

Die nächste Beilage
RegionalWirtschaft
erscheint am 10. Dezember 2021

Tumbelen Nord wird zum Testfall

Pfäffikon Der Verkabelungsspezialist Huber+Suhner ärgert sich über den Gemeinderat. Denn dieser will Grundeigentümer wie ihn zur Kasse bitten, wenn der Wert ihres Grundstücks durch Umnutzung steigt.

Jörg Marquardt

Die Fläche ist beträchtlich. Rund 21 000 Quadratmeter umfasst das Areal Tumbelen Nord mitten im Zentrum von Pfäffikon entlang der Tumbelenstrasse. Es gehört zum Eigentum von Huber+Suhner, dem grössten Arbeitgeber am Ort. Seit bald 140 Jahren produziert hier der Spezialist für elektrische und optische Verbindungstechnik. Aber nicht mehr lange. Aus betrieblichen Gründen bündelt das Unternehmen seine Produktion im nur einen Kilometer entfernten Industriequartier Witzberg. Das alte Areal wird damit in den nächsten Jahren frei.

Künftig will Huber+Suhner Tumbelen Nord einem neuen Nutzen zuführen. Wo heute Industriebauten dominieren, sollen Wohn- und Gewerbeliegenschaften entstehen. Von dieser Idee ist auch der Pfäffiker Gemeinderat angetan. Er zeigt sich bereit, das Areal, das heute in einer Industriezone liegt, um- und aufzuzonen. Das ist die notwendige Voraussetzung für eine solche Arealentwicklung. So weit sind sich beide Seiten einig. Über Kreuz liegen sich das Unternehmen und der Gemeinderat wegen der Abgabe, die im Zuge der Um- und Aufzoning fällig werden soll. Dabei geht es um den kommunalen Mehrwertausgleich.

Fakt ist: Wenn auf dem Areal Wohnungen und Gewerbeflächen gebaut werden dürfen, steigt der Wert des Grundstücks. Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz muss ein Teil dieses Mehrwerts über eine Abgabe in einen Fonds fließen. Dieser dient unter anderem der Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen.

Streit über Maximalsatz

Der Pfäffiker Gemeinderat beantragt jetzt die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe – unabhängig von den laufenden Planungsarbeiten bei Huber+Suhner. Dies ab einer Grundstücksgrösse von 1500 Quadratmetern und mit einem Abgabesatz von 40 Prozent. Über diese Anträge wird die Gemeindeversammlung am 13. Dezember abstimmen. Mit der Einführung der Abgabe ist man bei Huber+Suhner grundsätzlich einverstanden. «Aber den vorgeschlagenen Abgabesatz können wir so nicht unterstützen», sagt CEO Urs Ryffel. Er ärgert sich darüber, dass der Gemeinderat den Maximalsatz festlegen will. Den Gemeinden steht es frei, die Abgabe zwischen 0 und 40 Prozent festzusetzen. «Als der Vorschlag im Sommer kommuniziert wurde, haben wir gegenüber dem Gemeinderat unseren Unmut zum Ausdruck gebracht.»

Nicht wirtschaftsfreundlich
Welche Kosten dem Unternehmen bei einer vollen Ausschöpfung des Abgabesatzes entstünden, kann der CEO zum jetzigen Zeitpunkt schwer beziffern. Dies hänge davon ab, wie der Gestaltungsplan am Ende ausfalle und welchen Marktwert das Grundstück zu diesem Zeitpunkt habe. «Wir kennen den Mehrwert frühestens in drei Jahren.» In jedem



Das Areal Tumbelen Nord in Pfäffikon, hier eine Drohnenaufnahme aus dem Jahr 2016, wird in den nächsten Jahren frei. Foto: PD

Fall rechnet Ryffel mit einer starken finanziellen Belastung. «Diese Abgabe würde unsere Kosten in die Höhe treiben.» Aus seiner Sicht verabschiedet sich der bürgerlich dominierte Gemeinderat mit diesem Vorschlag von dem selbst gesteckten Anspruch, eine wirtschaftsfreundliche Politik zu machen.

Bauvorstand hält dagegen

Dieser Vorwurf geht auch an die Adresse von Bauvorstand Lukas Steudler (FDP). Er hat die Anträge rund um den Mehrwertausgleich mit ausgearbeitet. Und er steht mit dem Unternehmen in regelmäßigem Austausch über die Arealentwicklung. Für ihn geht der Vorwurf an der Wirklichkeit vorbei: «Wir bieten Huber+Suhner Hand, indem wir die Um- und Aufzoning des Areals unterstützen, das ist schliesslich kein Grundrecht.» Zudem treibe man die Anpassung der Bau- und Zonenordnung an das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz gerade im Interesse des Unternehmens voran. Die Arealentwicklung solle auf Wunsch von Huber+Suhner möglichst rasch voranschreiten.

