



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

03. Dezember 2024 · Beschluss 324-2024

6.0.5.4 Gestaltungspläne

IDG-Status: öffentlich

Entwicklung Bahnhof Nord (SBB, Privater Gestaltungsplan Lirenächer und Landgeschäfte); Festlegung und Bezug des Mehrwertausgleichs für den Gestaltungsplan Lirenächer

Ausgangslage

Am 7. März 2023 hat der Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan Lirenächer festgesetzt. Die Baudirektion hat den Gestaltungsplan am 19. Januar 2024 genehmigt. Nach dem Rückzug eines Rekurses erfolgte die Inkraftsetzung per 17. Mai 2024.

Der Stadtrat hat die Baubewilligungen für die beiden auf dem Gestaltungsplan basierenden Überbauungen der EMWE Immobilien AG und der Pensionskasse ZKB am 17. September 2024 (Nr. 254-2024 und 255-2024) erteilt. Beide Bewilligungen sind inzwischen rechtskräftig und die Baufreigabe steht kurz bevor. Der Baubeginn führt zur Fälligkeit des Mehrwertausgleichs. Weil die Rechtskraft des Gestaltungsplans und der Baubeginn zeitlich nahe beieinanderliegen, fallen die Festlegung und der Bezug des Mehrwertes mit dieser Verfügung zusammen. Auf eine Sicherstellung der Beträge mittels gesetzlichem Grundpfandrecht kann somit verzichtet werden.

Mehrwertabgabepflicht

Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Stadt Kloten hat dabei eine Freifläche von 1'200 m² festgelegt (Art. 4a Abs. 2 BZO). Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Die Stadt Kloten sieht die Erhebung einer Abgabe von 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vor (Art. 4a Abs. 3 BZO).

Die Berechnung der Mehrwerte erfolgte unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen aufgrund einer individuellen Schätzung gemäss § 15 MAV durch die Fachfirma Fahrländer Partner AG, Zürich. Während des Verfahrens (Aktenaufgabe, Prognose, Inkrafttreten) wurden insgesamt drei Berechnungen (28.09.2021, 17.07.2023 und 28.05.2024) durchgeführt, wobei die letzte vom Mai 2024 (Stichtag inkrafttreten Gestaltungsplan) massgebend ist.

Die Schwierigkeit bei den vorliegenden Berechnungen besteht darin, dass parallel zum Gestaltungsplanverfahren, welches zum abgabepflichtigen Sachverhalt führt, zwischen allen drei betroffenen Parteien am 15. November 2024 Grundstückskäufe bzw. -verkäufe durchgeführt wurden. Die Kaufpreise wurden aufgrund der damals vorliegenden Mehrwertberechnungen der Fahrländer Partner AG festgelegt und enthalten die Mehrwertabgaben bereits, weil der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf die Baumöglichkeiten gemäss Gestaltungsplan referenziert. Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass aufgrund dieser Ausgangslage und aufgrund der Zeitpunkte der Mehrwertberechnung und des Vollzugs der Grundstücksgeschäfte die "alten" Eigentumsverhältnisse für die Festsetzung der Mehrwertausgleiche berücksichtigt werden müssen.

