitpunkt nicht angemessen.</p>

3.3 Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat	
8	V1	-	Die Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds begrüßen wir, da die Ausführungen unsere ideologischen Werte widerspiegeln.	K	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Weitere Begründungen

Die nachstehenden Begründungen konnten nicht einem konkreten Antrag zugewiesen werden.

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat	
9	PR1	-	<p><u>Ziel vom preisgünstigen Wohnraum in Wallisellen</u></p> <p>Mehr als 2/3 der Bevölkerung von Wallisellen haben an der Abstimmung vom 3. März 2024 «Ja» zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Wallisellen gesagt. Während bei Informationsveranstaltungen der Stadt (z.B. am 11. Januar 2024 im Rahmen der Information zur Revision der BZO) erläutert wurde, dass die Mehrwertabgabe mehrheitlich von Immobilienfirmen getragen wird, so ist dies irreführend: Die geplante Abgabe würde die Stadt von den Grundstückbesitzern einkassieren. Es besteht kein Zweifel daran, dass die Kosten</p>	K	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

			dieser Abgabe über zusätzliche Einnahmen bei den Mieten, d.h. höhere Mieten, an die Bewohner weitergegeben werden. Dies steht im Widerspruch zum Ziel von preisgünstigem Wohnraum.		
10	PR1	-	<p><u>Leitbild 2022 – 2026 der Stadt Wallisellen</u></p> <p>Im Leitbild der Stadt Wallisellen ist festgehalten, dass «der Stadtrat [...] Einfluss [nimmt], dass vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten wird».</p> <p>Zusätzlich zur obenstehenden Argumentation (<i>siehe Nr. 9</i>), dass Mieter – über 70 % der Bevölkerung des Kantons Zürich – schlussendlich diese Abgabe bezahlen müssen, sei auch an die verbleibenden 30 % der Bevölkerung gedacht. Die Eigentümer werden bei der Mehrwertabgabe direkt zur Kasse gebeten, womit für gewisse Bevölkerungsgruppen der Traum von Wohneigentum weiterhin unmöglich bleibt. Da die Mehrwertabgabe auf der möglichen Ausnützung, und nicht dem geplanten/realisierten Gebäude, erhoben wird, haben Eigentümer einen Anreiz, das Grundstück möglichst stark zu überbauen. Daraus werden die Quartiere alle gleich – möglichst ausgenutzt – bebaut, die Vielfalt leidet. Des Weiteren werden bei einer höheren Ausnützung wertvolle Grünflächen, welche nach dem Leitbild gesichert werden sollen, verloren gehen.</p>	K	<p>Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits heute lässt sich bei der Prüfung von Baugesuchen klar feststellen, dass die zulässige Baumasse - insbesondere bei Renditeobjekten – vollständig ausgeschöpft wird.</p> <p>Die angesprochenen Grünflächen können durch geeignete Planungsinstrumente eigentümergebunden gesichert werden.</p>
11	PR1	-	<p><u>Städtebauliche Verträge</u></p> <p>An den bereits erwähnten Informationsveranstaltungen (<i>siehe Nr. 9</i>) hat der Stadtrat erläutert, dass die Annahme des Mehreinnahmengesetzes nicht primär dazu dienen soll, Mehreinnahmen zu generieren. Vielmehr ist der Stadtrat daran interessiert, mit Grundstückbesitzern städtebauliche Verträge auszuhandeln. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es nicht nötig, die Mehrwertabgabe bei 20 % festzusetzen, es reichen 10 %.</p>	K	Siehe Stellungnahme zu Nr. 2
12	PR1	-	<p><u>Freifläche: Augenwischerei</u></p> <p>Wie durch übergeordnetes Recht vorgegeben (u.a. auch, um den administrativen Aufwand zu minimieren) können die Gemeinden kleine Grundstücke von der Abgabe befreien. Die Abgabe ist jedoch zu entrichten, wenn der Mehrwert mehr als CHF 250'000 übersteigt. Eine Analyse der Stadt Dübendorf hat ergeben, dass bei einer Abgabe in der Höhe von 20 %, unabhängig von der gewählten Freifläche, die erwarteten Einnahmen identisch sind. Es ist davon auszugehen, dass in</p>	K	<p>Die Tatsache ist im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (Kapitel 3.1.1) transparent dargelegt. Gleichwohl stellt die grösstmögliche und vorgeschlagene Freifläche vom 2'000 m² die eigentümergebundenste Lösung dar.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 7</p>

			der Stadt Wallisellen die Folgen der Freifläche gleich sind — die «Grosszügigkeit» mit der grösstmöglichen Freifläche hat keinen Einfluss, da voraussichtlich alle Auszonungen einen Mehrwert von mehr als CHF 250'000 zur Folge haben.		
13	PR1	-	<p><u>Finanzhaushalt der Stadt Wallisellen & Verwendung der Mehrwertabgabe</u></p> <p>In den letzten 10 Jahren, in welchen die Rechnung der politischen- und Schul- Gemeinde von Wallisellen durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wurde (2012-2022), hat die politische Gemeinde zwei Mal, und die Schulgemeinde ein Mal, ein negatives Finanzergebnis erzielt. Gemeinsam, wie es mit Vereinigung der politischen- und Schul-Gemeinde und dem Wechsel zur Stadt Wallisellen künftig ist, haben in neun dieser zehn Jahre ein finanzieller Überschuss resultiert. Aufgrund der soliden finanziellen Resultate der Vergangenheit gibt es keinen Grund, eine neue Abgabe einzuführen, geschweige den auf dem Satz von 20 % festzulegen.</p> <p>Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen abgezogen werden. Da die Mehrwertabgabe gebunden, gemäss Mehrwertausgleichsfonds-Reglement, verwendet werden muss, wohingegen die Grundstückgewinnsteuer in den allgemeinen Haushalt fliesst, hat die Stadt mit der Mehrwertabgabe weniger frei verfügbare Mittel zur Verfügung. Ausserdem kann, aufgrund des reich gefüllten Topfes des Mehrwertausgleichsfonds, in absehbarer Zeit überbordender und mit nicht zweckführenden Wünschen gefüllter Wunschkatalog auf die Stadt zukommen. Es wäre zu begrüssen, dass der städtische Haushalt möglichst schlank bleibt, und es möglichst vermieden wird, eine Wunschliste mit Partikularinteressen zu erstellen oder zu finanzieren.</p>	K	<p>Heute werden frei verfügbare Mittel zur Deckung von Folgekosten von Planungsmassnahmen benötigt. Die Kosten könnten zukünftig direkt über den Mehrwertausgleich finanziert werden. Die Finanzierung nach dem Verursacherprinzip ist ein Beweggrund für die Mehrwertabgabe.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 2</p>

The background of the page is a large yellow rectangle. In the top right corner, there is a blue triangle that points towards the center of the yellow area, creating a diagonal split in the design.

Stadt Wallisellen
Hochbau + Planung

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 63 63
E-Mail hochbau@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch