



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0349

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Wallisellen**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. September 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV undatiert.

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Wallisellen setzte mit Beschluss vom 17. September 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 22. Oktober 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 1a.1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 1a.2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2'000 m².

Art. 1a.3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 1a.4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 31. Mai 2024 keine Anträge gestellt. Während der Anhörung und der öffentlichen Auflage nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes gingen vier Einwendungen ein. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen enthält den Umgang mit diesen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

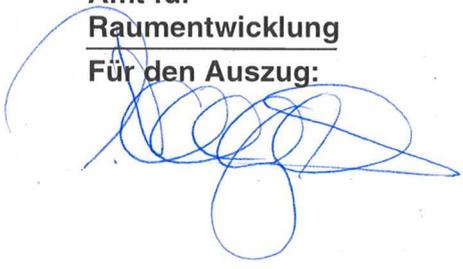
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Wallisellen mit Beschluss vom 17. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wallisellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
- Gemeinde Wallisellen (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 3. DEZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunaler Mehrwertaus- gleich

Bestimmungen (neue Ziffer 1a)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin/Geschäftsführerin:



Peter Spörri



i.v. Barbara Roulet

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

1a

Mehrwertausgleich

- 1a.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 1a.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².
- 1a.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 1a.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Hochbau + Planung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunaler Mehrwertausgleich

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Hintergrund des kommunalen Mehrwertausgleichs	3
1.3	Vorgeschichte kommunaler Mehrwertausgleich	3
1.4	Kantonale Musterbestimmungen	4
1.5	Ziele der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich	4
2	Grundlagen zum Mehrwertausgleich	5
2.1	Ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen	5
2.2	Kantonaler Mehrwertausgleich	5
3	Kommunaler Mehrwertausgleich	6
3.1	Regelungsbedarf und -spielraum	6
3.1.1	Freifläche	6
3.1.2	Abgabesatz	7
3.2	Städtebauliche Verträge	7
3.3	Verfahren Mehrwertabgabe	7
3.3.1	Bemessung des Mehrwertes	7
3.3.2	Festsetzung der Mehrwertabgabe	8
3.3.3	Bezug der Abgabe	8
3.3.4	Löschung des Grundbucheintrags	8
3.4	Verwendung der Mittel	8
4	Gegenstand der Vorlage	10
4.1	Neue Bestimmungen Bau- und Zonenordnung	10
4.2	Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds	10
5	Auswirkungen der Teilrevision	11
5.1	Rechtliche Grundlage für kommunalen Mehrwertausgleich	11
5.2	Verwaltungskosten	11
5.3	Auswirkungen für Grundeigentümerschaften	11
5.4	Grundstücksgewinnsteuer	11
6	Verfahren	12
6.1	Beschleunigtes Verfahren	12
6.2	Beschluss Stadtrat	12
6.3	Öffentliche Auflage	12
6.4	Anhörung	12
6.5	Kantonale Vorprüfung	12
6.6	Überarbeitung	12
6.7	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	12
6.8	Genehmigung Kanton und Inkrafttreten	12

1 Einleitung

1.1 Anlass der Teilrevision

Im Jahr 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) angenommen. Mit der Revision wurden auch die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung präzisiert. Der Art. 5 Raumplanungsgesetz, nach welchem das kantonale Recht «einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen [...] entstehen» zu regeln hat, wurde dazu ergänzt (Absätze 1^{bis} bis 1^{sexies}).

Um die aktualisierten bundesrechtlichen Vorgaben zu erfüllen, wurden im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft gesetzt.

Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz ist der Mehrwertausgleich für Einzonungen sowie für Umzonungen von Flächen der «Zone für öffentliche Bauten» in eine andere Bauzone kantonal geregelt (§ 2 MAG). Der Ausgleich von Planungsvorteilen sämtlicher weiterer Umzonungen sowie Aufzonungen ist hingegen durch die Gemeinden zu regeln (§ 19 MAG). Die kommunalen Regelungen sind bis am 1. März 2025 in die Bau- und Zonenordnungen aufzunehmen.

1.2 Hintergrund des kommunalen Mehrwertausgleichs

Planungsmassnahmen wie Auf- und Umzonungen können mit erheblichen Mehrwerten für Grundstücke einhergehen¹. Die Mehrwerte entstehen durch die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten bzw. die damit verbundenen besseren Chancen, höhere Erträge erzielen zu können. Die Mehrwerte sind einzig und vollständig auf staatliches Handeln zurückzuführen.

Auf- und Umzonungen gehen in der Regel mit einer inneren baulichen Verdichtung einher. Damit diese innere bauliche Verdichtung von der Bevölkerung mitgetragen wird, muss sie qualitativ erfolgen. Neben einer Erhöhung des individuellen Wohnwerts muss auch der unmittelbare Lebensraum im Quartier aufgewertet werden. Die dazu erforderlichen Massnahmen im öffentlichen Raum wurden bislang meist von der öffentlichen Hand und somit durch die Allgemeinheit finanziert. Durch eine kommunale Mehrwertabgabe kann ein Teil des durch Auf- und Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft und zur Finanzierung der Massnahmen eingesetzt werden. Die durch Auf- und Umzonungen begünstigten Grundeigentümerschaften² beteiligen sich somit an den durch die Planungsmassnahmen verursachten Folgekosten. Der grösste Teil des Mehrwerts verbleibt in der Regel jedoch weiterhin bei den Grundeigentümerschaften.

1.3 Vorgeschichte kommunaler Mehrwertausgleich

Der Gemeindeversammlung von Wallisellen wurde am 13. Juni 2023 eine Vorlage zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung vorgelegt. Der Antrag wurde vom Souverän zurückgewiesen.

Ein Grund für die Rückweisung waren Bestrebungen auf Bundesebene, den Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich wieder zuzulassen. Ein Verzicht war seit einem Bundesgerichtsurteil vom 5. April 2022 nicht mehr zulässig. Für den Entscheid der Gemeindeversammlung über den kommunalen Mehrwertausgleich sollte der Ausgang der Debatte auf Bundesebene abgewartet werden. Diese ist unterdessen abgeschlossen. Der aktuelle Stand zum Thema kann dem Kapitel 3.1 entnommen werden.

Gemäss dem Rückweisungsbeschluss der Gemeindeversammlung soll das Geschäft zum kommunalen Mehrwertausgleich im direkten Zusammenhang mit der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung (oder einer Teilrevision im Zusammenhang mit allfälligen Gestaltungsplänen) erneut der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die von der Gemeindeversammlung angesprochene anstehende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vom 19. Januar bis am 19. März 2024 öffentlich aufgelegt. Die vorgesehenen Planungsmassnahmen sowie der dadurch gesamthaft erwartete Planungsmehrwert gehen aus den dazumal aufgelegten Dokumenten hervor.

¹ Mehrwert eines Grundstücks: Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 MAG)

² Besteht für die entsprechenden Flächen ein Baurecht, können auch Baurechtnehmende abgabepflichtig werden. Der Lesbarkeit halber werden Baurechtnehmende in diesem Bericht unter dem Begriff «Grundeigentümerschaft» subsumiert.

Die nun vorliegende Vorlage entspricht dem Resultat der Überarbeitung durch den Stadtrat aufgrund der Erkenntnisse aus der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 und den veränderten übergeordneten Vorgaben.

1.4 Kantonale Musterbestimmungen

Um die Regelungen zum Mehrwertausgleich in die Bau- und Zonenordnung einzuführen, hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt. Erfolgt die Regelung in der Bau- und Zonenordnung basierend auf den Musterbestimmungen und werden im Rahmen der Revision keine weiteren Änderungen vorgenommen, kann ein Verfahren mit verkürzten Bearbeitungszeiten erfolgen (siehe auch Kapitel 6.1).

1.5 Ziele der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich

Mit der vorliegenden «Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich» möchte die Stadt Wallisellen die Vorgaben des kantonalen Rechts umsetzen. Konkret sollen die Rahmenbedingungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen mittels den kantonalen Musterbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung verankert werden.

Mit Inkrafttreten der «Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich» würde zudem die Rechtsgrundlage für den Abschluss weiterer städtebaulicher Verträge geschaffen. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist seit Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (1. Januar 2021) erst wieder möglich, nachdem der Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung verankert und kein Verzicht auf die Abgabe festgelegt wurde.

Durch die Annahme der vorliegenden Teilrevision entsteht keine unmittelbare kommunale Mehrwertabgabepflicht für Grundeigentümerschaften. Eine solche kann erst mit nachgelagerten Auf- und Umzonungen entstehen.

2 Grundlagen zum Mehrwertausgleich

2.1 Ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen

In § 1 Mehrwertausgleichsgesetz sind die Planungsmassnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes aufgeführt. Es sind dies:

- **Einzonung:** Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, LS 700.1) oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG
- **Aufzonung:** Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone
- **Umzonung:** Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- **Auszonung:** Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone

Gemäss Weisung zum Mehrwertausgleichsgesetz wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes führt. Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonung dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes handelt.

Der Kanton Zürich unterscheidet zwischen einem kantonalen und einem kommunalen Mehrwertausgleich. Bestandteil dieser Vorlage ist ausschliesslich der «kommunale Mehrwertausgleich» (vgl. Kapitel 3). Der Vollständigkeit halber wird der «kantonale Mehrwertausgleich» nachstehend kurz erläutert.

2.2 Kantonaler Mehrwertausgleich

Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Einzonung oder Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen (§ 2 Abs. 1 MAG). Alle weiteren ausgleichspflichtigen Planungsmassnahmen unterliegen dem kommunalen Mehrwertausgleich.

Die kantonale Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts. Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds (§ 14 MAG). Die Fondsmittel werden verwendet für (§ 16 MAG):

- Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen
- Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden

3 Kommunalen Mehrwertausgleich

3.1 Regelungsbedarf und -spielraum

Gemäss § 19 Mehrwertausgleichsgesetz haben die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen zu regeln, die durch Auf- oder Umzonungen³ entstehen. Ob eine Gemeinde eine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen einführt oder einen Verzicht auf den Mehrwertausgleich festlegt, hat der Kanton Zürich mit dem Mehrwertausgleichsgesetz den Gemeinden überlassen. Mit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) wurde jedoch festgehalten, ein Verzicht auf die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen sei unzulässig. Ausserdem müsste für den Ausgleich des Mehrwerts ein angemessener Abgabesatz festgelegt werden. Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten wäre dabei aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung voraussichtlich nicht bundesrechtskonform. Der Ständerat und Nationalrat monierten in der Folge, die Pflicht zur Einführung einer Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen wäre nicht im Sinne des Bundesgesetzgebers. Die beiden Räte stimmten daher einer Revision des Raumplanungsgesetzes zu, die einen Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen wieder zulassen würde. Die Referendumsfrist zu dieser jüngsten Revision des Raumplanungsgesetzes lief am 15. Februar 2024 ungenutzt ab. Mit Schreiben vom 11. März 2024 teilte die Baudirektion des Kantons Zürich mit, Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich könnten ab sofort wieder genehmigt werden.

Wird kein Verzicht auf den Mehrwertausgleich festgelegt, haben die Gemeinden folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Es ist eine Freifläche und ein Abgabesatz zu definieren.
- **Freifläche:** Festlegung einer Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m² (§ 19 Abs. 2 MAG)
- **Abgabesatz:** Abgabesatz von mehr als 0 % aber höchstens 40 % (§ 19 Abs. 3 MAG) des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts
- Freifläche und Abgabesatz müssen einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden (§ 4 MAV)

Es gilt zudem:

- Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen, es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren und Massnahmen, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5 MAG).
- Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).
- Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen [...] verwendet (§ 23 MAG) (siehe auch Kapitel 3.4).

3.1.1 Freifläche

Die Freifläche hat zum Ziel, einen unnötigen Verwaltungsaufwand für Bagatellfälle zu vermeiden.

In der Theorie gilt, je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke fallen unter die Mehrwertabgabepflicht. Ein ausgewiesenes Immobilienberatungsbüro hat für ausgewählte Gebiete innerhalb der Stadt Wallisellen indikative Mehrwertprognosen erstellt. Gemäss der Untersuchung erreicht bei den gegenwärtigen Liegenschaftspreisen in Wallisellen der Grossteil der Grundstücke mit 1'200 m² den Schwellenwert von CHF 250'000. Die Höhe der Freifläche ist für die Anzahl der von der Mehrwertabgabe betroffener Grundstücke in Wallisellen derzeit somit eher unerheblich. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verändern (z.B. Zinsanstieg, Baukostenteuerung, Rezession), stellt eine höhere Freifläche eine eigentümerfreundliche Regelung dar.

Kleinere Freiflächen dürften es zudem erschweren, durch Zerstückelung die Mehrwertausgleichspflicht zu umgehen.

³ Ausgenommen davon sind Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in andere Bauzonen. Diese Planungsmassnahmen gelten im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetzes als Aufzoning.

3.1.2 Abgabesatz

Um die Mehrwertabgabe zu definieren, wird der um CHF 100'000 reduzierte Mehrwert mit dem festgelegten Abgabesatz multipliziert. Das bedeutet, je höher der Abgabesatz gewählt wird, desto mehr finanzielle Mittel stehen der Stadt Wallisellen zur Verfügung. Die Mittel können zugunsten einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen eingesetzt werden. Dadurch wird die Attraktivität der Stadt Wallisellen gefördert. Eine hohe Standortattraktivität ist im Sinne der Bewohnenden aber auch der Investierenden. Je tiefer der Abgabesatz wiederum ist, desto preisgünstiger sind Entwicklungsprojekte für Investierende. Bei Renditeobjekten ist der Anreiz für bauliche Verdichtungen, welche die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslösen, bei einem tiefen Abgabesatz leicht erhöht. Dies, da der Gewinn höher ausfallen kann als bei einem hohen Abgabesatz. Dafür besteht bei tiefen Abgabesätzen das Risiko für ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Instrument Mehrwertausgleich.

3.2 Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 Mehrwertausgleichsgesetz ist der Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle einer Mehrwertabgabe ausdrücklich erlaubt. Der Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge hat in der Stadt Wallisellen - insbesondere bei Gestaltungsplänen - Tradition. Städtebauliche Verträge können jedoch erst wieder abgeschlossen werden, nachdem die Mehrwertabgabe in die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wallisellen eingeführt wurde. Würde ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich festgelegt, dürften auch zukünftig keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können planungsbedingte Mehrwerte neben einem rein monetären Ausgleich auch durch andere Massnahmen ausgeglichen werden. Der Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben. Die konkreten Massnahmen können im Dialog zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft geregelt werden. Denkbar sind z.B. der Bau von preisgünstigen Wohnungen, der Bau von öffentlichen Quartiereinrichtungen oder die Schaffung öffentlicher Quartierfreiflächen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld dessen. So entstehen mittels städtebaulicher Verträge für die Grundeigentümerschaften, das Quartier oder die Allgemeinheit gleichermaßen Mehrwerte. Die Mindestinhalte von städtebaulichen Verträgen sind in § 29 Mehrwertausgleichsverordnung geregelt.

Die städtebaulichen Verträge werden zusammen mit der dazugehörigen Planungsmassnahme (z.B. Gestaltungsplan) veröffentlicht und aufgelegt. Die Unterlagen können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG angefochten werden. Die städtebaulichen Verträge sind durch den Stadtrat und die Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Sie werden nach der rechtmässigen Festsetzung einer Planungsmassnahme (z.B. Gestaltungsplan) verbindlich.

Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 Mehrwertausgleichsgesetz vom Vertrag zurücktritt, ist die ordentliche Mehrwertabgabe geschuldet.

3.3 Verfahren Mehrwertabgabe

Das Verfahren der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert:

- Bemessung des Mehrwertes
- Festsetzung der Mehrwertabgabe
- Bezug der Abgabe
- Löschung des Grundbucheintrags

Die einzelnen Phasen werden in den nachstehenden Unterkapiteln genauer erläutert.

3.3.1 Bemessung des Mehrwertes

Der Prozess der kommunalen Nutzungsplanung (Ausarbeitung, Festsetzung und Genehmigung einer Planungsmassnahme) verläuft wie bisher. Neu erfolgt parallel dazu eine Bemessung des Mehrwerts, der durch die Planungsmassnahme generiert wird. Der Kanton stellt dazu ein Landpreismodell zur Verfügung. Dieses wird alle zwei Jahre oder bei erheblichen Marktveränderung überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Landpreismodell stellt einen einheitlichen Vollzug des Mehrwertausgleichs in den einzelnen Gemeinden des Kantons sicher. Für Einzel- und Spezialfälle können auch individuelle

Schätzungen der Mehrwertprognose durchgeführt werden. Soll der Mehrwertausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags erfolgen, wird keine Mehrwertprognose erstellt.

Die Mehrwertprognose ist im Planungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, SR 700.1) gesamthaft für die betroffenen Flächen auszuweisen. Der Planungsbericht wird öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Den Abgabepflichtigen wird die Mehrwertprognose für ihre Grundstücke einzeln mitgeteilt. Sie können sich während der Auflagefrist zur Mehrwertprognose äussern.

Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme prüft die Gemeinde, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen. Liegen keine solchen vor und wird von den Abgabepflichtigen keine individuelle Schätzung verlangt, ermittelt die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) den Mehrwert wiederum basierend auf den Landpreismodellen.

Der ermittelte Mehrwert wird nach der kantonalen Genehmigung der Planungsmassnahme gesamthaft bekannt gegeben (§ 5 Abs. 3 PBG). Die Abgabepflichtigen erhalten dazumal die Möglichkeit, zum voraussichtlich definitiven Mehrwert ihres Grundstücks Stellung zu nehmen.

Bei der Mehrwertbemessung ist immer die höchstmögliche Ausnützung nach Bau- und Zonenordnung massgebend (§ 7 Abs. 2 lit. a MAV). Das bedeutet, dass die tatsächliche Ausgestaltung eines Bauprojekts, insbesondere die effektive Potenzialausnutzung eines Bauwerks, unerheblich für die Mehrwertbemessung ist. Eine selbstgewählte Minderausnützung führt in keinem Fall zu einer Reduktion des durch die Planungsmassnahme geschaffenen Mehrwerts und der dadurch geschuldeten Mehrwertabgabe.

3.3.2 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Vor der Festsetzung der Mehrwertabgabe nimmt die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) bei Bedarf eine Anpassung dieser vor. Die Anpassung kann auf relevanten Einwendungen der Abgabepflichtigen oder auf Rechtsmittelentscheiden zur Planungsmassnahme gründen.

Sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt, wird die Mehrwertabgabe mit einer Verfügung festgelegt. Die Verfügung kann beim Baurekursgericht angefochten werden. Anschliessend meldet die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) die Mehrwertabgabepflicht dem Grundbuchamt (Grundbuchanmerkung sowie allfälliger Eintrag eines Grundpfandrechts).

3.3.3 Bezug der Abgabe

Die Mehrwertabgabe wird mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig (§ 10 MAG). Eine mögliche Etappierung wird entsprechend berücksichtigt (§ 10 Abs. 2 MAG). Spätestens 10 Jahre nach der Baufreigabe der ersten Etappe wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen noch keine Abgabepflicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche von weniger als 100 m² sowie Sanierungen (§ 21 MAV). Eine Veräusserung nach Auf- und Umzonung löst keine Fälligkeit aus (§ 21 Abs. 2 MAV).

Die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) erlässt zur Einforderung der Abgabe wiederum eine beim Baurekursgericht anfechtbare Rechnungsstellungsverfügung.

3.3.4 Löschung des Grundbucheintrags

Nach Eingang der Zahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds meldet die Vollzugsstelle (Stadt Wallisellen) die Löschung der Grundbuchanmerkung und eines allfälligen Grundpfandrechts dem Grundbuchamt.

