

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.10 BauO, ZonenO, VOen
(Akten bei Überarbeitungen und Neuerlass und Original des genehmigten Exemplars, Neudruck usw., Gebrauchsexemplare s. 5.01)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich / Substantielles Protokoll**

[...]

- 5. Geschäft-Nr. 2020/099**
Antrag des Stadtrates betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich

ANTRAG DES STADTRATES

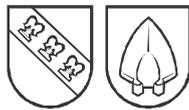
Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat mit Beschluss (SRB-Nr. 2020-200) vom 22. Oktober 2020 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 22. Oktober 2020 folgenden Antrag:

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFFER 4 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO, IE 400.01.01) vom 17. Juni 2010 wird wie folgt ergänzt:
 12. MEHRWERTAUSGLEICH
 - 12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE
 - 12.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
 - 12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².
 - 12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

12.2. ERTRÄGE

- 12.2.1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtrat Ressort Hochbau
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

ABSCHIED DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission statt. Mit Schreiben vom 5. Januar 2021 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Gesamtrat den Ergänzungen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum kommunalen Mehrwertausgleich mit Änderungen zuzustimmen.

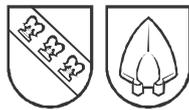
Da die Kommission nebst dem im Raum stehenden stadträtlichen Antrag eigene Mehr- und Minderheitsanträge unterbreitet, sei das Kommissionsdispositiv der Vollständigkeit halber ebenso nachfolgend abgebildet:

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Eine Mehrheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
 - 1.1 Die Bau- und Zonenordnung (BZO, IE 400.01.01) vom 17. Juni 2010 wird wie folgt ergänzt:
 12. MEHRWERTAUSGLEICH
 - 12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE
 - 12.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
 - 12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

12.2. ERTRÄGE

12.2.1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2. Eine Minderheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:

2.1 Die Bau- und Zonenordnung (BZO, IE 400.01.01) vom 17. Juni 2010 wird wie folgt ergänzt:

12. MEHRWERTAUSGLEICH

12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE

12.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt **20 %** des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

12.2. ERTRÄGE

12.2.1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

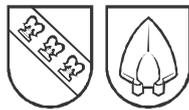
Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

3. Mitteilung an:

a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der gemeinderätlichen Geschäftsordnung (Art. 32 GeschO GGR) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

REFERAT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

REFERENT GEMEINDERAT FELIX TUCHSCHMID, SP
VERTRETUNG DER VORLAGE, BEGRÜNDUNG DES MEHRHEITSANTRAGES

Gemeinderat Felix Tuchs Schmid, SP, in seiner Funktion als Referent der Geschäftsprüfungskommission, präsentiert dem Rat die Vorlage und nimmt nochmals dezidierten Bezug auf die wichtigsten Eckpunkte und den Kerngehalt des Geschäftes. Ebenso erläutert er den im Kommissionsbericht vom 5. Januar 2021 formulierten Antrag der Kommissionsmehrheit. Der durch die Mehrheit gestellte Antrag für den Mehrwertabgabesatz lautet auf 30 %, während der Stadtrat beliebt macht, diesen auf 25 % festzusetzen.

Gemeinderat Tuchs Schmid bedient sich dazu einer visuellen Projektion, welche die wichtigsten Inhalte des stadträtlichen Antrages und Bemerkungen bzw. Erkenntnisse der Geschäftsprüfungskommission bestmöglich illustriert. Die Projektionsunterlage findet sich im Anhang zu diesem Protokoll (vgl. Beilage 4). Der materielle Bestandteil der Vorlage ergibt sich im Weiteren aus den detaillierten Geschäftsakten, insbesondere der stadträtlichen Antragsschrift und dem sinngemäss rezierten Kommissionsabschied, wozu auf die separaten Dokumente verwiesen wird.

Auf die wortgetreue Protokollierung der Ausführungen des Kommissionsreferenten wird zufolge der eindeutigen Faktenlage und der subsidiär konsultierbaren Dokumente verzichtet.