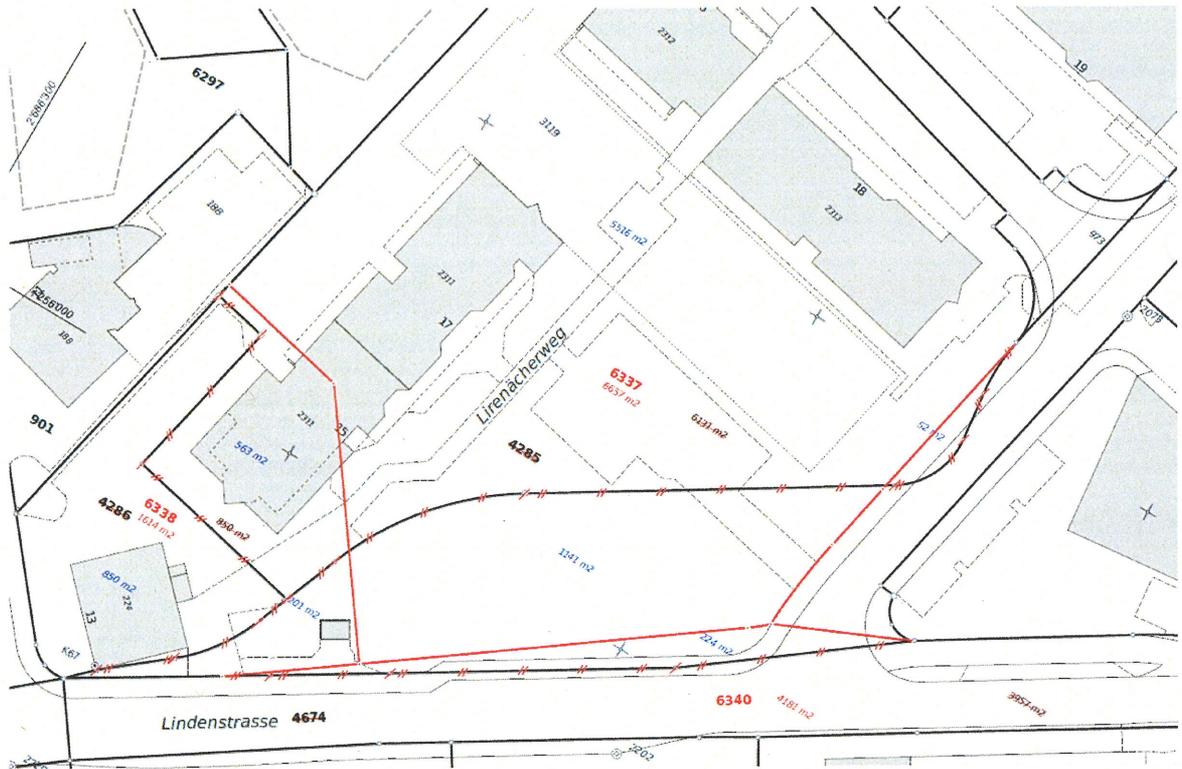
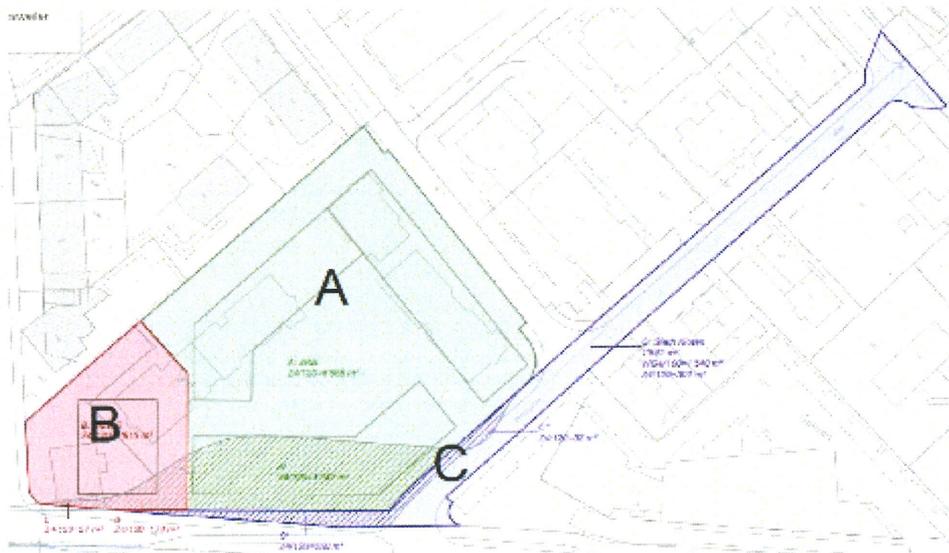


Abbildung: Schwarze Kat.-Nrn. zeigen die "alten Grundstücksverhältnisse" ("a-Kat.-Nr."), die roten Kat.-Nrn. die neuen Grundstücke. Die blauen Flächenangaben beziehen sich ebenfalls auf die "alten Grundstücksverhältnisse", die roten Flächenangaben auf die neuen Grundstücke.

Berechnung Mehrwertabgabe

Die Berechnung der Mehrwerte erfolgte aufgrund der Baumöglichkeiten des Gestaltungsplans aufgrund der neuen Parzellierung nach "Parzelle A" (EMWE) und "Parzelle B" (PK ZKB).