3.4 Verwendung der Mittel

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel sind zweckgebunden und gemäss § 23 Mehrwertausgleichsgesetz für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz zu verwenden. In § 42 Mehrwertausgleichsverordnung sind folgende Beispiele für kommunale Planungsmassnahmen nach § 23 Mehrwertausgleichsgesetz aufgelistet:

- Die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen

- Die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums
- Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- Die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen
- Die Verbesserung der Bau- und Planungskultur
- Die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen

Die Mittel sollen gemäss den Erläuterungen zur Mehrwertausgleichsverordnung in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet verwendet werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen.

Die Gemeinden müssen in einem Fondsreglement festlegen, wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden. Ein entsprechendes Reglement wurde ausgearbeitet (siehe auch Kapitel 4.2).

4 Gegenstand der Vorlage

4.1 Neue Bestimmungen Bau- und Zonenordnung

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich in die Bau- und Zonenordnung eingeführt. Die Stadt Wallisellen führt eine Mehrwertabgabe ein. Sie übernimmt dazu die kantonalen Musterbestimmungen und ergänzt diese um die erforderlichen Werte zur Freifläche und dem Abgabesatz.

Die Stadt definiert die festzulegenden Parameter wie folgt:

- **Freifläche:** 2'000 m²
- **Abgabesatz:** 20 %

Der Stadtrat von Wallisellen hat die Werte basierend auf einer Abwägung der in den Kapiteln «3.1.1 Freifläche» und «3.1.2 Abgabesatz» ausgeführten Erläuterungen, den Erkenntnissen der letzten Gemeindeversammlung zum kommunalen Mehrwertausgleich (siehe auch Kapitel 1.3) sowie den revidierten übergeordneten Rahmenbedingungen festgelegt.

Unter Ziffer 1a werden folgende Regelungen in die Bau- und Zonenordnung eingeführt:

<p>1a Mehrwertausgleich</p> <p><i>1a.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</i></p> <p><i>1a.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</i></p> <p><i>1a.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</i></p> <p><i>1a.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</i></p>
--

Abbildung 1: vorgesehene Ergänzung Bau- und Zonenordnung, basierend auf kantonalen Musterbestimmungen

Die Teilrevision wird bewusst auf das Thema Mehrwertausgleich beschränkt. Das Vorgehen unterstützt eine übersichtliche Planungsvorlage und erlaubt eine rasche Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung.

4.2 Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds

Das Reglement über den Mehrwertausgleichsfonds ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Es wurde der öffentlichen Auflage zu dieser Planungsvorlage beigelegt. Das Reglement soll der Gemeindeversammlung unmittelbar nach der Festsetzung dieser Vorlage zum Beschluss vorgelegt werden.

5 Auswirkungen der Teilrevision

5.1 Rechtliche Grundlage für kommunalen Mehrwertausgleich

Die vorliegende Teilrevision schafft die rechtliche Grundlage für die Stadt Wallisellen, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe erheben oder städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Durch die Mehrwertabgabe oder Abmachungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§ 19 Abs. 6 und § 21 Mehrwertausgleichsgesetz) leisten Grundeigentümerschaften, welche einen massgeblichen Mehrwert durch Planungsmassnahmen erfahren, einen Beitrag an eine hohe Siedlungsqualität zu Gunsten der Allgemeinheit. Der Grossteil des Mehrwerts verbleibt in der Regel bei den Grundeigentümerschaften.

Ohne die Einführung einer Mehrwertabgabe bliebe es der Stadt Wallisellen weiterhin verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen. Städtebauliche Verträge sind für die Stadt Wallisellen insbesondere im Rahmen grösserer räumlicher Entwicklungen (Wallisellen Südost usw.) ein wichtiges planerisches Mittel.

Wie hoch die Erträge ausfallen, die in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen, kann heute nicht abgeschätzt werden. Dies insbesondere, da die Mehrwertabgabe abhängig von den zukünftigen Planungsmassnahmen ist.

5.2 Verwaltungskosten

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Stadt Wallisellen administrative Aufwände, beispielsweise für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die dadurch entstehenden Kosten im Vergleich zu den Erträgen gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden.

5.3 Auswirkungen für Grundeigentümerschaften

Die vorliegende Teilrevision hat vorerst keine Auswirkungen für Grundeigentümerschaften. Es werden lediglich die Spielregeln definiert, welche für den Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten durch Auf- und Umzonungen zur Anwendung kommen.

Wird ein Grundstück künftig auf- oder umgezont, entsteht für die Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabepflicht von 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. Dies allerdings nur, wenn das Grundstück grösser als 2'000 m² oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als CHF 250'000 ist. Die Mehrwertabgabe wird erst mit der Überbauung fällig (siehe auch Kapitel 3.3.3).

5.4 Grundstücksgewinnsteuer

Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern als Teil der Aufwendungen abgezogen werden. Mehrwertabgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können ebenfalls als anrechenbare Aufwendungen abgezogen werden. Dadurch wird eine Überbesteuerung des Wertzuwachses teilweise vermieden; dies ist notwendig, da die Grundstücksgewinnsteuer nicht differenziert zwischen konjunkturellem Wertzuwachs und Mehrwerten aufgrund behördlicher Massnahmen.

Zwar führt die Einführung einer Mehrwertabgabe damit in der Tendenz zu geringeren Einnahmen durch die Grundstücksgewinnsteuer. Die Höhe dieser Reduktion kann allerdings erst abgeschätzt werden, wenn konkrete Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden. Zudem werden diese Mindereinnahmen gewöhnlich durch die Einnahmen über die Mehrwertabgabe überkompensiert werden. In der Regel werden also höhere Einnahmen für die Stadt Wallisellen entstehen. Zu beachten ist, dass die Gelder aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden sein werden, während die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen.

6 Verfahren

6.1 Beschleunigtes Verfahren

In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden die Musterbestimmungen des Kantons - ergänzt um die Werte für die Freifläche und den Abgabesatz - unverändert übernommen. Damit kann das vom Kanton in Aussicht gestellte beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen (Informationsschreiben des ARE vom 12. Februar 2020). Das beschleunigte Verfahren beinhaltet verkürzte Bearbeitungsfristen: Erarbeitung eines Vorprüfungsberichts durch das ARE innert 60 Tagen nach Erhalt der Unterlagen, Genehmigung der festgesetzten Revision der Bau- und Zonenordnung innert 30 Tagen nach Erhalt.

6.2 Beschluss Stadtrat

Der Entwurf der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde am 12. März 2024 vom Stadtrat beraten. An der Sitzung wurde beschlossen, die Vorlage öffentlich aufzulegen, zur kantonalen Vorprüfung einzureichen und eine Anhörung durchzuführen.

6.3 Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 15. März 2024 bis 14. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Anzeiger von Wallisellen.

