

2025/19 0.04.05.01 Anfrage

Anfrage "Infrastrukturgewinne finanziert durch die öffentliche Hand", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 24.01.09)

Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Infrastrukturgewinne finanziert durch die öffentliche Hand" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antwort)
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Leiterin Stadtplanung
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Stadtwerke

Erwägungen

Das Ressort Tiefbau, Umwelt + Energie unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Infrastrukturgewinne finanziert durch die öffentliche Hand" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende schriftliche Anfrage von Saamel Lohrer (SP) ist am 12. November 2024 bei der Geschäftsleitung des Parlaments eingegangen:

Infrastrukturgewinne finanziert durch die öffentliche Hand

In der letzten Parlamentssitzung wurde der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse angenommen. Im Zusammenhang mit Bauprojekten stellt sich der Stadt Wetzikon auch immer die Frage von neuen Infrastrukturen und/oder der Instandhaltung von Infrastrukturen. In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wie hoch sind die Kosten für die öffentliche Hand für die Erstellung und/oder Erweiterung von Infrastrukturen (Strassen, Erschliessung Leitungen, öffentlicher Verkehr, Schulen etc.), welche durch die geplanten Bauten im Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse anfallen?*
2. *Wie hoch sind die Unterhalts- und Betriebskosten für diese Infrastrukturen in den nächsten 50 Jahren?*
3. *Investitionen der öffentlichen Hand in Infrastrukturen erhöhen den Ertragswert der Immobilien immer und massiv: Um wie viele Prozent, schätzt der Stadtrat, können die Eigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ihren Ertragswert erhöhen respektive die jährlichen Mieteinnahmen?*
4. *Wie kann der Stadtrat rechtfertigen, dass sich die Grundeigentümer des Perimeters des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse nicht an den anfallenden mutmasslich hohen einmaligen und laufenden Kosten für die öffentliche Hand beteiligen?*
5. *Was gedenkt der Stadtrat in Zukunft gegen diese leistungs- und steuerfreien Gewinne von Immobiliengesellschaften zu unternehmen?*
6. *Ganz generell: Erhebt der Stadtrat die Investitions- und Unterhaltskosten, die bei der öffentlichen Hand bei grösseren Bauprojekten anfallen? Falls nein, wieso nicht?*
7. *Gedenkt der Stadtrat, künftig die sogenannten Infrastrukturgewinne zu erheben, die Immobilieneigentümern durch die Investitionen der öffentlichen Hand zufallen?*
8. *Gedenkt der Stadtrat, künftig einen Beitrag an die steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand von den profitierenden Immobilieneigentümern zu verlangen?*

Formelles

Mit der Anfrage kann gemäss Art. 52 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) vom Stadtrat schriftlich Auskunft über Angelegenheiten der Stadt verlangt werden. Sie ist gestützt auf Art. 53 GeschO Parlament innert drei Monaten seit der Zustellung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewährt.

Beantwortung der schriftlichen Anfrage

Die schriftliche Anfrage "Infrastrukturgewinne finanziert durch die öffentliche Hand" wird wie folgt beantwortet:

(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Tiefbau, Umwelt + Energie)

Frage 1: Wie hoch sind die Kosten für die öffentliche Hand für die Erstellung und/oder Erweiterung von Infrastrukturen (Strassen, Erschliessung Leitungen, öffentlicher Verkehr, Schulen etc.), welche durch die geplanten Bauten im Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse anfallen?

Mit dem Quartierplan Pestalozzistrasse werden die notwendigen Erschliessungsanlagen zur Erreichung der Baureife gemäss § 234 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert und realisiert. Die Kosten werden zwischen der Stadt Wetzikon und den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen aufgeteilt. Die Stadt trägt etwa 470'000 Franken (vgl. SRB 2024/311, Festsetzung Quartierplan Pestalozzistrasse), während die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen 2,6 Mio. Franken für Verfahrens- und Baukosten übernehmen (gem. § 146 Abs. 2 PBG).