REFERENT GEMEINDERAT ROMAN NÜSSLI, SVP
VERTRETUNG DER VORLAGE, BEGRÜNDUNG DES MINDERHEITSANTRAGES

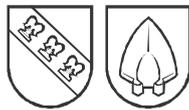
Gemeinderat Roman Nüssli, SVP, ergänzt die Ausführungen von Co-Referent Felix Tuchs Schmid, SP, um die Erläuterung des im Kommissionsberichts vom 5. Januar 2021 formulierten Antrag der Kommissionsminderheit. Er greift dabei auf die bereits zuvor durch Referent Tuchs Schmid genutzte Präsentationsunterlage zurück (vgl. Beilage 3 im Anhang zu diesem Protokoll).

Die Kommissionsminderheit beantragt, den Mehrwertabgabesatz mit 20 % zu bemessen; gegenüber dem stadträtlichen Antrag, der bekanntlich diesen Wert bei 25 % festzulegen wünscht.

Auf die wortgetreue Protokollierung der Ausführungen des Kommissionsreferenten wird zufolge der eindeutigen Faktenlage und der subsidiär konsultierbaren Dokumente verzichtet.

Die im Votum ebenso erwähnten Berechnungsbeispiele sind ebenso der Präsentationsunterlage zu entnehmen.

Der Ratspräsident erteilt weiteren Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission das Wort.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

VOTEN WEITERER RATSMITGLIEDER IM RAHMEN DER EINTRETENSDEBATTE GEMEINDERAT HANSJÖRG GERMANN, FDP

Gemeinderat Hansjörg Germann, FDP, vertritt die grundsätzliche Haltung, wonach sich Abgaben zu Gunsten des Staates in einem massvollen Rahmen zu bewegen hätten – das möge auch so bleiben. Dabei sollen private Investoren einen fairen Beitrag an den öffentlichen Raum leisten; ein Effekt aus einem System, welches Gemeinderat Germann mit «Rückwärtsgiesskanne» betitelt, soll dabei aber vermieden werden.

Das Giesskannenprinzip sei wohl mehrheitlich bekannt (Beiträge werden nach einem generell-abstrakten Prinzip Empfänger/innen entrichtet, ohne die individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen), beim rückwärtigen System werde den jeweiligen Subjekten Geld entzogen; unerheblich, ob die Abgaben «fair» seien oder nicht – subjektbezogene Gegebenheiten werden nicht in die Bemessung der Abgaben einbezogen.

Auch die lokalen Steuerzahlerinnen und Steuerzahlen sollen überdies ebenso wenig mit stärkeren fiskalen Belastungen konfrontiert werden. Im Zusammenhang mit grösseren Bauplanungen und Neubauten muss auch der umgebende Raum den Gegebenheiten angepasst und mitentwickelt werden; wenn die finanziellen Mittel nicht von den Investoren zur Verfügung gestellt werden, führt dies dazu, dass die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zur Kasse gebeten würden.

Da Immobilien per Namensgebung und Definition keine Steuerflucht begehen können, seien sie des Staates liebstes Steuersubjekt.

Auch die privaten Immobilieneigentümerinnen und –eigentümer dürfe nicht das Schicksal der Doppelbelastung ereilen. Beim Bau eines grösseren Gebäudes wird jene Anspruchsgruppe steuerlich bereits mit dem höher einzusetzenden Eigenmietwert und folglich mit einer höheren Einkommensbesteuerung bestraft. Dass dieser Effekt durch Mehrwertabgaben nicht noch verstärkt werde, vermöge mindestens die bemessene Freifläche und der minimale Abgabesatz der abgabefreie Schwellwert von Fr. 250'000.- etwas zu vermindern.

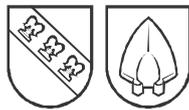
Dem Stadtrat steht unabhängig der nun zu beschliessenden Rechtsnormen noch immer die Möglichkeit zu, von jenen Regelungen abzuweichen und in städtebaulichen Verträgen Abweichendes zu regeln.

Im gesamten Kontext erweise sich das Abwägen von verschiedenen Faktoren nicht einfach. Konkludierend erweise sich der Vorschlag des Stadtrates, wonach der Abgabesatz bei 25 % festzulegen sei, als guter Kompromiss.