Während der Auflagefrist sind vier Stellungnahmen mit Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen und die dazugehörigen Antworten des Stadtrats sind dem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» nach § 7 PBG zu entnehmen. Der Bericht wird als Teil der Planungsvorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

6.4 Anhörung

Die Unterlagen wurden den nebengeordneten Planungsträgern am 15. März 2024 zugestellt. Zwei Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben sich zur Planungsvorlage geäussert. Sie haben keine Einwendungen vorgebracht. Von den restlichen Nachbargemeinden gingen keine Stellungnahmen ein.

6.5 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Vorlage dem ARE des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2024 teilt das ARE der Stadt Wallisellen mit, die Vorlage sei gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

6.6 Überarbeitung

Die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und die kantonale Vorprüfung gaben keinen Anlass zur Überarbeitung der Planungsvorlage.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage wurden vom Stadtrat ausgewertet. Dieser entschied darauf, keine inhaltlichen Anpassungen an der Planungsvorlage vorzunehmen.

Der Planungsbericht wurde aktualisiert und im Sinne von Präzisierungen leicht angepasst.

6.7 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die «Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich» ist von der Gemeindeversammlung am 17. September 2024 festgesetzt worden.

6.8 Genehmigung Kanton und Inkrafttreten

Liegt nach Ablauf der entsprechenden Frist kein Stimmrechtsrekurs gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vor, kann die «Teilrevision Bau- und Zonenordnung Mehrwertausgleich» der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde eröffnet. Nach Ablauf der Rekursfrist beziehungsweise nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

The background of the page is a large yellow rectangle. In the top right corner, there is a blue triangle that points towards the center of the yellow area, creating a diagonal split in the design.

Stadt Wallisellen
Hochbau + Planung

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 63 63
E-Mail hochbau@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch

Hochbau + Planung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunaler Mehrwertausgleich

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin/Geschäftsführerin:



Peter Spörri



i.v. M. Roulet
Barbara Roulet

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Übersicht Stellungnahmen	4
2.1	Statistische Auswertung	4
2.2	Inhalte Stellungnahmen	4
3	Detailauswertung der Stellungnahmen	5
3.1	Abgabesatz	6
3.2	Mehrwertermittlung	8
3.3	Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds	10
3.4	Weitere Begründungen	10

1 Einleitung

Die Teilrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Einführung des Mehrwertausgleichs wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 15. März 2024 bis am 14. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Zeitgleich hat die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (§ 7 Abs. 1 PBG) und die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion des Kantons Zürich (§ 87a PBG) stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Einwendungen wurden von der Stadt Wallisellen geprüft. Der Umgang mit den Einwendungen ist in diesem Bericht im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG dargelegt.

Aus der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und der kantonalen Vorprüfung gingen keine Einwendungen oder Anregungen hervor.

Der Stadtrat verabschiedet den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammen mit der überarbeiteten Planungsvorlage zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

2 Übersicht Stellungnahmen

2.1 Statistische Auswertung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind von folgenden Subjekten Stellungnahmen eingegangen:

Parteien

- FDP.Die Liberalen Wallisellen (PA1)
- Grüne Wallisellen (PA2)

Vereine

- Forum pro Wallisellen (V1)

Private

- Privatperson (PR1)

2.2 Inhalte Stellungnahmen

Im Fokus sämtlicher Einwendungen steht der Abgabesatz. Dieser wurde gegenüber der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 von 40 % auf 20 % gesenkt. In zwei Stellungnahmen wird der Abgabesatz von 20 % als zu tief oder aber als maximale Kompromisslösung nach unten bezeichnet. In den beiden anderen Stellungnahmen werden die 20 % als Maximum oder aber als zu hoch eingestuft.

Bei den weiteren Einwendungen handelt es sich um Einzelbegehren, mit welchen nicht direkt eine Anpassung der Bestimmungen gefordert wird.

Stellungnahme des Stadtrats

In der Stadt Wallisellen stehen diverse grössere Entwicklungen an. Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen in den Entwicklungen mit städtebaulichen Verträgen Mehrwerte für die Bevölkerung erwirken zu können. Der Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben. Für die Möglichkeiten beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist es daher elementar, dass der Abgabesatz nicht zu tief festgelegt wird.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen entstehen einzig durch staatliches Handeln. Die Folgekosten der Planungsmassnahmen wurden bislang durch die Allgemeinheit getragen. Die Mehrwertabgabe schafft die Möglichkeit, zumindest einen Teil der Folgekosten nach dem Verursacherprinzip zu finanzieren. Auch bei einem Abgabesatz von 20 % wird in der Regel ein Grossteil des Mehrwerts bei der durch die Planungsmassnahme begünstigten Eigentümerschaft verbleiben. Der Anreiz für Entwicklungen wird somit weiterhin gegeben sein.

Der Vollzug der Mehrwertabgabe ist mit Arbeit verbunden. Ein zu tiefer Abgabesatz könnte zu einem ungünstigen Verhältnis von Nutzen und Ertrag der Mehrwertabgabe führen.

Aufgrund der voranstehenden Erwägungen hat der Stadtrat entschieden, an seinem Vorschlag festzuhalten: Die Freifläche soll 2'000 m² und der Abgabesatz 20 % betragen.

Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung wurde aufgrund der Stellungnahmen im Sinne von Präzisierungen geringfügig angepasst.

3 Detailauswertung der Stellungnahmen

Sämtliche Eingaben aus der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) wurden in den nachstehenden Tabellen aufgeführt. Die Texte wurden thematisch gegliedert und teils marginal angepasst. Die Inhalte wurden dadurch nicht verändert. Begründungen, die keinem konkreten Antrag zugewiesen werden konnten, sind in Kapitel 3.5 «Weitere Begründungen» aufgeführt.

In der Spalte «Stellungnahme Stadtrat» ist dargelegt, wie der Stadtrat die Anliegen bei der Überarbeitung der Planungsvorlage berücksichtigt hat. Die Kurzzeichen in der Spalte haben folgende Bedeutung:

A: Abgelehnt

Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. In den dazugehörigen Anmerkungen wird die Ablehnung begründet.

B: Berücksichtigt

Dem Anliegen wurde zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG bereits entsprochen. Auf eine Stellungnahme zu solchen Anträgen wird seitens Stadtrats in der Regel verzichtet.

K: Kenntnisnahme

Bei der Eingabe handelt es sich um eine Meinung. Diese wurde zur Kenntnis genommen.

F: Frage

Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine Frage. Diese wird vom Stadtrat basierend auf dem heutigen Wissensstand beantwortet.