Das Gestaltungsplangebiet Pestalozzistrasse bietet Potenzial für zusätzlich rund 140 Wohnungen bzw. 250 Personen. Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Unterwetzikon (Bahnhof Nord, Süd und Mitte sowie Mattacker und Pestalozzistrasse) ergibt sich ein Gesamtpotenzial von rund 1'200 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zahlen sind Schätzungen, da die konkreten Bauprojekte und die Wohnungsspiegel noch nicht bekannt sind.

Aufgrund des Wachstums beantragte der Stadtrat am 11. Dezember 2024 (SRB 2024/308) einen Baukredit von 22,8 Mio. Franken zur Erweiterung des Primarschulhauses Bühl, von dem 20 % der neuen Schülerinnen und Schüler aus dem Gebiet Pestalozzistrasse kommen. Zusätzliche Kosten für den öffentlichen Verkehr werden durch die hervorragende Anbindung nicht erwartet.

Frage 2: Wie hoch sind die Unterhalts- und Betriebskosten für diese Infrastrukturen in den nächsten 50 Jahren?

Alle Werkleitungen für Strom, Gas, Wasser und Kanalisation werden in den entsprechenden Eigenwirtschaftsbetrieben kostendeckend und nicht über den Steuerhaushalt finanziert. Sie haben eine Lebensdauer von 40 bis 70 Jahren und verursachen währenddessen geringe Unterhaltskosten, hauptsächlich für Überwachung und Wartung. Strassenbeläge halten je nach Verkehrs- und Umwelteinflüssen etwa 40 Jahre und haben einen Wiederbeschaffungswert von durchschnittlich ca. 300 Fr./m². Der Unterhalt umfasst bauliche und betriebliche Massnahmen, wie Reinigung, Winterdienst und Reparaturen. Für Wertehalt und punktuelle Erneuerungen fallen jährlich etwa 4.30 Fr./m² an, wodurch Schäden behoben und die Lebensdauer verlängert werden.

Frage 3: Investitionen der öffentlichen Hand in Infrastrukturen erhöhen den Ertragswert der Immobilien immer und massiv: Um wie viele Prozent, schätzt der Stadtrat, können die Eigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse ihren Ertragswert erhöhen respektive die jährlichen Mieteinnahmen?

Investitionen in die Infrastruktur beeinflussen die Lagequalität von Grundstücken, wobei die Effekte je nach Art der Investition und Lage variieren. Grosse Projekte (z. B. ein neues Schulhaus) verbessern die Makrolage einer Stadt, während kleinere Massnahmen (z. B. ein Pocketpark als Freiraum mit Aufenthaltsqualität) die Mikrolage eines Grundstücks prägen. Die genaue Bewertung des Immobilien-Wertsteigerung durch solche Massnahmen ist komplex und bleibt eine Annäherung. Im vorliegenden Fall entstehen keine Mehrwerte gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz, da die Massnahmen keine höhere bauliche Dichte oder Nutzbarkeit ermöglichen. Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen tragen dennoch einen wesentlichen Anteil der Erschliessungskosten aufgrund ihres direkten Nutzens.

Frage 4: Wie kann der Stadtrat rechtfertigen, dass sich die Grundeigentümer des Perimeters des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse nicht an den anfallenden mutmasslich hohen einmaligen und laufenden Kosten für die öffentliche Hand beteiligen?

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen des Quartier- und Gestaltungsplans Pestalozzistrasse tragen Bau- und Verfahrenskosten von rund 2,6 Mio. Franken und beteiligen sich zu 50 % an den Kosten für die Groberschliessung des Gebiets, da diese auch eine Funktion der Feinerschliessung erfüllen (gem. PBG). Eine Kostenbeteiligung von privaten Eigentümern an Infrastrukturmassnahmen ist nur zulässig, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht.