Die Investoren zeigen sich über vermehrte staatliche Abgaben sicherlich nicht entzückt; gleichwohl trage nun insbesondere der stadträtliche Kompromiss auch durchaus im Sinne der Unternehmerseite dazu bei, dass attraktive Umgebungen und Infrastrukturen zur Verfügung gestellt werden können.

Hansjörg Germann bemüht ein Beispiel mit einer Pralinschachtel, die mit 100 Einheiten Konfekt bestückt sei. Nehme man davon 25 der Süssigkeiten weg, schätze sich der Beschenkte auch mit 75 Pralinen noch glücklich, auch wenn er sich darüber enerviere, auf 25 Stück verzichten zu müssen.

Der Ratspräsident ermahnt den Sprechenden gestützt auf Art. 35 GeschO GGR zur Einhaltung der Redezeiten, da jener die ihm zustehenden fünf Minuten bereits übermässig strapaziert. Der Präsident ersucht Gemeinderat Germann sein Votum alsbald abzuschliessen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Gemeinderat Germann setzt zum Schluss seines Votums an. Die Investoren seien sich bewusst, dass die Umgebungsgestaltung ihrer grossdimensionierten Projekte wesentlich zur positiven Wahrnehmung und Attraktivitätssteigerung beitrage. Gerade Effretikon sei im Kanton Zürich nicht als sehr schöner Ort bekannt und verfüge über zuhauf an Optimierungspotenzial. Auch die Investoren seien sich dieses Umstandes bewusst, würden doch gerade ihre Projekte dazu beitragen, dass auch die Umgebungsgestaltung mitprofitiert und deshalb einen hohen Stellenwert genieesse, was sich wiederum positiv auf die Attraktivität der neuen zur Verfügung stehenden Wohn- und Geschäftsbauten auswirke. Die entrichteten Abgaben können umgekehrt, wenn auch indirekt, einen grossen Gewinn auf Investorenmenseite generieren. Stabile politische Verhältnisse, Rechtskonformität und Planbarkeit erweisen sich für private investierende Unternehmungen als mindestens ebenbürtige und vorteilhafte Gegenwerte.

Die FDP/JLIE/BDP-Fraktion empfehle, den ausgewogenen Antrag des Stadtrates zu unterstützen.

WEITERE MITGLIEDER DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

GEMEINDERAT BEAT BORNHAUSER, GLP

Für *Gemeinderat Beat Bornhauser, GLP*, erweise sich die Ausgangslage als eindeutig und klar. Bereits anlässlich der durchgeführten Vernehmlassung hätte die Grünliberale Partei auf erhöhte Abgabebesätze hinwirken wollen. Der durch den Stadtrat beantragte Abgabesatz von 25 % sei nach Auffassung der GLP nicht ausreichend, insbesondere daher nicht, da bei Grossprojekten nicht lediglich die Kosten für die Umgebungsgestaltung, sondern vielmehr auch die Schaffung einer ökologischen Infrastruktur mitzufinanzieren sei; davon profitiere letztlich auch der Einfamilienhausbesitzer. Es sei bei Weitem nicht so, wie von Vorredner Germann kolportiert, dass die privaten Immobilienbesitzer nur «gemolken» werden.

Gemeinderat Bornhauser, GLP, macht beliebt, den Mehrheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission, lautend auf einen Abgabesatz von 30 %, zu unterstützen.

GEMEINDERAT SIMON BINDER, SVP

Gemeinderat Simon Binder, SVP, fasst zusammen, wonach Anträge zur Bemessung des Mehrwertabgabebesatzes von 20, 25 und 30 % im Raum stünden. Gemeinderat Binder kommt auf die Auswirkungen der jeweils 5 %-Schritte-Differenz zu sprechen.

Binder führt das Beispiel des kürzlich im Rat diskutierten Gestaltungsplans Rütlistrasse an. Der Gestaltungsplan war bzw. ist von immenser Dimension, so war denn auch der damals im städtebaulichen Vertrag durch den Stadtrat verhandelte Mehrwertabgabesatz von 20 % kontroversen Diskussion unterworfen.