3.1 Abgabesatz

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
1	PA1	Wir beantragen einen Mehrwert-Abgabesatz von maximal 20 %.	Die FDP Wallisellen begrüsst die vom Stadtrat Wallisellen revidierte Vorlage für einen kommunalen Mehrwertausgleich.	B -
2	PR1	Abschnitt 1 a.3 ist wie folgt festzulegen: Die Mehrwertabgabe beträgt 10 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.	<u>Klärung des Parlaments nach dem Fall «Meikirch»</u> Im Frühling 2022 entschied das Bundesgericht im Fall «Meikirch», dass nicht auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden darf. Das eidgenössische Parlament erklärte jedoch in der Herbstsession 2023, dass dies nicht dem Willen des Gesetzgebers entspricht: Dieser sieht nämlich vor, dass der Satz der Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % festgelegt werden kann, und nicht, dass diese mindestens 20 % betragen muss. Somit ist auch für Wallisellen klar, dass die Abgabe auf unter 20 % festgesetzt werden kann.	A Mehrwerte werden einzig durch staatliches Handeln herbeigeführt. Der Grossteil der Mehrwerte verbleibt auch mit einer Mehrwertabgabe von 20 % bei den Eigentümerschaften. Die Folgekosten durch Planungsmassnahmen, die zu den Mehrwerten geführt haben, werden heute durch die Allgemeinheit bezahlt. Mit der Mehrwertabgabe können die Kosten zumindest teilweise nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden. Eine höhere Mehrwertabgabe ist daher im Sinne der Gerechtigkeit. Städtebauliche Verträge sind zur Sicherstellung von qualitativen Arealentwicklungen insbesondere bei grösseren Vorhaben ein zentrales Instrument. Der Mehrwertausgleich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird sich an der Höhe des ordentlich geschuldeten Mehrwerts zu orientieren haben. Um bei Abschlüssen von städtebaulichen Verträgen Verhandlungsspielraum zu gewähren, ist eine Mehrwertabgabe von 10 % zu niedrig.
3	V1	Die 20 % dürfen auf keinen Fall unterschritten werden.	Den Mehrwertausgleichssatz von 20 % bewerten wir als klare Kompromisslösung.	B -
4	PA2	Der Abgabesatz ist auf 40 % festzulegen. Eventualiter sei ein Wert von 30 % zu prüfen.	Gemäss der aktuellen Vorlage soll der Abgabesatz gegenüber der früheren Version von 40 % auf 20 % gesenkt werden. Das ist aus folgenden Gründen abzulehnen: a) Verstoss gegen das Gerechtigkeitsprinzip Grundsätzlich entsteht ein Mehrwert bei Um- und Aufzoning durch einen staatlichen Akt, also ohne jegliches Zutun eines Grundeigentümers. Mit anderen Worten: Der Grundeigentümer	A Zu a): In der Schweiz wird die Innenentwicklung angestrebt. Der Anreiz für eine bauliche Verdichtung ist bei Renditeobjekten umso grösser, desto tiefer der Abgabesatz angesetzt ist. Dies, da der Gewinn bei tiefen Abgaben höher

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
			<p>oder die Grundeigentümerin muss oder musste keine Leistung erbringen. Damit ist der erhaltene Mehrwert faktisch einem Lotteriegewinn gleichzusetzen. Aus ethischer Sicht verstösst ein tiefer Abgabesatz oder gar der Verzicht auf eine Abgabe in grundlegender Weise gegen das Gebot der Gerechtigkeit. Ungerecht ist es deshalb, weil alle Personen, welche nicht über Grundeigentum verfügen, von einer Teilnahme am Mehrwert ausgeschlossen werden, aber an allfälligen Kosten dennoch partizipieren müssen.</p> <p>Intuitiv wird es als falsch empfunden, Einzelnen einen Gewinn zukommen zu lassen und die Kosten der Allgemeinheit zu überbürden. Immerhin ist die Zahl der Grundeigentümer, die von einer Um- oder Aufzoning profitieren und abgabepflichtig werden, sehr klein und dürfte nur wenige Dutzend betragen.</p> <p>Als Gedankenexperiment sei der Schleier des Nichtwissens von John Rawls beizuziehen: Wüsste man nicht, wer von einer Um- oder Aufzoning profitieren würde, wären wohl die meisten Individuen dafür, die eingefahrenen Gewinne gleichmässig aufzuteilen. Der Stadtrat hat in seiner ersten Vorlage moralisch richtig gehandelt. Es ist unverständlich, wieso er von dieser Haltung abweicht.</p> <p>b) Falsches Signal im regionalen Kontext Es gibt einen Zusammenhang zwischen Abgabesatz und Steuersatz. Sämtliche umliegenden Gemeinden haben einen höheren Abgabesatz festgelegt, als es die Walliseller Revisionsvorlage vorschlägt. Alle diese Gemeinden haben dabei bewusst und freiwillig einen höheren Satz gewählt, als die (damals) minimal zulässigen 20 %. Grund dafür ist, dass aus dem zu erwartenden Wachstum der Allgemeinheit grosse Kosten durch die Anpassung der Infrastruktur und für die Erhaltung der Siedlungsqualität erwachsen werden. Diese Kosten können entweder aus der Mehrwertabgabe teilfinanziert oder über die allgemeinen Steuern gedeckt werden. Mit einem regional tiefen Abgabesatz wird sich der Steuerwettbewerb in der Region zu Ungunsten der Stadt Wallisellen verschieben, weil mehr Kosten dem Steuerhaushalt angelastet werden müssen, als dies in den umliegenden Gemeinden der Fall ist.</p> <p>Bassersdorf 25 % Dietlikon 25 % Dübendorf 40 % Kloten 25 %</p>	<p>ausfallen kann. Ein tiefer Abgabesatz begünstigt somit eine raschere Innenentwicklung.</p> <p>Einzelpersonen können eine Auf- oder Umzoning nicht verhindern. Für die Bemessung des Mehrwertes massgeblich ist gemäss § 7 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) die höchstmögliche Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen. Die gesamte Mehrwertabgabe wird bei Überbauung fällig. Dies auch dann, wenn der Mehrwert nicht realisiert wurde. Für private Eigentümerschaften kann dieser Umstand die Finanzierung von Bauprojekten unnötig erschweren.</p> <p>Der nun vorgeschlagene Abgabesatz von 20 % bildet die Abwägung der Vor- und Nachteile von hohen und tiefen Abgabesätzen ab (siehe dazu auch Stellungnahme zu Nr. 2).</p> <p>Zu b): Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch Stellungnahmen zu Nrn. 2 und 7</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
			<p>Opfikon 30 % Zürich 40 %</p> <p>Nur weil jüngst aus rechtlicher Sicht ein tieferer Abgabesatz zulässig geworden ist, spricht das noch lange nicht dafür, den Satz nach unten einzumitteln. Wir stellen ja die Raumtemperatur auch nicht tiefer, nur weil es draussen kälter geworden ist. Vielmehr wäre minimal eine Einmittung im regionalen Kontext sinnvoll.</p>	