Der Mehrwertausgleich ermöglicht es bei Um- und Aufzonungen, den Eigentümern und Eigentümerinnen von Grundstücken mit Wertsteigerungen durch öffentliche Massnahmen einen Teil dieses Gewinns über den Mehrwertausgleichsfonds zweckgebunden an die Allgemeinheit zurückzugeben (gem. Art. 49a der BZO). Im Fall Pestalozzistrasse kommt der Mehrwertausgleich jedoch nicht zur Anwendung, da keine Um- oder Aufzonung erfolgt.

Frage 5: Was gedenkt der Stadtrat in Zukunft gegen diese leistungs- und steuerfreien Gewinne von Immobiliengesellschaften zu unternehmen?

Städtebauliche Verträge ermöglichen es, bei Immobilienentwicklungen Vereinbarungen mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu treffen, so dass diese Infrastruktureinrichtungen selbst erstellen oder die Kosten dafür übernehmen – insbesondere bei planerischen Massnahmen, die zu einer Wertsteigerung führen. Diese Verträge sind häufig mit Mehrwertausgleichen verbunden, die im Fall Pestalozzistrasse jedoch nicht anwendbar sind (vgl. Antwort zu Frage 4).

Von Infrastrukturmassnahmen profitiert grundsätzlich die Allgemeinheit, wobei Betroffene gegebenenfalls durch Ausgleichszahlungen entschädigt werden können (gem. Art. 5 Abs. 2 Raumplanungsgesetzes; RPG). Zudem wird auf den Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien eine Grundstückgewinnsteuer erhoben. Im Falle dieses Gebiets betragen die Einnahmen der Grundstücksteuern seit 2014 rund 1,92 Millionen Franken. Der Bau von qualitativ guten Wohnungen ist im Interesse der Stadt, besonders in Zeiten von Wohnungsknappheit und zur Stärkung der Standortattraktivität.

Frage 6: Ganz generell: Erhebt der Stadtrat die Investitions- und Unterhaltskosten, die bei der öffentlichen Hand bei grösseren Bauprojekten anfallen? Falls nein, wieso nicht?

Siehe Antwort zu Frage 2.

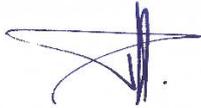
Frage 7: Gedenkt der Stadtrat, künftig die sogenannten Infrastrukturgewinne zu erheben, die Immobilieneigentümern durch die Investitionen der öffentlichen Hand zufallen?

Wie in den vorgängigen Antworten zu den Fragen aufgezeigt, werden die Kosten in den Bereichen Eigenwirtschaftsbetriebe 100 % durch die Kunden getragen. Beim Verkauf von Grundstücken profitiert der Steuerhaushalt über die Abschöpfung in Form der Grundstückgewinnsteuer.

Frage 8: Gedenkt der Stadtrat, künftig einen Beitrag an die steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand von den profitierenden Immobilieneigentümern zu verlangen?

Siehe auch Antwort zur Frage 7. Der Stadtrat plant deshalb nicht, zusätzliche Beiträge von Immobilieneigentümern und -eigentümerinnen zu steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen zu verlangen, weil dazu keine gesetzliche Grundlage besteht. Es stehen die bereits erläuterten Mechanismen wie die Beteiligung an Erschliessungskosten im Rahmen von Quartierplänen, Mehrwertausgleiche und städtebauliche Verträge zur Verfügung. Diese gewährleisten eine faire Beteiligung der Eigentümer und Eigentümerinnen. Das Strassengesetz sieht zudem vor, dass Eigentümer und Eigentümerinnen, die von Infrastrukturverbesserungen profitieren, einen Beitrag leisten. Der Stadtrat prüft regelmässig, ob diese Modelle weiterhin den besten Nutzen bieten, jedoch sind derzeit keine zusätzlichen finanziellen Beiträge von Immobilieneigentümern und -eigentümerinnen vorgesehen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin