

Martin Ruf

Mittwochabend, 20 Uhr. Gerade einmal 131 von rund 6000 Urdorfer Stimmberechtigten hatten sich zur Gemeindeversammlung eingefunden. Nun ist es leider nicht so, dass Gemeindeversammlungen heutzutage noch viel Volk hinter dem Ofen hervorzulocken vermögen. An dieser Gemeindeversammlung waren es aber nochmals weniger als üblich, was wohl dem Umstand geschuldet war, dass eine Stunde später das EM-Spiel Schweiz gegen Schottland angepfiffen wurde.

Der bescheidene Aufmarsch war insofern bedauerlich, als mit der Mehrwertabgabe über ein eigentlich wichtiges Thema für die ganze Bevölkerung abgestimmt wurde. Darum geht es zusammengefasst: Urdorf will die Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonen künftig in ihrer Bau- und Zonenordnung regeln. Während sich der Gemeinderat für die maximal zulässige Freifläche von 2000 Quadratmetern aussprach, entschied er sich gleichzeitig für den maximal zulässigen Abgabesatz von 40 Prozent. Zur Einordnung: Dietikon und Schlieren haben eine Abgabe von 40 Prozent festgesetzt, Geroldswil 30 Prozent.

Gemeinderat und Planungs-, Bau- und Umweltvorstand Danilo Follador (Mitte) begründete dies vor einem halben Jahr bei der Präsentation des Geschäfts wie folgt: «Der Gemeinderat geht davon aus, dass bei diesem Abgabesatz der Anreiz für städtebauliche Verträge am grössten ist.» Denn anstelle der Mehrwertabgabe in Form einer Geldleistung dürften auch städtebauliche Verträge zur Erbringung einer Sachleistung wie etwa eines Kindergartens oder Alterswohnungen im selben Wert vereinbart werden.

### SVP und FDP stellten Kürzungsantrag

Bauvorsteher Follador erläuterte den Anwesenden nochmals die Vorlage und die Beweggründe des Gemeinderats. Insbesondere wies er darauf hin, dass das Geld, das Urdorf künftig aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abschöpft, in einen speziellen Fonds fließen wird; den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Dieser ist zweckgebunden. «Das Geld kann nur für kommunale Planungsmassnahmen verwendet werden. Grundsätzlich sollen mit dem Fonds Massnahmen aus der Raumplanung finanziert werden, wie etwa die Gestaltung des öffentlichen Raumes, Plätze, Grünanlagen oder soziale Infrastrukturen», so Follador.

Dass der Gemeinderat mit seinem Antrag nicht einfach so durchkommen wird, zeichnete sich schon beim ersten Votum der SVP Urdorf ab. Parteipräsident Werner Rüegg stellte namens der SVP einen Ergänzungsantrag mit einem um die Hälfte gekürzten Abgabesatz von 20 Prozent. «Denn die Kosten einer 40-Prozent-Abgabe würden die gewünschte Verdichtung hemmen», ist Rüegg überzeugt. Auch die Wohnungsmieten würden dadurch teurer, was nicht im Interesse der Mieter sei. «Eine solch massive Abgabe könnte zudem Investoren und Bauherren abschrecken.

## Mehrwertabgabe wird gestutzt

Die Urdorfer Gemeindeversammlung kürzt die vom Gemeinderat beantragte Mehrwertabgabe auf Antrag von SVP und FDP von 40 auf 20 Prozent.



Eigentümer, die sich künftig wegen einer Um- oder Aufzonen über einen Mehrwert freuen dürfen, müssen 20 Prozent dieses Mehrwerts an die Gemeinde abgeben. Bild: Severin Bigler/Archiv

Letztlich könnte der Schuss bei einer zu hohen Abgabe auch nach hinten losgehen», so Rüegg. Auch die FDP Urdorf stellte den Antrag, die Mehrwertabgabe auf 20 Prozent zu kürzen. Mit der Grundstückgewinnsteuer partizipiere die Öffentlichkeit ja heute schon an Gewinnen, so FDP-Co-Präsident Olivier Buchs. «In den letzten zehn Jahren flossen rund 37 Millionen Franken an Grundstückgewinnsteuern, damit hätte sich manch ein Kindergarten finanzieren lassen.»

### SP wollte Freifläche reduzieren

Ganz anders sah das die SP Urdorf. Die 40 Prozent seien rich-

tig und nötig. «Sie stehen der Bevölkerung zu», so Thomas Baumgartner. Denn ohne einen Finger zu rühren, habe man als Eigentümer wegen einer Um- oder Aufzonen plötzlich einen Mehrwert. «Wachstum generiert auch Kosten für die Gemeinde. Es ist nicht in Ordnung, wenn die Allgemeinheit mit Steuern die Kosten dieses Wachstums tragen muss.» Und sowieso: Für die Eigentümer entstehe ja gar kein Verlust, vielmehr würden die Eigentümer, aber eben auch die Allgemeinheit von den 40 Prozent Mehrwertabgabe profitieren. Doch auch die SP stellte einen Ergänzungsantrag zum gemeinderätlichen Vorschlag. Die

ausgenommenen Flächen sollten nicht unter 2000, sondern unter 1200 Quadratmeter gesetzt werden. Begründung: «Es ist ungerecht, wenn Flächen zwischen 1200 und 2000 Quadratmetern von der Abgabe befreit sind.»

