

Beschluss vom 5. Dezember 2022

## 141 L2.01.2 Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleichsgesetz und Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleich

Peter Vogel erläutert die Vorlage anhand einer Power-Point Präsentation. Die Rechnungsprüfungskommission schlägt den Versammlungsteilnehmenden durch die Präsidentin **Renata Tanner** vor, dem Antrag zuzustimmen.

### Es wird eine Diskussion verlangt:

**Joachim Schoenes** fragt, ob bei Annahme der Vorlagen die Änderungen rückwirkend gelten werden und was diese Änderungen bei einer Umzonung einer Überbauung bedeuten.

**Peter Vogel** führt aus, dass eine rückwirkende Anwendung nicht vorgesehen ist. Bei den Vorlagen handelt es sich um ein Instrument, welches erst bei Um- oder Aufzonungen angewendet werden. Erst bei einer Realisierung eines Bauprojektes wird dieses Instrument angewendet.

**Ulrich Schmid** fragt nach möglichen Investitionen, welche die Gemeinde tätigen muss und durch die Mehreinnahmen finanziert, respektive ausgeglichen werden sollen. Wie gross können solche Investitionen sein und wieviel der Betrag in den nächsten 20 – 30 Jahren sein kann.

**Peter Vogel:** Die Höhe der künftigen Einnahmen in den Fonds sind nicht bekannt. Momentan sind keine Um- oder Aufzonungen vorgesehen. Mit den Vorlagen wird einzig ein Instrument für den Mehrwertausgleich erlassen. Weiter führt Peter Vogel über die technischen Fakten aus den Vorlagen.

**Ulrich Schmid:** Die Gemeinde habe Kenntnis von Parzellen wie das Werd, welche noch umgezont werden können. Diese seien berechenbar und daher erachtet er die Antwort und die Ausführungen nicht plausibel und nicht nachvollziehbar.

**Peter Vogel:** Beim Werd handelt sich um Parzellen, welche eingezont werden müssten. Die Einzonung dieser Parzellen fallen nicht in die Mehrwertausgleich-Hoheit der Gemeinde sondern des Kantons. Ein Grossteil der Liegenschaften in Geroldswil erreichen die Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> nicht. Die Ermittlung des Mehrwertausgleichs ist eine sehr komplexe Berechnung. Der Kanton Zürich unterhält eine Berechnung in seiner Homepage. Wichtig ist, dass das Instrument nun für die Gemeinde geschaffen wird.

**David Ryser** ergänzt, dass in der Finanzplanung keine Mehrwertausgleichseinnahmen aufgenommen werden. Dies wäre verantwortungslos. Mit dem vorgeschlagenen Ansatz wurde ein Mittelweg gefunden, welcher die allermeisten Eigentümer nicht betreffen wird. Aus seiner Sicht als Finanzvorstand sind diese Vorlagen vertretbar.

**Peter Vogel** führt abermals über den Verwendungszweck aus.

**Daniel Weber**, Präsident Hauseigentümerverband führt aus, dass es sich grundsätzlich um Mehrkosten handelt. Eine Dringlichkeit sieht er nicht, da die Einführung erst bis 2025 vollzogen werden muss. Er sieht auch keine Pflicht zur Einführung, begründet dies mit Verhandlungen während der Sommersession im Ständerat. Er geht davon aus, dass der Nationalrat dem Ständerat folgen wird. Weiter ist Daniel Weber der Ansicht, dass das vorliegende Geschäft aufgeschoben werden kann, nicht aber darauf zu verzichten. Bezüglich der Verwendung der Mehrwertausgleichsgelder sollte andere Ausgaben überdenkt werden im Sinne von Sparen. Entweder soll auf den Mehrwertausgleich verzichtet oder tiefer angesetzt werden.

**Peter Vogel:** Es geht bei diesen Vorlagen nicht um Sparen. Bei einem Mehrwert hat auch der Betroffene einen Anteil am Mehrwert.

**Michael Deplazes:** Der Auftrag vom Kanton Zürich ist klar. Die Gemeinde muss diesen Auftrag umsetzen. Michael Deplazes stellt fest, dass kein Antrag gestellt wurde.

### **Abstimmung**

Die Teilrevision Bau – und Zonenordnung mit Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs und die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird in der Schlussabstimmung mit 73 Ja-Stimmen genehmigt.


### **Beschluss**

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Einführung eines Mehrwertausgleichs und die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds werden genehmigt.
2. Mitteilung an
  - Abteilung Bau und Infrastruktur
  - Abteilung Finanzen
  - Akten

**Gemeindeversammlungsvorsteherschaft  
Geroldswil**



Michael Deplazes  
Gemeindepräsident



Karl Syter  
Gemeindeschreiber