

Zürich, den 4. Februar 2009

## **DER STADTRAT VON ZÜRICH**

**an den Gemeinderat**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. Juli 2008 reichten die Gemeinderäte Albert Leiser (FDP) und 54 Mitunterzeichnende folgende Motion, GR Nr. 2008/313, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich (VAZ) so zu ändern, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer, für deren Liegenschaft auf Stadtgebiet eine Kehrichtsammelstelle (Unterflurcontainer UFC) auf öffentlichem Grund errichtet wurde, für deren Benützung eine gleich hohe Gebühr zu entrichten haben. Als Grundlage für die Berechnung dieser einheitlichen Gebühr gilt für alle Stadtkreise ein Landwert von CHF 2 500.– pro m<sup>2</sup>.

### **Begründung**

Art. 13 Abs. 3 der Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich (VAZ) legt fest, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, für deren Liegenschaft eine Kehrichtsammelstelle auf öffentlichem Grund errichtet wurde, eine jährliche Abgabe für die Benutzung des öffentlichen Grundes zu bezahlen haben.

Der Absatz über die Berechnung der Gebühr ist zu streichen und die Gebühr für die Benützung öffentlichen Grundes für das ganze Stadtgebiet zu vereinheitlichen, da namentlich in der Altstadt die Zuteilung zu den Unterflurcontainern bzw. Verrechnung der jeweiligen Landpreise willkürlich zu erfolgen scheinen.

So werden für die identische Dienstleistung je nach Standort des Unterflurcontainers unterschiedliche Gebühren verlangt werden. Dies ist umso mehr stossend, als dass die Leerung der Unterflurcontainer für das ERZ weniger aufwändig ist als das Einsammeln von zahlreichen kleinen Abfallmengen in Stadtgebieten ohne Unterflurcontainer. Die so erreichte höhere Effizienz sollte entsprechend zu tieferen Gebühren der Entsorgung führen und nicht umgekehrt.

Das Land auf dem die Sammelstelle steht, ist auch nicht als Bauland zu bewerten, da es bereits bebaut ist und de facto kein Bauland mehr ist.

Zudem kann damit gerechnet werden, dass diese zusätzliche Gebühr auf die Mieter überwälzt wird. Mit einer einheitlichen Gebühr wird nicht zuletzt auch die Benachteiligung einzelner Gebiete innerhalb der Zürcher Stadtkreise vermieden.

Gemäss Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates wird der Stadtrat mit einer Motion verpflichtet, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab, hat er dies innert sechs Monaten seit Einreichung der Motion schriftlich zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus folgenden Gründen ab:

Die Gebühr gemäss Art. 13 Abs. 3 der Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich vom 15. September 2004 (VAZ) ist geschuldet für die Benützung des öffentlichen Grundes. Aus prozessökonomischen Gründen erhebt die Dienstabteilung ERZ Entsorgung + Recycling Zürich des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements diese Gebühr und liefert 95 Prozent der geforderten und effektiv von den Liegenschafteneigentümern erhaltenen Gebühr an das Tiefbauamt, einer weiteren Dienstabteilung desselben Departements, ab. Das Tiefbauamt ist für die Einforderung von Gebühren für die Benutzung des öffentlichen Grundes normalerweise zuständig und erteilt auch die entsprechende Konzession.

Eine Vereinheitlichung der Gebühr für die Benutzung des öffentlichen Grundes ist nicht möglich, da dies gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen würde. Es wäre stossend, wenn ein Eigentümer einer Liegenschaft beispielsweise im Stadtkreis 1 an bester Passantenlage, wo der Quadratmeter-Preis exorbitant hoch ist (bis zu Fr. 40 000.– pro m<sup>2</sup>), für die Benutzung des öffentlichen Grundes bloss Fr. 2500.– bezahlen müsste.

Ebenfalls sollte ein Liegenschafteneigentümer, für welchen ein Standort für einen Kehrichtcontainer auf seinem Privatgrund errichtet wurde, gegenüber einem Liegenschafteneigentümer, für welchen eine Kehrichtsammelstelle auf öffentlichem Grund geschaffen wurde, nicht schlechter gestellt werden. Genau dies wäre aber mit der Erhebung einer Einheitsgebühr der Fall. Zudem ist die Gebühr für die Benutzung des öffentlichen Grundes geschuldet und hat nichts mit der Art der Abfallsammlung zu tun.