Die restlichen Parteien GLP, Mitte und EVP stützen derweil den Vorschlag des Gemeinderats. «Dass weniger gebaut wird bei einer Abgabe von 40 Prozent, wird nicht eintreffen», ist Sonja Gehrig (GLP) überzeugt. Und Marcel Zirnig (EVP) ergänzte: «Keinem Grundeigentümer wird etwas weggenommen. Es sollen vielmehr alle von einem Mehrwert profitieren.» Vor allem das Ar-

gument mit der ohnehin zu zahlenden Grundstückgewinnsteuer ziehe nicht. «Grosse Eigentümer wie etwa die Swiss Life werden nie verkaufen. Die Öffentlichkeit partizipiert nur mit einer solchen Abgabe an einem Mehrwert.» Zudem könne die Gemeinde mit städtebaulichen Verträgen Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung nehmen.

### «Abgabe schafft falsche Anreize»

Doch nicht nur Parteien meldeten sich zu Wort. Zu einem regelrechten Schlagabtausch kam es zwischen Einwohner Thomas Hess und dem Gemeinderat. Mit rund 1000 Quadratme-

tern Eigentum sei er von der Vorlage zwar nicht direkt betroffen. Vielmehr habe er sich aus Neugierde mit dem Antrag beschäftigt. Auch er sei dezidiert gegen die Mehrwertabgabe, da es ja bereits die Grundstückgewinnsteuer zu entrichten gelte. «Und sowieso profitiert die Gemeinde ja ohnehin bei einer Aufzonen, etwa durch mehr Steuerstrat.» Auch dürfe man nicht vergessen, dass der Mehrwert im Grundbuch vermerkt werde. «Und irgendwann Jahre später wird diese Mehrwertabgabe inklusive Zinsen fällig», so Hess. Und überhaupt schaffe die Mehrwertabgabe falsche Anreize «zur maximalen Verdichtung in maximalem Tempo.»

Gemeindepräsidentin Sandra Rottensteiner (EVP) entgegnete: «Am Ende entscheidet die Bevölkerung mit der BZO, wo und wie verdichtet werden soll. Ich kann Ihnen versichern, wir sind da sehr massvoll daran.» Und Danilo Follador, der sich zuweilen in einem regelrechten Verhör wählte, ergänzte: «Wir haben 2022 den kommunalen Richtplan verabschiedet, in dem man ganz genau sieht, wo welche Entwicklung in Sachen Wohnen und Arbeitsplätze vorgesehen ist.» Der Gemeinderat habe ein Sensorium für die Bevölkerung. «Es geht ganz sicher nicht um maximale Verdichtung.»

Dann waren die diversen Abstimmungen an der Reihe. Und siehe da: Der Ergänzungsantrag von SVP und FDP fand tatsächlich eine Zweidrittelmehrheit – der Abgabesatz wurde von 40 auf 20 Prozent gesenkt. Hingegen belies es die Versammlung bei der Freifläche von 2000 Quadratmetern. Sehr deutlich abgeschmettert wurde der SP-Antrag, man möge über die Sache noch an der Urne abstimmen lassen. 41 Stimmen wären hierfür nötig gewesen, gerade einmal 25 Personen unterstützten dieses Ansinnen.

### Urs Rimensberger verabschiedet

Nebst der Mehrwertabgabe wurde auch die Rechnung 2023 bewilligt. Diese schloss mit einem Plus von 3,4 Millionen Franken; 1,4 Millionen Franken besser als budgetiert.

Der Schlusspunkt gehört dann dem auf Ende Juni zurücktretenden Gemeinderat und Werkvorsteher Urs Rimensberger (heute SVP, früher parteilos). Während 16 Jahren hatte Rimensberger verschiedene Ressorts inne und viele Projekte wie etwa die Birmensdorferstrasse und Feldstrasse sowie die Renaturierung des Schäflibachs begleitet. «Du warst immer ein verlässliches und loyales Mitglied des Gemeinderates. Ich bedanke mich im Namen des Gemeinderats und der Bevölkerung von ganzen Herzen für dein langjähriges Engagement», sagte Sandra Rottensteiner ihrem Noch-Gemeinderatskollegen und überreichte ihm und seiner Frau ein Präsent und Blumen.

Kurz nach 22 Uhr war die Versammlung vorbei. Es blieb also noch Zeit, die zweite Halbzeit von Schweiz gegen Schottland im wenige Meter entfernten Public Viewing Büllebar zu Ende zu schauen.

### Darum geht es bei der Mehrwertabgabe

Wird Land um- oder aufgezont, hat das für Grundeigentümer in der Regel einen Mehrwert zur Folge; Entweder weil etwa eine Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont wird, oder weil in einer bestehenden Bauzone höher als bisher gebaut werden darf. Gleichzeitig fallen für die öffentliche Hand nicht selten Aufwendungen an, weil etwa in zusätzliche Infrastruktur investiert werden muss.

Mit einer Mehrwertabgabe will das Gesetz diese Vor- und Nachteile ausgleichen. Bei der Festlegung der Eckwerte, ab wann in welcher Höhe eine

Mehrwertabgabe zu entrichten ist, gibt der Kanton den Gemeinden einen gewissen Spielraum.

Grundsätzlich ist eine Mehrwertabgabe immer dann zu entrichten, wenn durch eine Um- oder Aufzonen ein Mehrwert von mindestens 250 000 Franken resultiert. Liegt der Mehrwert darunter, können die Gemeinden bestimmen, ob bereits ab einer Fläche von 1200 Quadratmetern eine Abgabe geschuldet ist oder erst ab einer Fläche von 2000 Quadratmetern. Zudem bestimmen die Gemeinden, welcher Prozentsatz des Mehrwerts abgegeben werden muss. (mru)



Nach 16 Jahren im Urdorfer Gemeinderat ist Schluss: Werkvorsteher Urs Rimensberger (SVP) wird von Gemeindepräsidentin Sandra Rottensteiner (EVP) für sein Engagement gewürdigt und beschenkt. Bild: Martin Ruf