

Protokolleintrag vom 09.01.2013

2013/8

Interpellation der AL-Fraktion vom 09.01.2013:

Art und Umfang der Wertsteigerungen als Folge von Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Beteiligung des Gemeinwesens an den Wertsteigerungen

Von der AL-Fraktion ist am 9. Januar 2013 folgende Interpellation eingereicht worden:

Als Folge von Um-, Auf- und Einzonung von Grundstücken können Grundstücke höher oder wertschöpfungsmässig intensiver ausgenützt werden. Der gleiche Effekt kann auch durch Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften und Arealboni erreicht werden. Dadurch steigt in der Regel der Landwert und es entstehen grosse, mitunter gewaltige Mehrwerte. Diese Wertsteigerungen sind Ergebnisse von Akten der Verwaltung respektive von Volksentscheiden. Diesen Gewinnen liegt keine Arbeitsleistung oder sonstige Leistung der Grundeigentümer zugrunde. Es handelt sich um sogenannte ‚arbeitslose Gewinne‘. Ein Teil dieser Gewinne wird allenfalls durch die Grundstücksgewinnsteuer besteuert und kommt somit dem Gemeinwesen zugute. Weitere Abgaben erfolgen mitunter in Form einer, in der Regel bescheidenen, Beteiligung der Grundeigentümer an allgemeinen Infrastrukturleistungen, von denen wiederum die Grundeigentümer überdurchschnittlich profitieren (Kanalisation, Erschliessung, Parks usw.).

Im Zuge der zum Teil spektakulären Gewinne, die mit solchen Geschäften in den letzten Jahren erreicht wurden, und im Hinblick auf die bevorstehende BZO-Revision interessiert es, wie das Gemeinwesen stärker an diesen Wertsteigerungen beteiligt werden kann, auch im Sinne eines Beitrags an die durch die intensiveren Nutzungen fällig werdenden Investitionen in die Infrastrukturen.

1. Welche Mehrwerte wurden in den vergangenen 15 Jahren in Zürich durch Ein-, Um- und Aufzonungen (inklusive Sondernutzungspläne) geschaffen? Gewünscht werden – exemplarisch - insbesondere Angaben zu Grundstücken in Zürich West (z.B. Maag-Areal), Stadtraum HB (Europaallee und Zollstrasse), Letzibach (SBB), Westlink (v.a. SBB), Löwenbräu, Hürlimann, Zollfreilager, Leutschenbach.
2. In welchem Umfang wurden infolge Wertsteigerungen nach Umzonungen in Zürich West Grundstücksgewinnsteuern bezahlt?
3. In welchem Umfang konnten (und können noch) Grundeigentümer von (partiellen) Steuerbefreiungen profitieren? Diese Frage interessiert vor allem bei Transaktionen, Um- und Aufzonungen, in denen SBB, ZKB und andere staatliche oder staatsnahe Grundeigentümer involviert waren.
4. Welche Beiträge haben private Grundeigentümer und / oder Investoren, die von Ein-, Um- und Aufzonungen profitierten, an die Kosten von Infrastrukturen (Parks, Strassen, öffentlichen Verkehr, Kanalisation, Schulen usw.) geleistet? Gewünscht wird eine Übersicht über grössere Projekte und Areale der letzten 15 Jahre. Insbesondere interessieren die Beiträge im Fall des Pfingstweidparks, beim Gleisbogenpark Zürich West.
5. Welche grösseren Areale, Entwicklungsgebiete und Quartier(teil)e werden in Zukunft ein-, um- oder aufgezont? Welche Mehrwerte werden dadurch (geschätzt) erzielt? Wie kann und soll der Mehrwert berechnet werden? Wie, in welcher Form und in welchem Umfang können Mehrwerte abgeschöpft werden? Gewünscht wird eine Übersicht über grössere Projekte und Areale ungefähr der kommenden 10 Jahre.
6. Wie wird sich der Stadtrat zukünftig zur Frage der Mehrwertabschöpfung stellen? Welchen Prozentsatz hält er bei der Mehrwertabschöpfung für vertretbar? (Das Bundesgericht hält eine Abschöpfung bis 60% für zulässig.)
7. Inwiefern kann das Instrument des Quartierplans eingesetzt werden, um eine stärkere Beteiligung der Grundeigentümer an den Infrastrukturkosten zu erreichen?

Mitteilung an den Stadtrat