Würde sich die Gemeinde mit der Anpassung bis zum 1. März 2025 Zeit lassen, wie vom Gesetzgeber erlaubt, dann läge das Projekt so lange brach. «Vorher können wir keine städtebaulichen Verträge abschliessen.»

«Nichts dafür getan»

Steuiler stört sich vor allem am Anspruchsdenken von Huber+Suhner. «Es ist keine wirtschaftliche Leistung, Gewinne durch Um- und Aufzoning mitzunehmen, ohne dafür etwas tun zu müssen.» Vielmehr handle es sich um ein Geschenk, das die Bevölkerung dem Unternehmen mache. Ihm zufolge kann das Unternehmen deshalb keine Gewinnbussen geltend machen.

«Die Bevölkerung würde es nicht goutieren, wenn jemand den grösstmöglichen Gewinn aus dem Areal herauszieht und die dabei entstehenden Kosten für die Anpassung der Infrastruktur durch die Allgemeinheit getragen werden sollen.»

Steuiler sieht die Aufgabe des Gemeinderats bei der Arealentwicklung darin, eine «optimale Lösung» für Pfäffikon zu finden. Es müsse das Ziel sein, der Bevölkerung einen mehrheitsfähigen Gestaltungsplan mit städtebaulichem Vertrag vorzulegen.

Ein Verhandlungshebel

Mit dem Mehrwertausgleich verfüge die Gemeinde über eine rechtliche Handhabe, um auf die Arealentwicklung Einfluss zu nehmen – im Interesse der Bevölkerung. Je höher der Abgabesatz, desto länger sei auch der Verhandlungshebel. «Daher schlagen wir der Gemeindeversammlung den Höchstsatz von 40 Prozent vor.» Wobei der Mehrwertausgleich nicht zwangsläufig auf eine finanzielle Transaktion hinauslaufe. «Im Idealfall wird er mit städtebaulichen Massnahmen verrechnet, die wir dem Grundeigentümer auferlegen.» Steudler meint hier die Errichtung von Gebäuden für eine öffentliche Nutzung. Die damit einhergehende Wertminderung des Areals werde von der Abgabe abgezogen.

Gerade dies ist für Huber+Suhner kein stichhaltiges Argument, denn die Finanzierung solcher städtebaulichen Massnahmen müsse ebenfalls durch das Unternehmen getragen werden.

Wertschätzung vermisst

Urs Ryffel vermisst am Vorgehen des Gemeinderats die Wertschätzung gegenüber seinem Unternehmen. «Wir tun etwas Gutes für die Gemeinde, indem wir das Zentrumsareal freigeben.»

Vom Gemeinderat hätte er daher erwartet, den Ermessensspielraum beim Mehrwertausgleich nicht zulasten der Wirtschaft auszureizen. «Viele Zürcher Gemeinden entscheiden sich für einen Mittelweg und setzen den Abgabesatz bei 20 Prozent an.» Aus Sicht des CEO verletzt die Vorgehensweise des Gemeinderats jene «Symmetrie zwischen Geben und Nehmen», die zwischen Grundeigentümern und der öffentlichen Hand angestrebt werden sollte. «Wir haben uns auch deshalb für die Produktionsverlagerung ins Industriegebiet Witzberg entschieden, weil wir davon ausgegangen waren, eine vernünftige Nutzung für das alte Areal zu erreichen.»

Belastung der Infrastruktur

Bauvorstand Steudler relativiert: «Herr Ryffel tut so, als wäre Huber+Suhner eine Wohltätigkeitsorganisation.» Dabei bleibe es an der Gemeinde, sich um eine gute Infrastruktur und eine vernünftige Durchmischung von Wohngebäuden und Gewerbe auf dem frei werdenden Areal zu kümmern. Er spricht von einer teils erheblichen Belastung der Gemeindeinfrastruktur. Bei einer so grossen Fläche entstünden viele neue Wohnungen, was viele neue Einwohner mit Kindern nach sich zöge. Das hiesse, in Tumbelen Nord müssten zusätzliche Kindergärten gebaut werden. Dazu kämen weitere Infrastrukturbauteile wie Parkplätze oder ein Parkhaus. Allenfalls gäbe es auch Auswirkungen auf das Angebot des öffentlichen Verkehrs.

Jetzt die Hauseigentümer

In dem Zusammenhang weist Steudler auch die Bedenken des Hauseigentümergebietes (HEV) Region Winterthur zurück, der sich kürzlich in die Debatte eingeschaltet und auf die Seite von

Huber+Suhner geschlagen hat. Laut dem Verband würde eine 40-prozentige Mehrwertabgabe auch Mieter, Stockwerkeigentümer und Landwirte treffen.