Aufgrund des Volumens können kleine Intervalle bei den jeweils anzusetzenden Abgabebesätzen denn auch zu enormen Differenzen in den Resultaten führen; das habe Kommissions- und Ratskollege Germann auch innerhalb der Kommissionsberatungen bereits sehr anschaulich aufzeigen können.

Im konkreten Fall betrage die Differenz immerhin Fr. 158'000.-, was gemessen an der Einwohnerzahl jeweils Fr. 10.- pro Kopf ausmache. Die Summe relativiere sich wieder, betrachte man das im Verhältnis vielfach gesteigerte Gesamtinvestitionsvolumen.

Nach Auffassung von Gemeinderat Binder verfüge der Prozentsatz vielmehr über einen psychologischen Stellenwert. Im Fokus von Binders Überlegungen stünden überdies die Bestrebung und die Dringlichkeit, das



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Effretiker Stadtzentrum in den unmittelbar kommenden Jahren zu gestalten und zu entwickeln; die rein finanziellen Betrachtungsweisen seien sicherlich ebenso wichtig, spielten aber auf die möglicherweise entgangenen Abgaben in Anbetracht der Verhältnisse eine sekundäre Rolle. Vielmehr sei es psychologisch von Wichtigkeit, den Investoren ein positives Signal auszusenden, indem der Abgabesatz bei tieferen 20 % festgemacht werde. Die durch den Stadtrat vorgesehenen 25 % seien da bereits höher und die von der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission beantragten 30 % kämen einer schallenden Ohrfeige für jene Kapitalanleger und Unternehmer gleich, die in der Stadt Illnau-Effretikon zu deren Aufwertung Investitionen zu tätigen gedenken.

Man möge sich doch von Zürich, Winterthur und anderen Städten abheben, die den Maximal-Abschöpfsatz von 40 % vorsehen.

Gemeinderat Simon Binder, SVP, empfiehlt, dem Minderheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission bei der Abstimmung den Vorzug zu geben.

ALLGEMEINE DEBATTE RATSPLENUM GEMEINDERAT MATTHIAS MÜLLER, CVP

Gemeinderat Matthias Müller, CVP, erinnert sich, dass gerade einmal viereinhalb Jahre ins Land gezogen seien, seit er zum ersten Mal mit dem Gesetz zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Berührung kam.

«Aktuell in Vernehmlassung. Frühestes Inkrafttreten 2018.» war auf da auf einer Folie, die Ende August 2016 anlässlich einer Sitzung der Ortsplanungskommission präsentiert wurde, zu lesen.

Schliesslich sei es nun 2021 geworden, bis nach zähem Ringen ein breit abgestützter Kompromiss in Kraft getreten sei.

Kernstück dieses Kompromisses bildete die Wahlfreiheit der Gemeinden, wonach sie vollständig auf die Abgabe zu verzichten oder aber bis zu 40 % des Mehrwerts abschöpfen könnten.

Auf den ersten Blick erwies es sich für Gemeinderat Müller klar, wonach bei Um- und Aufzonungen möglichst viel vom Mehrwert hätte abgeschöpft werden sollen.

Schlicht und einfach daher, weil der Mehrwert einzig aufgrund eines raumplanerischen Entscheids zustande käme.

Die Ortsplanungskommission hätte sich nicht lediglich anlässlich einer einzigen Sitzung über den kommunalen Mehrwertausgleich ausgetauscht. Die Diskussionen erstreckten sich über mehrere Zusammenkünfte. Das Ergebnis der Überlegungen sei im erläuternden Bericht zur heute unterbreiteten und zur Diskussion stehenden Vorlage ausführlich und anschaulich dargelegt worden. Gestützt darauf schlage der Stadtrat eine Abgabe von 25 % bei einer Freifläche von 2000 m² vor.

Das durch die Baudirektion des Kantons Zürich zum Mehrwertausgleich erstellte Erklärvideo würde es auf den Punkt bringen. Müller zitiert daraus, wonach die Entscheidung schwierig sei; es gäbe nicht den einen richtigen Weg. Damit kommentiere der Kanton Zürich die Gestaltungsmöglichkeiten, welche den Gemeinden beim Festsetzen der Mehrwertabgabe zustünde.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Den einen richtigen Weg für sämtliche Gemeinden gäbe es zwar nicht; Gemeinderat Müller zeigt sich aber überzeugt, dass es für die vorherrschende Situation in der Stadt Illnau-Effretikon den einen richtigen Weg dennoch gäbe. Dieser gipfle im Antrag des Stadtrates, welcher den Abgabesatz mit 25 % bemesse.

Der kommunale Richtplan habe den Boden für eine Verdichtung in den Zentren geebnet. Darauf gestützt sehe die Revision der Bau- und Zonenordnung Aufzonungen vor. Die Zahl der Aufzonungen präsentiere sich als überschaubar hoch. Bis die aufgezonten Grundstücke mit einer Überbauung abgabepflichtig würden, daure es wohl eine respektable Zeit. Wie lange, das wisse niemand.

Egal sei es also, wie hoch der Prozentsatz letztendlich angesetzt würde; die Abgabe bringe nicht das schnelle grosse Geld.

Wenn die gezielten Aufzonungen nicht nur auf dem Papier Bestand haben sollen, möge der Grosse Gemeinderat auch vernünftige Anreize für die Realisierung von Entwicklungen schaffen. Ein solcher Anreiz könnte eine Mehrwertabgabe darstellen, die vernünftig hoch bemessen sei.

Die Stadt möchte für Investoren eine verlässliche Partnerin bleiben. Mit den bisherigen zur Zentrumsentwicklung in Effretikon angestregten Projekten habe die Stadt mit den jeweiligen Partnern städtebauliche Verträge mit einer Mehrwertabgabe von 20 % abgeschlossen. Unter Berücksichtigung des neuen Freibetrags von Fr. 100'000.- vermöge ein um 5 % erhöhter Satz von 25 % als angemessen betrachtet zu werden. Diese 25 % dürften jedoch nicht unterschritten werden.

Mit dem Maximalsatz von 40 %, der das Gesetz zur Bemessung möglich macht, bewege sich der Kanton Zürich zusammen mit einzelnen wenigen anderen Kantonen im gesamtschweizerischen Vergleich eindeutig im obersten Feld. Man müsse sich bewusst sein, dass dies auch Begehrlichkeiten geweckt habe.

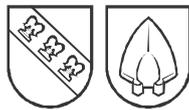
Die Entscheidung sei zugegebenermassen schwierig. Gemeinderat Müller ist überzeugt, dass der Antrag des Stadtrates den nun für die Stadt Illnau-Effretikon zu beschreitenden richtigen Weg darstelle.

Gemeinderat Müller ersucht das Plenum, dem stadträtlichen Antrag, wonach der Abgabesatz mit 25 % festzusetzen sei, zu folgen.

GEMEINDERAT KILIAN MEIER, CVP

Gemeinderat Kilian Meier, CVP, habe sich sehr auf die Beratung dieses Geschäftes im Parlament gefreut, in dessen Reihen er seit rund zwei Jahren Einsitz nehme. Wenn man ehrlich spreche, seien doch gewisse Entscheide des Parlamentes doch bereits ein Stückweit vorgegeben oder erzwungen: Ein Regenbecken müsse erstellt werden, Statuten seien aufgrund übergeordneten Rechtes zu revidieren, Schulbauten seien zu erstellen usw.

Die Festlegung des Mehrwertausgleiches stelle eine der seltenen Gelegenheiten dar, wo dem Stadtparlament die Möglichkeit zugestanden wird, sich gestaltend in den Rechtsetzungsprozess einzubringen. Dahinter verberge sich ein wesentliches und starkes raumplanerisches Instrument, weshalb der am heutigen Abend zu fällende Entscheid von hoher Wichtig- und Bedeutsamkeit sei. Es sei ein Entscheid, der im Grunde seit über 40 Jahren ausstehend und somit überfällig sei. Das Raumplanungsgesetz fordere die politischen Institutionen seit 1980 auf, wonach ein angemessener Ausgleich für planungsbedingte erhebliche Vorteile zu schaffen sei.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Illnau-Effretikon soll wachsen, darüber bestehe im Rat Konsens – allerdings soll das Wachstum innerhalb der bestehenden Wohnflächen erfolgen. Aus individueller Sicht spreche nichts gegen eine Verdichtung. Diese führe aber dazu, dass der Grünraum in der Tendenz reduziert werde. Indessen sei denn auch eine qualitativ hochwertige Verdichtung anzustreben, was eine ansprechende Gestaltung von den Aufenthalts- und Strassenräumen miteinschliesse. Die Ausgestaltung soll denn auch die Einrichtung von gut erschlossenen Freizeit- und Erholungsräumen umfassen (inkl. Spiel- und Quartierplätze, etc.). All dies gäbe es nicht gratis. Die Mittel, um sämtliche diese Erfordernisse abzudecken, sollen aus der heute diskutablen Mehrwertabgabe gespiesen werden. Eine Alternative dazu bieten die ordentlichen städtischen Steuererträge, deren Mittel allerdings keine Option anerbieten, wäre die Finanzierung solcher Infrastrukturen daraus doch als höchst unfair zu taxieren.