3.2 Mehrwertermittlung

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
5	PR1	<p>In Wallisellen soll gelten: Wer eine individuelle Schätzung verlangt und deren Kosten trägt, hat einen Anspruch darauf zu bestimmen, wer die Schätzung durchführt. In jedem Fall kommt der tiefere Wert bei der Berechnung der Mehrwertabgabe zur Anwendung.</p> <p>Eventualiter: In Wallisellen übernimmt die Stadt die Kosten einer nach MAV § 14 verlangten Schätzung, ausser der Mehrwert der neuen Schätzung ist um mehr als 20 % niedriger als der Mehrwert gemäss Landpreismodell/ Schätzung nach MAV § 12. In jedem Fall kommt der tiefere Wert bei der Berechnung der Mehrwertabgabe zur Anwendung.</p>	-	<p>A Das Verfahren zur individuellen Schätzung ist in § 14 Abs. 2 MAV übergeordnet und abschliessend geregelt: «Wer eine individuelle Schätzung verlangt, hat keinen Anspruch darauf, zu bestimmen, wer die Schätzung durchführt.»</p> <p>Die Kostentragung ist in § 15 Abs. 4 MAV übergeordnet und abschliessend geregelt.</p> <p>In den Erläuterungen zur Mehrwertausgleichsverordnung ist zu § 14 MAV festgehalten:</p> <p>«Nach der Mitteilung, dass keine besonderen Gründe im Sinne von § 13 Abs. 1 vorliegen, können die Betroffenen innerhalb von zehn Tagen ab Zustellung dieser Mitteilung der zuständigen Verwaltungsstelle mitteilen, ob sie eine individuelle Schätzung im Sinne von § 15 der Bemessung mit den Landpreismodellen vorziehen. Diese Wahl ist nicht weiter zu begründen, <u>sie ist jedoch verbindlich und hat auch die volle Kostenübernahme durch die Betroffenen zur Folge</u>, da die Ermittlung mit den Landpreismodellen kostengünstiger erfolgen könnte (vgl. § 15 Abs. 4 lit. c).»</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
6	PR1	Die Stadt soll einige Beispiele des Vorgehens bei der Mehrwertberechnung und deren alten/neuen Werte vorlegen, wo Grundstücke gemäss der neuen BZO in eine andere Zonenkategorie (z.B. von Industrie- und Gewerbezone zu Zentrumszone; Wohnzone zu Quartiererhaltungszone) umgezont werden.	<p><u>Verwendetes Landpreismodell</u></p> <p>Das zu verwendende Modell der Landpreise ist durch den Kanton vorgegeben. Das Modell ist, nach meinem Wissenstand, weder transparent noch für die Öffentlichkeit verfügbar, was dem vertrauenserweckendem Transparenzgedanken widerspricht.</p> <p>Wenn ein Landbesitzer mit dem Wert des Landpreismodelles nicht einverstanden ist, so kann dieser eine neue Schätzung verlangen (Mehrwertausgleichsverordnung MAV, §14, Abs. 1). Diese Schätzung ist durch diejenige Person zu bezahlen, welche die Schätzung verlangt hat (MAV, §15, Abs. 15, lit. c). Obwohl die Schätzung durch die verlangende Person bezahlt wird, kann diese nicht bestimmen, wer die Schätzung durchführt (MAV, §14, Abs. 2). Das ist eine Verletzung des Prinzips der fiskalischen Äquivalenz, oder im Volksmund: «Wer zahlt, befiehlt». Abschliessend sei an diesem Ort folgende Frage aufgeworfen: Wie wird der Mehrwert bei einer Umzonung bemessen, z.B. von Industrie- und Gewerbezone zu einer Zentrumszone? Dies ist in Wallisellen mit der Revision der BZO an verschiedenen Orten geplant, und hierfür gibt es keine verlässlichen Informationen von Seiten der Stadt.</p>	<p>A In § 11 MAV ist geregelt, dass bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekanntzugeben ist. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern wird gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft. Die beiden Aufträge wurden mit der öffentlichen Auflage zur angesprochenen Teilrevision der Nutzungsplanung (19. Januar bis 19. März 2024) ausgeführt. Der gesamthafte provisorische Mehrwert beträgt CHF 116'610'081. Eine Veröffentlichung von Mehrwertprognosen zu Einzelgrundstücken ist in der Gesetzgebung nicht vorgesehen und aus Datenschutzgründen nicht angebracht.</p> <p>Die Mehrwertprognose erfolgt wie in § 11 MAV vorgesehen gestützt auf das Landpreismodell. Sämtliche der Stadt zugänglichen Informationen zum Modell sind öffentlich zugänglich.</p>
7	PR1	Die Stadt Wallisellen soll darlegen, wie viele Grundstücke von der Mehrwertabgabe betroffen sind, und wie viele Abgaben somit zu entrichten sein werden. Es ist zusätzlich aufzuführen, wie gross die Anzahl betroffener Grundstücke wäre, wie auch die Höhe der erwarteten Abgaben, wenn die Freifläche 1200 m ² , 1400 m ² , 1600 m ² , 1800 m ² und 2000 m ² wäre.	-	<p>F / B / A Nach Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gilt diese für sämtliche zukünftigen Auf- und Umzonungen. Die Anzahl der betroffenen Grundstücke ist somit abhängig von den zukünftigen Planungsmassnahmen.</p> <p>Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung, die Auf- und Umzonungen vorsieht, wären zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage insgesamt 185 Grundstücke vom Mehrwertausgleich betroffen gewesen (181 Grundstücke kommunaler Mehrwertausgleich, 4 Grundstücke kantonaler Mehrwertausgleich). Bei einer Freifläche von 2'000 m² wären 68 Grundstücke abgabepflichtig. Bei einer solchen von 1'200 m² wären es 79. Auf eine Auswertung</p>

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
				<p>der weiteren Werte für die Freiflächen wird verzichtet.</p> <p>Für die oben erwähnte Teilrevision der Nutzungsplanung wurde erst der prognostizierte <u>Mehrwert</u> (= Wert ohne jegliche Abzüge) ermittelt (siehe Stellungnahme zu Nr. 6). Um eine Prognose hinsichtlich <u>Mehrwertabgabe</u> (= Mehrwert reduziert um Abzüge und mit Abgabesatz multipliziert) im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu erstellen, müsste jedes Grundstück individuell betrachtet werden. Der Aufwand zur Ermittlung einer belastbaren Prognose über die Mehrwertabgabe ist zum heutigen Zeitpunkt nicht angemessen.</p>

3.3 Reglement zum Mehrwertausgleichsfonds

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
8	V1	-	Die Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds begrüßen wir, da die Ausführungen unsere ideologischen Werte widerspiegeln.	K Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Weitere Begründungen

Die nachstehenden Begründungen konnten nicht einem konkreten Antrag zugewiesen werden.