- A: Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank.
- B: EMWE Immobilien AG.
- C: Stadt Kloten.

Die Mehrwerte wurden dabei wie folgt berechnet:

Mehrwertberechnung:	Parzelle A (ZKB)	Parzelle B (EMWE)
	1'226'000.00	472'000.00
Art. 4a Abs. 3 BZO (Freibetrag) i.V.m. §19 MAG	-100'000.00	-100'000.00
100%	1'126'000.00	372'000.00
25%	306'500.00	118'000.00
Fläche Total in m ²	6'657	1'614
Mehrwertabgabe pro m ²	46.04	73.11

Anteil ZKB

alte Fläche Kat.-Nr. 4285 in m ²	5'516	563
Mehrwertausgleich in Fr.	253'966.35	41'161.09

Anteil EMWE

alte Fläche Kat.-Nr. 4286 in m ²	0	850
Mehrwertausgleich in Fr.		62'143.74

Anteil Stadt

alte Fläche Anteil Kat.-Nr. 4666 in m ² (Abtretungen)	1'141	201
Mehrwertausgleich in Fr.	52'533.65	14'695.17

Wie bereits erwähnt, enthält das kantonale Gesetz und daraus resultierend auch die Bau- und Zonenordnung eine Bagatellklausel für eine Freifläche von 1'200 m², für die keine Mehrwertbeiträge bezogen werden dürfen. Beträgt deren mutmasslicher Mehrwert aber mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen (§ 19 Abs. 2 und Abs. 4 MAG). Das Grundstück a-Kat.-Nr. 4286 der EMWE verfügte nur über eine Fläche von 850 m² und fällt deshalb unter diese Klausel. Weil der Mehrwert auch nur Fr. 62'143.74 betragen würde, entfällt eine Mehrwertabgabe.

Die Pensionskasse der ZKB hat hingegen einen Mehrwertausgleich von Fr. 295'127.45 und die Stadt Kloten einen solchen von Fr. 67'228.80 zu bezahlen.

Für den Verkauf der städtischen Grundstücksanteile wurde durch die beiden Investorinnen gesamthaft ein Kaufpreis von Fr. 7'883'664.00 bezahlt. Wie bereits erwähnt, wurde bei den Grundstückspreisen die Mehrwertabgabe bereits inkludiert.

Ausgabenbewilligung

Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Kriterium
Verpflichtung

Entscheidungsspielraum sachlich
Entscheidungsspielraum zeitlich
Entscheidungsspielraum örtlich

Begründung

Die Verpflichtung ergibt sich aus den kantonalen und kommunalen Grundlagen (MAG, MAV, BZO). Auch die Stadt Kloten untersteht der Mehrwertabgabepflicht und hat auch entsprechend von hohen Grundstückspreisen beim Verkauf profitiert. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan, welcher Grundlage für den Mehrwert bildet, genehmigt. Er ist rechtskräftig. Die Berechnung erfolgt nach den Grundsätzen des MAG. Die Fälligkeit ergibt sich aufgrund der Regelungen im MAG. nicht relevant

Beschluss:

1. Die Mehrwertberechnungen für den Gestaltungsplan Lirenächer werden im Sinne der Erwägungen genehmigt:
 - Die Mehrwertausgleichszahlung zulasten der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank beträgt Fr. 295'127.45.
 - Die Mehrwertausgleichszahlung zulasten der Stadt Kloten beträgt Fr. 67'228.80.
 - Für das Grundstück a-Kat.-Nr. 4286 der EMWE Immobilien AG entfällt die Mehrwertabgabe.
2. Die Bereichsleiterin Lebensraum wird ermächtigt und beauftragt, die entsprechenden Verfügungen und Rechnungen auszustellen.
3. Für die Bezahlung der Mehrwertabgabe der Stadt Kloten in den Mehrwertausgleichsfonds wird ein gebundener Kredit im Sinne von Art. 29 Abs. 2 lit. b GO in der Höhe von Fr. 67'228.80 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten Konto 3220.30/313700 im Rechnungsjahr 2024 bewilligt.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Mitteilungen an:

- Bereichsleiterin Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, Tel. 044 815 13 88, marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 5. Dez. 2024