Das Instrument des Mehrwertausgleichs schaffe Fairness und stelle die Rechtsgleichheit sicher. Ein staatlicher Beschluss führe zu einer Erhöhung des Grundstückwertes und folglich erfahre der Grundeigentümer einen Vermögenszuwachs ohne sein eigenes Zutun. Die Mehrwerteabgabe vermöge dazu mindestens ein stückweit einen Ausgleich zu schaffen und die Vermögensvermehrung zu neutralisieren.

Gemeinderat Kilian Meier kann nicht nachvollziehen, weshalb die Ortsplanungskommission und der Stadtrat zum Schluss gelangen, wonach ein Abgabesatz von 25 % bei maximaler Freifläche favorabel sei.

Sämtliche Argumente gegen eine möglichst hohe Mehrwertabgabe (die da wären: ausbleibende Investoren; steigende Mieten; Hemmungen der Einfamilienhausbesitzer, ihre Liegenschaft auszubauen; fehlende Grundstückgewinnsteuer) hätten sich bei sämtlichen Kantonen und Gemeinden, die sich einen hohen Mehrwertabgabesteuersatz zugemessen haben, nicht bewahrheitet. Eine durch den schweizerischen Verband für Raumplanung durchgeführte Untersuchung belege dies.

Der stadträtliche Antrag komme nach Auffassung von Kilian Meier denn auch dem gesetzlichen Auftrag zur Angemessenheit des Ausgleichs von Planungsvorteilen nicht nach. Auch der Mehrheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission, den Abgabesatz mit 30 % zu bemessen, sei immer noch nicht hoch genug, biete derweil aber einen Kompromiss.

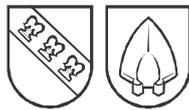
Verdichtung ja – aber jene, die stärker als andere davon profitieren, vermögen mit dem Abgabesatz von 25 % nicht genügend und wenig angemessen zu einer lebenswerten Stadt beizutragen. Es könne nicht angehen, dass die Allgemeinheit einen grossen Teil der Aufwertungskosten zu tragen habe.

Kilian Meier bedankt sich bei der Geschäftsprüfungskommission für ihren korrigierend wirkenden Mehrheitsantrag und empfiehlt dem Gesamtrat, diesen zu unterstützen.

GEMEINDERAT RENÉ TRUNINGER, SVP

Gemeinderat René Truninger, SVP, verweist auf die umfassenden Debatten, die bereits der Zürcher Kantonsrat zum Gegenstand geführt und wo Truninger seines Zeichens als Mitglied des Kantonsparlamentes ebenso Einsitz genommen hatte.

Die bürgerliche Mehrheit (FDP, SVP, CVP) sprach sich dort bei der Gesetzesberatung für einen Rahmen zwischen 0 und 40 % aus, in welchem sich die Zürcher Gemeinden bei der Festlegung des Abgabesatzes in eigener Kompetenz bewegen dürfen. Es bestand dort aber auch die langläufige Haltung wonach, «die bürgerlichen Gemeinden den Abgabesatz sicherlich bei 0 % festlegen werden».