Nr.	ID	Antrag	Begründung / Meinungen	Stellungnahme Stadtrat
9	PR1	-	Ziel vom preisgünstigen Wohnraum in Wallisellen Mehr als 2/3 der Bevölkerung von Wallisellen haben an der Abstimmung vom 3. März 2024 «Ja» zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Wallisellen gesagt. Während bei Informationsveranstaltungen der Stadt (z.B. am 11. Januar 2024 im Rahmen der Information zur Revision der BZO) erläutert wurde, dass die Mehrwertabgabe mehrheitlich von Immobilienfirmen getragen wird, so ist dies irreführend: Die geplante Abgabe würde die Stadt von den Grundstückbesitzern einkassieren. Es besteht kein Zweifel daran, dass die Kosten	K Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

			dieser Abgabe über zusätzliche Einnahmen bei den Mieten, d.h. höhere Mieten, an die Bewohner weitergegeben werden. Dies steht im Widerspruch zum Ziel von preisgünstigem Wohnraum.		
10	PR1	-	<p><u>Leitbild 2022 — 2026 der Stadt Wallisellen</u></p> <p>Im Leitbild der Stadt Wallisellen ist festgehalten, dass «der Stadtrat [...] Einfluss [nimmt], dass vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten wird».</p> <p>Zusätzlich zur obenstehenden Argumentation (<i>siehe Nr. 9</i>), dass Mieter — über 70 % der Bevölkerung des Kantons Zürich — schlussendlich diese Abgabe bezahlen müssen, sei auch an die verbleibenden 30 % der Bevölkerung gedacht. Die Eigentümer werden bei der Mehrwertabgabe direkt zur Kasse gebeten, womit für gewisse Bevölkerungsgruppen der Traum von Wohneigentum weiterhin unmöglich bleibt. Da die Mehrwertabgabe auf der möglichen Ausnützung, und nicht dem geplanten/realisierten Gebäude, erhoben wird, haben Eigentümer einen Anreiz, das Grundstück möglichst stark zu überbauen. Daraus werden die Quartiere alle gleich — möglichst ausgenutzt — bebaut, die Vielfalt leidet. Des Weiteren werden bei einer höheren Ausnützung wertvolle Grünflächen, welche nach dem Leitbild gesichert werden sollen, verloren gehen.</p>	K	<p>Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits heute lässt sich bei der Prüfung von Baugesuchen klar feststellen, dass die zulässige Baumasse - insbesondere bei Renditeobjekten - vollständig ausgeschöpft wird.</p> <p>Die angesprochenen Grünflächen können durch geeignete Planungsinstrumente eigentümergebunden gesichert werden.</p>
11	PR1	-	<p><u>Städtebauliche Verträge</u></p> <p>An den bereits erwähnten Informationsveranstaltungen (<i>siehe Nr. 9</i>) hat der Stadtrat erläutert, dass die Annahme des Mehrwertausgleichsgesetz nicht primär dazu dienen soll, Mehreinnahmen zu generieren. Vielmehr ist der Stadtrat daran interessiert, mit Grundstückbesitzern städtebauliche Verträge auszuhandeln. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es nicht nötig, die Mehrwertabgabe bei 20 % festzusetzen, es reichen 10 %.</p>	K	Siehe Stellungnahme zu Nr. 2
12	PR1	-	<p><u>Freifläche: Augenwischerei</u></p> <p>Wie durch übergeordnetes Recht vorgegeben (u.a. auch, um den administrativen Aufwand zu minimieren) können die Gemeinden kleine Grundstücke von der Abgabe befreien. Die Abgabe ist jedoch zu entrichten, wenn der Mehrwert mehr als CHF 250'000 übersteigt. Eine Analyse der Stadt Dübendorf hat ergeben, dass bei einer Abgabe in der Höhe von 20 %, unabhängig von der gewählten Freifläche, die erwarteten Einnahmen identisch sind. Es ist davon auszugehen, dass in</p>	K	<p>Die Tatsache ist im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (Kapitel 3.1.1) transparent dargelegt. Gleichwohl stellt die grösstmögliche und vorgeschlagene Freifläche vom 2'000 m² die eigentümergebundenste Lösung dar.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 7</p>

			der Stadt Wallisellen die Folgen der Freifläche gleich sind — die «Grosszügigkeit» mit der grösstmöglichen Freifläche hat keinen Einfluss, da voraussichtlich alle Auszonungen einen Mehrwert von mehr als CHF 250'000 zur Folge haben.		
13	PR1	-	<p><u>Finanzhaushalt der Stadt Wallisellen & Verwendung der Mehrwertabgabe</u></p> <p>In den letzten 10 Jahren, in welchen die Rechnung der politischen- und Schul- Gemeinde von Wallisellen durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wurde (2012-2022), hat die politische Gemeinde zwei Mal, und die Schulgemeinde ein Mal, ein negatives Finanzergebnis erzielt. Gemeinsam, wie es mit Vereinigung der politischen- und Schul-Gemeinde und dem Wechsel zur Stadt Wallisellen künftig ist, haben in neun dieser zehn Jahre ein finanzieller Überschuss resultiert. Aufgrund der soliden finanziellen Resultate der Vergangenheit gibt es keinen Grund, eine neue Abgabe einzuführen, geschweige den auf dem Satz von 20 % festzulegen.</p> <p>Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen abgezogen werden. Da die Mehrwertabgabe gebunden, gemäss Mehrwertausgleichsfonds-Reglement, verwendet werden muss, wohingegen die Grundstückgewinnsteuer in den allgemeinen Haushalt fliesst, hat die Stadt mit der Mehrwertabgabe weniger frei verfügbare Mittel zur Verfügung. Ausserdem kann, aufgrund des reich gefüllten Topfes des Mehrwertausgleichsfonds, in absehbarer Zeit überbordender und mit nicht zweckführenden Wünschen gefüllter Wunschkatalog auf die Stadt zukommen. Es wäre zu begrüssen, dass der städtische Haushalt möglichst schlank bleibt, und es möglichst vermieden wird, eine Wunschliste mit Partikularinteressen zu erstellen oder zu finanzieren.</p>	K	<p>Heute werden frei verfügbare Mittel zur Deckung von Folgekosten von Planungsmassnahmen benötigt. Die Kosten könnten zukünftig direkt über den Mehrwertausgleich finanziert werden. Die Finanzierung nach dem Verursacherprinzip ist ein Beweggrund für die Mehrwertabgabe.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Nr. 2</p>

The background of the page is a large yellow rectangle with a blue triangle cut out of its top-right corner. The text is located in the bottom-left corner of the yellow area.

Stadt Wallisellen
Hochbau + Planung

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 63 63
E-Mail hochbau@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch