

Adliswil, 1. September 2021

POSTULAT von Mario Senn (FDP), Sebastian Huber (SVP), Daniel Frei (FW) und Hanspeter Clesle (EVP)

betreffend Transparenz über die finanziellen Auswirkungen der Verdichtung mit Grossprojekten

Der Stadtrat wird aufgefordert die Einführung eines Instruments zu prüfen, mit welchem bei Raumplanungsgeschäften in der Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats transparent dargelegt wird,

- welche finanziellen Auswirkungen sich durch die Abweichung von der BZO-Regelbaunorm (z.B. durch höhere Ausnutzung) ergeben;
- und wie diese direkten und indirekten Kosten durch die ordentlichen jährlichen Steuer- und Gebührenzahlungen der Eigentümer und Bewohner dieser Liegenschaften getragen werden.

Begründung:

Planungsmassnahmen zur baulichen Verdichtung wie Ein-, Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen bewirken eine zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts in Form von direkten und indirekten Kosten. Dazu gehören unter anderem zusätzliche einmalige und wiederkehrende Aufwendungen für:

- die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb von Infrastrukturen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung;
- den Ausbau und den Betrieb des öffentlichen Verkehrs;
- die Beschulung der Kinder und allenfalls für zusätzlichen Schulraum;
- die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb von Infrastrukturen für Sport und Freizeit;
- die Kinder- und Schülerbetreuung;
- Zusatzleistungen;
- die wirtschaftliche Sozialhilfe.

In der politischen Beratung solcher Verdichtungsprojekte wurde diesen Mehrkosten bis anhin zu wenig Beachtung geschenkt. Dies auch deshalb, weil die zusätzlichen Kosten in den Anträgen des Stadtrats an den Grossen Gemeinderat zur Genehmigung von grossen Bauprojekten nicht dargelegt wurden.

Dieser Mangel soll mit diesem Postulat behoben werden. Der Stadtrat soll prüfen, seine Vorlagen an den Grossen Gemeinderat, mit welchen von der BZO-Regelbaunorm abgewichen werden kann und hoch verdichtete Grossprojekte bewilligt werden (Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne usw.), mit einem Kapitel zu den finanziellen Auswirkungen dieser Abweichung zu ergänzen. Damit würden die (Mehr-)Kosten der Verdichtung transparent gemacht und könnten in die politischen Entscheidungsprozesse einfließen.

Die oben aufgeführten Kosten werden traditionellerweise mit Steuern und Gebühren bezahlt. Sofern demnach die Bewohner und die Eigentümer (mittels Vermögens- und Einkommens- oder Kapital- und Gewinnsteuern) einer neuen und verdichteten Liegenschaft Jahr für Jahr ausreichend Steuern aufbringen und die üblichen Gebühren bezahlen, stellen die erwähnten Mehrkosten kein Problem dar. Mögen die jährlichen Zahlungen der Bewohner die zusätzlichen Kosten hingegen nicht decken, bedeutet dies, dass alle bereits in Adliswil wohnhaften Personen – unabhängig von ihrer Steuerkraft – die zusätzlichen Kosten tragen müssen. Irrelevant ist dabei, ob die Eigentümer einen Mehrwertausgleich leisten müssen: Die Mehrwertausgleichszahlungen (GGR-Nr. 2021-269 und GGR-Nr. 2021-270) erfolgen lediglich einmalig und nicht

wiederkehrend. Zudem dürfen sie, im Gegensatz zu Steuereinnahmen, nicht einmal zur Deckung der oben aufgeführten Kosten verwendet werden. Mehrwertausgleichszahlungen leisten demnach keinen nachhaltigen Beitrag zur Deckung der Kosten der Verdichtung.

Entsprechend soll in den Anträgen an den Grossen Gemeinderat ebenfalls dargelegt werden, welche Steuerzahlungen (bspw. mittels durchschnittlichen Steuerbetrags pro Bewohner) notwendig sind, um die zusätzlich ausgelösten Kosten nachhaltig zu decken. Dies ermöglicht, ein wirklichkeitsnahes Bild zu erhalten, ob ein Verdichtungsprojekt für die Stadt Adliswil finanziell nachhaltig realisiert werden kann. Wäre die zur Deckung der zusätzlichen Kosten erforderliche Steuerkraft für Adliswil jedoch unrealistisch hoch, könnte dies der Grosse Gemeinderat bei seiner Beschlussfassung berücksichtigen.



Mario Senn
Gemeinderat FDP



Sebastian Huber
Gemeinderat SVP



Daniel Frei
Gemeinderat FW



Hanspeter Ciesle
Gemeinderat EVP