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Merkwürdigerweise setze sich nun ein offensichtlich nicht gut informierter Vertreter der CVP-Fraktion für einen möglichst hohen Abgabesatz ein. Dieser gehe wohl davon aus, dass in der Stadt gänzlich keine Grünflächen mehr bestünden und keine Bäume mehr gepflanzt würden, wenn der Mehrwertabgabesatz nicht greife. Das sei hoffentlich nicht des Vorredners Ernst. «Das stimmt doch einfach nöd.»

Die Idee hinter dem Ganzen sei doch, dass vernünftig denkenden Gemeinden eine möglichst tiefe Mehrwertabgabe festlegen mögen.

Gemeinderat Truninger empfiehlt dem Plenum, einen möglichst tiefen Wert zur Mehrwertabgabe anzusetzen, und sieht sich gar versucht, einen Antrag auf 0 % einzubringen, wenn er auch von dieser Idee wieder abrückt. Der Antrag der Minderheit der Geschäftsprüfungskommission, lautend auf 20 %, sei denn auch zur Annahme zu empfehlen.

GEMEINDERAT KILIAN MEIER, CVP

Gemeinderat Kilian Meier, CVP, führt aus, wonach sich die Zürcher Stimmbevölkerung im Jahre 2014 zu zwei Dritteln für die Schaffung eines Mehrwertausgleiches ausgesprochen habe.

Grünräume und dergleichen würden auch weiterhin installiert und gepflegt, es stelle sich einfach die Frage, wer all dies schlussendlich bezahlen werde. Es könne nicht angehen, dass die Allgemeinheit dafür aufkomme, wenn Grundstücksbesitzer und Investoren einen ungleich hohen Mehrwert generieren und sich nicht in genügendem Masse an Gemeinkosten zu beteiligen haben.

Nachdem sich die Voten aus dem Gesamtrat zur Diskussion erschöpft zu haben scheinen, erteilt *der Ratspräsident* dem Stadtpräsidenten Ueli Müller, SP, Ressort Präsidiales, das Wort, um die stadträtliche Haltung darzulegen.

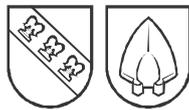
REPLIK STADTRAT

STADTPRÄSIDENT UELI MÜLLER, SP

Stadtpräsident Ueli Müller, SP, zeigt sich von der vorberatenden Geschäftsprüfungskommission enttäuscht. Sie vermochte keinen Konsens für den stadträtlichen Antrag zu finden und vereinigte ihre Stimmen gar auf einen neuen Mehr- bzw. Minderheitsantrag.

Der Stadtrat habe sich bemüht, seinen Antrag für den Mehrwertabgabesatz, lautend auf 25 %, profund herzuleiten und zu begründen. Der Stadtrat habe sich dazu seiner eigenen im Jahre 2016 geschaffenen Übergangsbestimmungen bedient und diese bei sämtlichen in der Zwischenzeit verhandelten Planungen angewandt. Er musste dabei seinen Ansatz etwas erhöhen, da mit der übergeordneten Gesetzesvorlage nun bekanntlich neu der Freibetrag von Fr. 100'000.- hinzugekommen sei. Der Stadtrat Sorge mit seinem Antrag für Planungs- und Rechtssicherheit.

Stadtpräsident Müller verzichtet darauf, sämtliche bereits schriftlich und mündlich dargelegten Argumente zu wiederholen. Der Stadtrat bekenne sich zur Verdichtung und möchte sie nicht verhindern; mit einem Mehrwertabgabesatz von 25 % verunmögliche er diesen Vorgang sicherlich nicht, gleichzeitig lege er aber



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Wert darauf, dass gewisse Qualitätsstandards bei der Planung von Frei-, Grün-, Aussenraum- und Umgebungsräumen eingehalten sind.

Das Argument, wonach in städtebaulichen Verträgen Abweichendes vereinbart werden könne, greife nicht. Basis für die Verhandlungen bilde die am heutigen Abend zu schaffende Rechtsgrundlage – niemand sei in der Praxis bereit, dann davon abzurücken. Da müsse man wohl realistisch bleiben.

Der Stadtrat habe mit 25 % einen Kompromiss erarbeitet – dieser Abgabesatz vermöge beide Seiten adäquat abzuholen. Der Stadtrat möchte Entwicklungen nicht verhindern (was beim Kommissionantrag lautend auf 30 % schon eher der Fall wäre), legt aber dennoch Wert auf eine faire Verteilung der Lasten und Qualitäten in einer lebenswerten Stadt.

