

Spontane Kompromisslösung nach intensiver Debatte

AvU 2021-09-29

Uster Der Gemeinderat war sich uneins über die Höhe des Mehrwertausgleichs, den Eigentümer für Gewinnschöpfung durch Umzonung an die öffentliche Hand abtreten sollen.

Laura Hertel

Ob Uster künftig für Grundeigentümer und Bauherrschaften besonders attraktiv gestaltet werden oder ob stattdessen mehr Geld für den öffentlichen Raum und das lokale Klima zur Verfügung stehen soll, war am Montag eine der zentralen Fragen im Parlament (siehe Box). Die Gemeinderäte sowie die Kommissionsmitglieder spalteten sich bei dieser Debatte in mehrere Lager, wobei sich rechts zugunsten der Grundeigentümer und Bauherren aussprach und links zugunsten der öffentlichen Hand. Das Rennen gemacht hat letztlich eine Kompromisslösung, die in letzter Minute von einer Mitte-Partei in den Raum geworfen wurde.

Dass in Uster eine Mehrwertabgabe erhoben werden soll, war im Parlament unbestritten. Gegenstand von hitzigen Diskussionen waren hingegen deren Höhe sowie auch die zu definierende Grösse der Freifläche. Der Stadtrat sah in seiner Weisung den maximal möglichen Gewinn aus der Mehrwertabgabe für den kommunalen Fonds vor. Das heisst, einen maximalen Abgabesatz von 40 Prozent ab einer minimalen Fläche 1200 Quadratmetern.

Kommission uneins

Die Mehrheit der Kommission Planung und Bau (KPB) war mit diesem Vorschlag einverstanden. Kommissionsminderheiten beantragten hingegen verschiedene Änderungsanträge in der Weisung, in welchen sie tiefere Abgabesätze von 20 und 25 Prozent sowie grössere Freiflächen von 2000 Quadratmetern forderten.

Rolf Denzler (SVP) sagte als Referent einer KPB-Minderheit, die Einführung einer Mehrwertabgabe sei eine «erhebliche Belastung» für die Grundeigentümer und die Investoren, und schlug deshalb eine «moderate» Abgabe bei einer grösseren Freifläche vor.

Noch deutlichere Worte gegen den stadtörtlichen Antrag fand KPB-Mitglied Markus Ehrensperger (SVP): Ein Abgabesatz von 40 Prozent sei «einfach viel zu hoch», der Stadtrat habe diesen Betrag aus «ideologischer Habgier» festgesetzt und dabei «mit Dollarzeichen vor Augen» diejenigen vergessen, die «das Ganze bezahlen». Die Exekutive schöpfe so nicht nur möglichst viel Geld ab, sondern sende auch ein politisches Signal an alle Personen aus, die in Uster investieren wollten.

«Viele Pläne von Grundeigentümern und Investoren sind derzeit blockiert.»

Stefan Feldmann
Abteilungsvorsteher Bau (SP)

Ehrensperger kritisierte weiter: «Eigentlich sagt dieser Abgabesatz nichts anderes, als dass Grundeigentümer und Investoren nur als Goldesel eine Daseinsberechtigung haben. Ein Grundeigentümer in Oberuster wird keinen Quadratzentimeter verdichten, wenn er sieht, dass seine horrende Abgabe irgendwo im Zentrum oder auf dem Zeughausareal landet.» Die hohe Mehrwertabgabe widerspreche dem öffentlichen Interesse einer Verdichtung nach innen und dem Ziel, mehr Wohnraum in Uster zu schaffen. Überdies werde sie sich nicht nur auf die Investitionen, sondern auch auf die Mieten und Verkaufspreise abwälzen.

Standortvorteil «torpediert»

Auch die FDP-Mitte-Fraktion erachtete die maximale Mehrwertabgabe als Risiko, insbesondere auch für den wirtschaftlichen Standortwettbewerb mit umlie-

genden Gemeinden. «Eine tiefe Mehrwertabgabe wirkt investitionsfördernd. Investoren werden genau überlegen, in welcher Gemeinde sie investieren wollen», sagte Jürg Krauer (FDP). Diesen Standortvorteil «torpediere» der Stadtrat mit seinem Vorschlag. Krauer beanstandete, der Stadtrat habe sich von den Mehreinnahmen «blenden lassen» und die Mehrwertabgabe mit «gierigen Augen» festgelegt, da ihm «ein solches neues Kässeli zur Umsetzung seiner hochfliegenden Pläne» natürlich gelegen komme.

Die Grünen und die SP-Fraktion hingegen lobten genau diese Pläne, die künftig mit dem Geld aus dem kommunalen Fonds unterstützt werden sollen – darunter etwa Projekte im Zusammenhang mit dem Klimawandel, die Aufwertung der Stadt mittels Grünflächen oder die Verbesserung sozialer Infrastrukturen.