Steuiler widerspricht: «Von der Mehrwertabgabe ist nur betroffen, wer von einer Um- oder Aufzoning profitiert.» Werde ein Grundstück, auf welchem noch Baumassenreserven vorhanden seien, höher ausgenutzt, falle indessen keine Mehrwertabgabe an. In der Gemeinde Pfäffikon gibt es ihm zufolge nur 301 Grundstücke, die grösser als 1500 Quadratmeter sind. Bei fast allen sei eine Um- und Aufzoning unwahrscheinlich. «Deshalb wird in den allermeisten Fällen kein Mehrwertausgleich anfallen.» Nicht zuletzt aus diesem Grund hat der Gemeinderat den Vorschlag des HEV Region Winterthur, den Abgabesatz bei 20 Prozent festzusetzen, an der Vernehmlassung nicht berücksichtigt.

Gibt es Änderungsanträge?

Urs Ryffel von Huber+Suhner hofft, dass die Pfäffiker Bevölkerung an der Gemeindeversammlung «Augenmass» behält, wie er sagt, und nicht auf den Antrag des Gemeinderats einsteigt, sondern das Geschäft zur Neubeurteilung an diesen zurückweist. «Dies wäre ein positives Signal.»

Die Frage ist nur, ob es an der Versammlung zu einem Änderungsantrag bezüglich der Höhe des Abgabesatzes kommt. Denkbar wäre etwa eine Reduktion auf 30 oder sogar nur 20 Prozent. «Damit müssten wir uns arrangieren», sagt Bauvorstand Lukas Steudler. «Aber dann hätten wir einen kleineren Verhandlungshebel, um die Interessen der Bevölkerung bei der Arealentwicklung einzubringen, und zwar nicht nur bei Tumbelen Nord, sondern generell.»

ANZEIGE

Geldtipp



Michèle Spreiter
Leiterin Beratungscenter Bank Avera

Erweitern Sie Ihre Vorsorge

Um etwaige Vorsorgelücken aufzufüllen oder sie zu vermeiden, gibt es eine attraktive Lösung: die freiwillige individuelle Vorsorge über die Säule 3a, die zusätzliche Vorteile bietet.

Mit der Säule 3a kann jährlich ein gesetzlich festgelegter Maximalbetrag angespart werden. Er dient einerseits zur massgeblichen Verbesserung der finanziellen Situation nach der Pensionierung. Andererseits bietet die Säule 3a auch kurzfristige Vorteile, denn der jährlich einbezahlte Betrag kann vollumfänglich von den Steuern abgezogen werden. Im aktuellen Jahr können Personen, die einer Pensionskasse angehören, maximal CHF 6883.– und Personen ohne Pensionskasse 20 Prozent des Nettoeinkommens (maximal CHF 3'416.–) einzahlen. Einzahlungen in die Säule 3a können für das aktuelle Jahr noch bis Ende Dezember getätigt werden. Die Bank Avera bietet das Vorsorgekonto PRIVOR an, das nebst Steuerersparnissen und Vorzugszinsen weitere Vorteile bringt. Es lohnt sich also, den jährlichen Betrag nicht auf den letzten Drücker, sondern zum Jahresbeginn einzuzahlen. Auch eine gestaffelte Einzahlung, beispielsweise monatlich, ist möglich. Die Ertragschancen lassen sich durch Wertschriftenlösungen erhöhen.

Vorzeitiger Kapitalbezug und gestaffelte Auflösung

Das einbezahlte Geld, das grundsätzlich für die Zeit nach der Pensionierung gedacht ist, kann in wenigen Fällen vorzeitig bezogen werden. Ein Fall ist der Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum. Viele können sich den Wunsch der eigenen vier Wände ohne zusätzliches Kapital nicht mehr erfüllen. Das angesparte Vermögen der Säule 3a kann dafür eine Lösung sein. Bevor das Kapital aber vorzeitig bezogen wird, rät die Bank Avera, das Gespräch mit einer Fachperson zu suchen. Expertinnen und Experten empfehlen zudem, mehrere Vorsorgekonten einzurichten, die dann zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgelöst werden können. Die gestaffelte Kontoauflösung ermöglicht zusätzliche Flexibilität und steuerliche Vorteile.

So simpel die jährliche Einzahlung auf das Vorsorgekonto ist, so komplex ist der richtige Umgang mit der Säule 3a, damit Sie von deren Vorteilen möglichst profitieren können. Das Beratungszentrum der Bank Avera berät Sie gerne zu Vorsorge und Pensionierung.

winterhilfe
Schweiz

... IN NOTSITUATIONEN.

Claustrasse 45 | Tel. 044 269 40 54
8006 Zürich | Fax 044 269 40 55
www.winterhilfe.ch