Dass sich offenbar immerhin ein einziger Vertreter für den stadträtlichen Kompromiss ausgesprochen habe, freue den Stadtrat ungemein.

ABSTIMMUNGEN

BEREINIGUNG DER ANTRÄGE

Es stehen im Raum Anträge, den Mehrwertabgabesatz wie folgt zu bemessen:

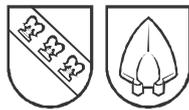
Antrag des Stadtrates:	25 %
Antrag der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission:	30 %
Antrag der Minderheit der Geschäftsprüfungskommission:	20 %

Die Abstimmungen erfolgen gemäss Art. 45 ff. der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates. Von ihrer Natur her sind die drei Anträge als ebenbürtige Hauptanträge zu beurteilen. Bei gleichrangigen Hauptanträgen greift insbesondere das in Art. 48 GeschO GGR beschriebene Ausmehrungsverfahren:

Art. 48	<p>¹ Liegen mehr als zwei gleichgeordnete Änderungs- oder Hauptanträge vor, werden sie nebeneinander zur Abstimmung gebracht, wobei jedes Ratsmitglied nur für einen Antrag stimmen kann. Der Antrag mit den wenigsten Stimmen scheidet aus. Das Verfahren wird wiederholt, bis nur noch ein Antrag verbleibt.</p> <p>² Über einen verbleibenden Hauptantrag wird gemäss Abs. 3 abgestimmt.</p> <p>³ Ein Antrag gilt als angenommen, wenn er mehr zustimmende als ablehnende Stimmen auf sich vereinigt.</p>	Gleichgeordnete Anträge
---------	---	-------------------------

Es vereinen Stimmen auf sich:

Stadträtlicher Antrag (25 %):	11 Stimmen
Antrag der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission (30 %):	15 Stimmen
Antrag der Minderheit der Geschäftsprüfungskommission (20 %):	7 Stimmen



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

Der Minderheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission, lautend auf 20 %, fällt dahin.

In einer weiteren Ausmehrung vereinen die verbleibenden Anträge wie folgt Stimmen auf sich:

Stadträtlicher Antrag (25 %): 18 Stimmen
Antrag der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission (30 %): 15 Stimmen

Es obsiegt der stadträtliche Antrag mit 25 %.

SCHLUSSABSTIMMUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHTNAHME IN DEN ABSCHIED DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

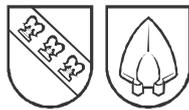
BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFFER 4 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO, IE 400.01.01) vom 17. Juni 2010 wird wie folgt ergänzt:
 12. MEHRWERTAUSGLEICH
 - 12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE
 - 12.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
 - 12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².
 - 12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
 - 12.2. ERTRÄGE
 - 12.2.1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. § 7 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 500 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von 12 Mitgliedern des Grossen Gemeinderates innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1030
BESCHLUSS-NR. 2021-77

5. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
6. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtrat Ressort Hochbau
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

Der Rat fasst obgenannten Beschluss sowohl in den zu Ziffern 1 und 2 jeweils einzeln durchgeführten Abstimmungen und auch in der Schlussabstimmung mit Einstimmigkeit; 33:0 Stimmen.

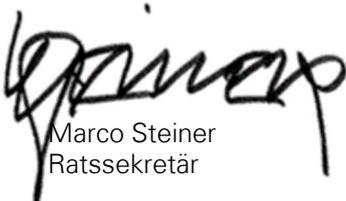
An dieser Stelle wird die Sitzung gemäss Ankündigung für 10 Minuten unterbrochen. *Der Ratspräsident* bittet die Anwesenden, das Freie aufzusuchen, nicht in grossen Gruppen zu stehen, Abstand zu halten und sich an die Corona-Pandemie-bedingten Auflagen zu halten.

Pause von 20.10 Uhr bis 20.20 Uhr.

Der Ratspräsident nimmt die Verhandlungen nach erfolgter Pause wieder auf.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: 05.02.2021