

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNG	4

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage Vorlage Mehrwertausgleich

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich“ wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 14. Januar 2021 bis 15. März 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen.

2 EINWENDUNG

Einwendung 1:
Freifläche 1'200 m² statt 2'000 m²
Mehrwertabgabe 40% statt 25%

Die Freifläche sei auf 1'200 m² zu reduzieren und der Abgabesatz auf 40% zu erhöhen.

Die Finanzen der Gemeinde befänden sich in einer bedenklichen Schieflage, daher müsse auf Einkünfte, im Rahmen des rechtlich zulässigen, besonders Wert gelegt werden.

Das bereits jetzt eingezonte Gebiet werde bei einer Revision des Zonenplanes sicher nur geringfügig grössere Ausnutzung zulassen.

Wenn aber nicht eingezontes Gebiet neu eingezont werde, müsse die Groberschliessung durch die Gemeinde finanziert werden. Es sei daher wichtig, dass die zukünftigen Nutzniesser dieser Einzonung (z.B. Parzellen südlich der Bahnlinie) maximal zur Kasse gebeten werden. Sollte die Abgeltung grösser sein als die Kosten der Groberschliessung sei das für die Finanzen der Gemeinde sicher kein Nachteil.

Erwägungen zur Einwendung 1

Die Einwenderschaft bemängelt entsprechend der Begründung das Mass der Freifläche und das Mass des Abgabesatzes vor allem im Hinblick auf Einzonungen. Der kommunale Mehrwertausgleich kommt bei Einzonungen allerdings nicht zur Anwendung. Bei Einzonungen erfolgt eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% an den Kanton Zürich. Hier kann die Gemeinde keine Abgabe geltend machen. Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass die Gemeinde z.B. bei Sammelstrassen, die einen Teil der Groberschliessung bilden, Mehrwertsbeiträge gemäss dem kantonalen Strassengesetz erheben können. Feinerschliessungsanlagen sind zu 100% von den Grundeigentümern zu finanzieren.

Der kommunale Mehrwertausgleich kommt lediglich bei Umzonungen und bei Aufzonungen von bestehenden, rechtsgültigen Bauzonen zum Zuge. Die Gemeinde Bassersdorf möchte beim kommunalen Mehrwertausgleich moderat vorgehen.

Wie die Einwenderschaft richtig bemerkt können bei der baulichen Entwicklung insbesondere von grösseren Parzellen jedoch auch für die Gemeinde Kosten entstehen. Die bauliche Entwicklung kleiner Parzellen hingegen führt in der Regel kaum zu Kosten für die Gemeinde. Dementsprechend sollen nur grössere Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen sein. An der Freifläche von 2'000 m² wird daher festgehalten.

Insbesondere bei Umzonungen von grossen Parzellen in eine hochwertigere Nutzung kann es durchaus zu grösseren Mehrwerten kommen. Allerdings möchte die Gemeinde bei derartigen Entwicklungen auch eine hohe Qualität erreichen und zusammen mit den Grundeigentümerschaften gute Lösungen erzielen. Der Abgabesatz der Mehrwertabgabe soll daher im mittleren Bereich angesetzt werden. Die vorgesehenen 25% werden als zweckmässig und angemessen beurteilt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 2:
Freifläche 1'200 m²
Mehrwertabgabe 40%**

Die Freifläche sei auf 1'200 m² zu reduzieren und der Abgabesatz auf 40% zu erhöhen.

Entwicklung nach Innen stelle die Gemeinden vor finanzielle Herausforderungen (Verkehrerschliessung sicherstellen, Parks/ Schulen und Kitas bauen, Infrastrukturen für eine wachsende Bevölkerung bereitstellen).

Finanziert werden könne dies, wenn die Gemeinden eine Abgabe auf planerische Mehrwerte erheben.

Jede Auf- resp. Umzonung bringe eine höhere Nutzung einer Liegenschaft mit sich. Die entsprechenden Infrastrukturkosten seien dabei nicht alleine von der Gemeinde zu tragen, sondern von denjenigen Eigentümern, die von einer Auf- resp. Umzonung profitieren. Wer Land besitzt habe grundsätzlich viele Vorteile, weil dessen Wert beständig sei und wegen der Verknappung sogar steige, also seien auch die Infrastruktur von den Bauherren zu bezahlen.

Bassersdorf sei eine finanziell 'arme' Gemeinde, weshalb nicht nachvollziehbar sei, dass solche Infrastrukturkosten auf Kosten der Allgemeinheit finanziert werden sollen. Der kantonal vorgegebene Rahmen soll ausgeschöpft werden, wie dies auch in anderen Gemeinden der Fall sei (z.B. Bülach, Dübendorf).

Gemäss der Aufstellung auf Seite 9 des erläuternden Berichts gemäss Art. 4 7 RPV liege der Grossteil der Liegenschaften in Bassersdorf unter 1200 m², womit für diese Eigentümer eine Mehrwertabgabe in jedem Fall entfällt.

Die Mehrwertabgabe ab einer Fläche von 1200 m² treffe damit grosse Liegenschaften, auf denen auch grosse Gebäude errichtet werden, welche wiederum eine höhere Infrastruktur nach sich ziehen. Zudem werde die Mehrwertabgabe erst geschuldet, wenn die Aufzonung effektiv genutzt wird, also gebaut wird, und damit auch ein Mehrwert erzeugt werden kann.

Erwägungen zur Einwendung 2

Die Gemeinde Bassersdorf möchte beim kommunalen Mehrwertausgleich moderat vorgehen.

Wie die Einwenderschaft richtig bemerkt können bei der baulichen Entwicklung insbesondere von grösseren Parzellen jedoch auch für die Gemeinde Kosten entstehen. Die bauliche Entwicklung kleiner Parzellen hingegen führt in der Regel kaum zu Kosten für die Gemeinde. Dementsprechend sollen nur grössere Parzellen vom Mehrwertausgleich betroffen sein. Parzellen unter 2000 m² werden nicht als „gross“ beurteilt. An der Freifläche von 2'000 m² wird daher festgehalten.

Zu bemerken ist ferner, dass die Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht „in jedem Fall entfällt“. Bei einem Mehrwert über 250'000.- Fr. wird eine Mehrwertabgabe unabhängig von der Grundstücksgrösse und unabhängig von der Freifläche fällig.

Weiter zu bemerken ist zudem, dass die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe grundsätzlich zweckgebunden sind und nur nach Massgabe des Fondsreglementes für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 Abs. 2 Bst. a–d und Abs. 3 Bst. a^{bis} und e RPG verwendet werden dürfen. Der Bau von Schulanlagen oder die Groberschliessung fallen nicht unter die Massnahmen, welche durch die Gelder des kommunalen Mehrwertausgleichs finanziert werden können. Bei Anlagen der Groberschliessung kann die Gemeinde von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge entsprechend dem kantonalen Strassengesetz oder gestützt auf die Werkreglemente erheben. In den hier erwähnten Fällen von „Infrastrukturkosten“ dürfte jedoch hauptsächlich von der Feinerschliessung die Rede sein, welche so oder so von den Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren ist.

Der vorgesehene Abgabesatz von 25% und die Freifläche von 2000 m² werden für Bassersdorf als zweckmässig und angemessen beurteilt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.