Die Argumente der Mitte-rechts-Parteien hatten in den Augen der SP «weder Hand noch Fuss». Sie werden gemäss Balthasar Thalman «in den Raum gestellt, um das nicht gerne ausgesprochene Interesse zu verfolgen, dass Eigentümer möglichst wenig für die Gemeinschaft leisten müssen».

Auch der zuständige Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann (SP), liess die Seitenhiebe von Mitte-rechts nicht unkommentiert auf dem Stadtrat lasten. So dementierte er die Vorwürfe von «gierigen Augen mit Dollarzeichen» und «ideologischer Habgier». Der Eindruck, dass die Stadt mit diesem Fonds eine grosse Kasse bekomme, stimme

so nicht, und ausserdem könne der Fonds auch genutzt werden, um gewisse nützliche Projekte von privaten Eigentümern und Bauherren zu unterstützen.

Feldmann erwähnte bezüglich Standortwettbewerb auch, dass sowohl grosse Städte als auch kleinere Gemeinden den Mehrwertausgleich bei 40 Prozent und einer Mindestfreifläche von 2000 Quadratmetern festlegten.

Der goldene Mittelweg

Die GLP/EVP-Fraktion vertrat in der Sache eine gemischte Haltung. Ursula Räuflin (GLP) sagte, die Eigentümer müssten für die bei Auf- und Umzonungen entstehenden Wertsteigerungen «etwa so wenig Leistung erbringen wie bei einem Lottogewinn oder einer Erbschaft», daher sei es auch gerecht, einen Teil dieser Wertschöpfung abzugeben. Hingegen sehe die Fraktion aber auch Argumente, die für einen tieferen Abgabesatz sprächen. So könne man damit dem Risiko entgegen-treten, dass die Grundstücke «gehörtet» würden und damit die Verdichtung nur lückenhaft stattfinden, sagte Räuflin.

Die Pro-und-kontra-Abwägung führte die Fraktion letztlich dazu, überraschend noch einen zusätzlichen Antrag mit einem Abgabesatz von 30 Prozent zu stellen. Diese Kompromisslösung fand zuerst Unterstützung bei der FDP-Mitte-Fraktion und erreichte dann auch mehr Stimmen als der ursprüngliche Vorschlag des Stadtrats und die Änderungsanträge der Kommission. In der Schlussabstimmung wurde die Weisung mit der Änderung der GLP/EVP-Fraktion mit 14 zu 5 Stimmen angenommen.

Somit wird die Mehrwertabgabe nun zu 30 Prozent ab einer minimalen Fläche von 1200 Quadratmetern erhoben. Dies wird in der städtischen Bau- und Zonenordnung verankert, die dafür teilverändert wird. Trotz einem etwas tieferen Abgabesatz dürfte sich die Abteilung Bau über die Annahme der abgeänderten Weisung freuen – dies auch, weil es somit wieder möglich sein wird, städtebauliche Verträge abzuschliessen. Gemäss Feldmann war das nämlich, seit das MAG Anfang Jahr in Kraft getreten ist, nicht mehr möglich – daher drängte die Abteilung auf eine möglichst rasche Festsetzung der Mehrwertabgabe. «Viele Pläne von Grundeigentümern und Investoren sind derzeit blockiert, und daran hat niemand Interesse.»

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz

Bei der Angelegenheit handelte es sich um die kommunale Umsetzung der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) und des 2019 erlassenen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), das seit Anfang des Jahres in Kraft ist. Darin ist etwa geregelt, dass für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch raumplanerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann. Eine Gewinnschöpfung trifft etwa bei der Umzonung von Industrie- in Wohngebiet ein, um bauen zu können. Für entsprechende Grundstücke kann die Gemeinde gemäss MAG nun monetäre Ausgleichsabgaben geltend machen, die dann in den

kommunalen Fonds fliessen, der der Gestaltung des öffentlichen Raums dient.

Gemäss MAV ist es jeder Gemeinde selbst überlassen, bis 2025 zu entscheiden, ob sie einen solchen kommunalen Mehrwertausgleich einführen will oder nicht. Die Gemeinden können dabei die Höhe der Abgabe anhand von zwei Kriterien steuern: der Grösse der Freifläche und dem prozentualen Abgabesatz. Entscheiden sie sich für eine Abgabe, müssen sie eine Freifläche zwischen 1200 und 2000 Quadratmetern festlegen, für die es keinen Mehrwertausgleich zu leisten gilt. Der Spielraum beim Abgabesatz liegt zwischen 0 und 40 Prozent. (zo)