Zur Sicherstellung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird der massgebliche Landwert vom Stadtrat gebietsweise in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert im betreffenden Gebiet bestimmt, alle zehn Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst. Ferner bestimmt Art. 13 Abs. 3 VAZ Folgendes: Von den Eigentümerinnen und Eigentümern, für deren Liegenschaft eine Kehrichtsammelstelle auf öffentlichem Grund errichtet wurde, ist eine jährliche Abgabe für die Benutzung des öffentlichen Grundes zu bezahlen. Zur Bestimmung dieser Abgabe ist der Landwert pro Quadratmeter mit der beanspruchten Fläche öffentlichen Grundes zu vervielfachen. Vom so errechneten Betrag ist eine Abgabe in Höhe von 4 Prozent pro Jahr geschuldet. Unter den Eigentümerinnen und Eigentümern, für deren Liegenschaften die Benutzung der Kehrichtsammelstelle angeordnet wurde, erfolgt eine anteilmässige Aufteilung.

Als Grundlage dient ein von Wüest & Partner AG, Zürich, entwickeltes Landwert-Berechnungsmodell. Die Berechnungsgrundlagen der Benützungsg Gebühr sind in diesem Landwertmodell integriert. Damit das Modell den Verkehrswert pro Quadratmeter berechnen kann, muss es auf verschiedene Daten zurückgreifen können. Zu den massgebenden Bewertungskriterien des Modells gehören Stadtkreis und Stadtquartier, welche das Preisniveau bestimmen, sowie die Bauzone, welche die Ausnützungsziffer und damit den Rahmen für die maximale Überbaubarkeit des Grundstücks festlegt. Innerhalb der Bauzone präzisiert die Lageklasse das

Preisniveau ebenso wie die Passantenlage, welche eine Verdoppelung des Grundstückswerts an exklusiver Geschäftslage berücksichtigt. Die exorbitanten Grundstückspreise beispielsweise an der Bahnhofstrasse werden dadurch mit einem Faktor 1,5 berücksichtigt. Ebenso werden die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks sowie das Verhältnis zwischen Hauptnutzungsfläche und Bruttogrundstücksfläche in die Berechnung einbezogen. Die Kapitalisierungssätze liefern die Grundlage für die Ertragskapitalisierung, d. h., sie beeinflussen den hypothetischen Ertrag des Bauprojekts bei dessen Verkauf oder Vermietung. Zusätzlich gelten Zuschläge für die erzielten Preise bei Einfamilienhäusern sowie für deren Erstellungskosten. Vom so berechneten Landwert werden diestellungs- und Vermarktungskosten abgezogen.

Die verschiedenen Daten stammen unter anderem aus folgenden Quellen: Alle immobilien-spezifischen Daten, insbesondere mögliche erzielbare Erträge sowie die (theoretischen) Erstellungskosten, Kapitalisierungssätze und Vermarktungskosten werden von Wüest & Partner AG geliefert. Weitere Angaben wie die Bauzonen und die Ausnützungsziffern entstammen der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO), weitere Angaben zu Strassen, Quartier und Kreis werden vom GIS-Zentrum der Stadt Zürich geliefert. Das Verzeichnis der Lageklassen wird vom Steueramt des Kantons Zürich angelegt. Die Daten können jährlich aktualisiert werden.

Damit der Verkehrswert eines Grundstücks berechnet werden kann, wird auf den Residualwert abgestellt. Man erhält den Residualwert, indem die Differenz zwischen dem potenziellen Ertragswert eines (theoretischen) Immobilienprojekts und dessen Erstellung- und Vermarktungskosten berechnet wird, d. h., der Verkehrswert eines Grundstücks richtet sich nach der maximalen theoretischen Überbaubarkeit desselben unter Beachtung der geltenden Zonenordnung. Ausgehend von der Ausnützungsziffer, welche die Bau- und Zonenordnung für die verschiedenen Bauzonen festlegt, kann so das maximal mögliche Bauprojekt bestimmt werden. Dieses theoretisch mögliche Bauprojekt bestimmt den hypothetischen Ertragswert, nämlich den Wert, welcher bei einem hypothetischen Verkauf des (theoretischen) Bauprojekts erzielt werden könnte, oder den Ertrag, den es bei einer Vermietung abwerfen würde, sofern es realisiert werden würde. Berücksichtigt werden die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten mit einem so genannten Nutzungsmix. Es wird ein Durchschnittswert für den Ertrag bei der Realisierung von Einfamilienhäusern angenommen. Das Modell berechnet ferner einen separaten Zuschlag für Einfamilienhäuser, was den Ertrag entsprechend erhöht. Zudem beeinflussen auch die Kapitalisierungsgrundsätze den Ertragswert eines Grundstücks. Vom Ertragswert werden allfällige Erstellung- und Vermarktungskosten in Abzug gebracht. Der Verkehrswert stützt sich somit auf diesen Residualwert.

Das von Wüest & Partner AG entwickelte Programm enthält verschiedene, ineinander integrierte Excel-Tabellen, wobei die Anwendenden in der Regel lediglich die Strasse und die Hausnummer einer Liegenschaft eingeben müssen. Darauf berechnet das Modell selbständig mittels der hinterlegten Daten den Verkehrswert pro Quadratmeter. Grundsätzlich sind 24 verschiedene Gebiete entsprechend den Bauzonen und ihren Ausnützungsziffern festgelegt. Innerhalb

der einzelnen Bauzone wird wiederum zwischen den verschiedenen Lageklassen unterschieden, wobei extrem teure Lagen wie in der Innenstadt die Bahnhofstrasse mit einem Faktor von 1,5 berücksichtigt werden. Bei der Eingabe der Strasse und der Hausnummer erscheint in diesen Fällen automatisch eine Maske, welche eine manuelle Eingabe erfordert. Einzugeben ist die Anzahl der Stockwerke, welche an diesen speziellen Lagen gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubt bzw. effektiv gebaut sind. Diese Angabe ist einem separaten Kernzonenplan zu entnehmen und muss als einzige manuell eingegeben werden. Darauf erscheint wiederum der Verkehrswert pro Quadratmeter.

Die Spannweite der Benützungsgebühr beträgt beispielsweise im Kreis 1 im Minimum Fr. 889.-/m<sup>2</sup> und im Maximum Fr. 17 371.-/m<sup>2</sup>. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass 57 Strassen mit sehr guter Passantenlage in den Kreisen 1 und 11 (Quartier Oerlikon) gegenüber diesen Beträgen erhöhte Landwerte ausweisen. Der Mehrwertfaktor gegenüber diesen Werten beträgt etwa 50 Prozent. Wird eine Strasse und eine Hausnummer beim Landwertmodell eingegeben, erscheint eine Maske, welche eine manuelle Eingabe der Anzahl Stockwerke erfordert, sofern es eine Liegenschaft an sehr guter Passantenlage betrifft. Diese Angaben werden dem Kernzonenplan Altstadt entnommen.

Das Modell ist benutzerfreundlich und einfach in der Anwendung. Die Gleichbehandlung der Liegenschaftseigentümer ist gewährleistet. Dem Argument, das Land, auf welchem die Sammelstelle stehe, sei kein Bauland, da es bereits bebaut sei, fehlt jede Grundlage. Das Errichten der Sammelstelle ist nur auf Bauland möglich. Zudem wird eine weitere Verwendung dieses Baulandes ausgeschlossen. Zum Ausgleich ist vom Liegenschafteneigentümer für die Benutzung des öffentlichen Grundes eine Gebühr geschuldet.

Mit einer Einheitsgebühr wird dem Umstand der unterschiedlich hohen Bodenpreise nicht Rechnung getragen. Die vorgesehene Tarifierung der Gebühr schafft einen Ausgleich unter den Liegenschafteneigentümern. Die Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nach Auffassung des Stadtrates nicht zu ändern, weshalb die Motion abgelehnt wird.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**