

Mehrwertausgleich

ERFA-Veranstaltung

SVIT Bewerter Region Zürich

zusammen mit SIV

Zürich, 26. Oktober 2023

Gastbeitrag Patrick Wuhrmann, Mitglied SIV

Mehrwertausgleich

Wer vor Ihnen steht

Patrick Wuhrmann

Dipl. Architekt FH, MAS Real Estate Valuation

Bewertungsexperte

Leiter Fachbereich Immobilienökonomie im Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Mitglied Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV

Mitglied der Methodikgruppe von SIREA, Dozent CAS Immobilienbewertung

(SIREA: Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung, Institut für Weiterbildung des SIV)

Kontakt:

E-Mail: p.wuhrmann@bluewin.ch

Agenda

1. Eine kurze Geschichte zum Mehrwertausgleich
2. Mehrwertausgleich im Kanton Zürich
3. Gesetzliche Grundlagen relevant für Bewertung
4. Hinweise zur Berechnung des Mehrwerts
5. Anwendung in Gemeinden: Beispiel Stadt Zürich
6. Städtebauliche Verträge
7. Prozess Mehrwertausgleich im Nutzungsplanungsverfahren

Mehrwertausgleich

Eine kurze Geschichte zum Mehrwertausgleich

Raumplanungsgesetz RPG

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das Kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diese Gesetz entstehen

Art. 5 Abs. 1 RPG seit 1979 in Kraft.

Einzig der Kanton Basel Stadt hat den Ausgleich des Planungsmehrwerts schon früh geregelt.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

Art. 5 RPG wurde mit der Revision des RPG 2012 mit Abs. ^{1bis} verschärft und die Kantone so gezwungenen Mehrwertausgleich auf ihrem Gebiet zu regeln. Die Frist war bis Ende April 2019 angesetzt.

Mehrwertausgleich

Eine kurze Geschichte zum Mehrwertausgleich

Die Stadt Zürich begann 2014 den Planungsmehrwert bei privaten Gestaltungsplänen mit städtebaulichen Verträgen einzufordern. Sie stützte sich dabei auf den Art. 5 RPG.

Der Kanton Zürich erarbeitete ein umfassendes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit einer dazugehörigen Verordnung (MAV), die per 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt wurden.

Umfangreiche Informationen zum Mehrwertausgleich findet man auf der kantonalen Website unter:
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/mehrwertausgleich.html>

Die Stadt Zürich setzte den kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer BZO per 1. April 2022 um.

Die Gemeinden dürfen nicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten, Bundesgerichtsurteil «Meikirch» 05.04.2022.

Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich im Kanton Zürich

Gesetzliche Grundlage:

- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91)

beim Kommunalen Mehrwertausgleich: Bau- und Zonenordnung der Gemeinde

Spezielles am MAG:

- Umfangreiches Gesetz und Verordnung, **regeln vieles im Detail**
- Trennung von **kantonalem** und **kommunalem** Mehrwertausgleich
- Das Mehrwertausgleichsgesetz sieht **keine Ausnahme** vor, alle Grundeigentümer*innen sind betroffen, so auch Gemeinden und gemeinnützige Bauträger
- Im **kommunalen** MWA sind **Städtebauliche Verträge** zulässig, § 21 f MAG, § 28 ff MAV
- Gelder fliessen in den **Mehrwertausgleichsfonds** (kantonal § 14 ff MAG oder kommunal § 23 MAG) nicht in die allgemeine Staats- oder Gemeindekasse
- Verwendung der Gelder nur für raumplanerische Massnahmen

Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich im Kanton Zürich

	Kantonaler MWA	Kommunaler MWA
Wann	Einzonungen Umzonung ZöBA	Umzonungen Aufzonungen
Höhe der Abgabe	20% des Mehrwerts	20 bis 40% des Mehrwerts
Zuständig	Kanton kantonale Verfahrensstelle	Gemeinde kommunale Verfahrensstelle
Bewertung durch	kantonale Verfahrensstelle Kant. Landpreismodell § 9 MAV Individuelle Schätzung § 12 ff MAV	kommunale Verfahrensstelle Kant. Landpreismodell § 9 MAV Individuelle Schätzung § 12 ff MAV
Schätzungsexperte individuelle Sch.	Wird von Baudirektion bestimmt (öff. Vergaberecht)	Individuell durch Gemeinde zu bestimmen

Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich im Kanton Zürich

Wann entsteht ein Mehrwert:

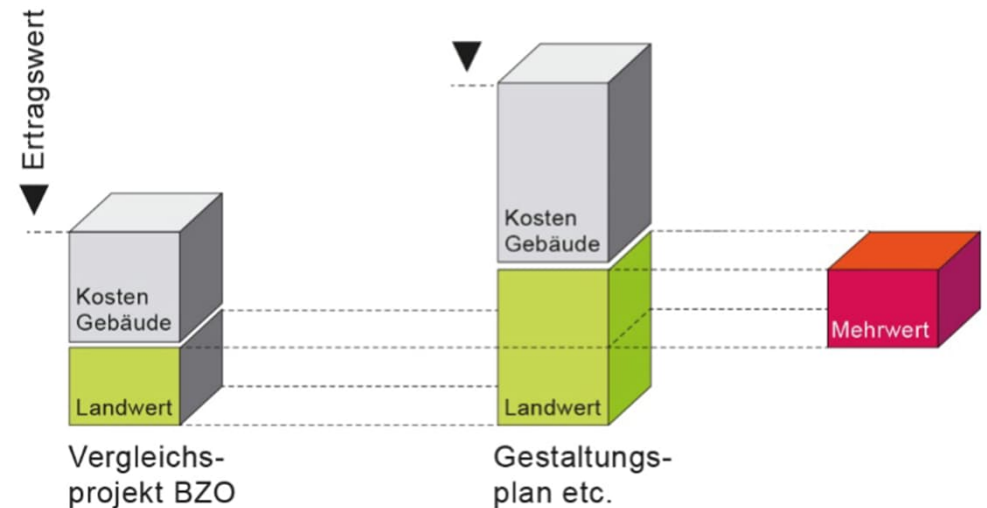
- Einzonung von Nichtbauzone in Bauzone
- Aufzonung: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone,
- Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (mit besserer Nutzungsmöglichkeit)

Bewertungsstichtag:

- Inkrafttreten der Planungsmassnahme

Fälligkeit:

- Bei der Überbauung des betreffenden Grundstücks, Zeitpunkt: Baufreigabe
- Bei Verkauf der Liegenschaft (nur beim kantonalen MWA)



Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen relevant für Bewertung

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

§ 3¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den **Verkehrswerten** eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme

Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

§ 6 Der Verkehrswert gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht dem Verkehrswert Erlös, der bei einer Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG hätte erzielt werden können.

§ 7¹ Die Bewertung eines Grundstücks richtet sich u.a. nach der **Lage** des Grundstücks, insbesondere seiner Erschliessung und **Überbaumungsmöglichkeit**.

§ 7² Für die Überbaumungsmöglichkeit ist **die höchstmögliche Ausnutzung** gemäss Bau- und Zonenordnung **unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen** sowie die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG massgeblich.

§ 7³ Für die Bewertung eines Grundstücks wird eine **anerkannte Bewertungsmethode** angewendet.

Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen relevant für Bewertung

Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

§ 12¹ Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme prüft die zuständige Verwaltungsstelle, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen.

§ 13¹ Als besondere Gründe gelten insbesondere:

a. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne, Spezialzonen, Sonderbauvorschriften, Zone für öffentliche Bauten ZöBA)

b. tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, die dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können,

c. Grundstücke in Zonen nach § 49 b PBG oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherte Grundstücke.

Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen relevant für Bewertung

Abzüge bei der Mehrwertermittlung

Keine, ausser beim kommunalen Mehrwertausgleich:

- Pauschalabzug von CHF 100 000, § 19 Abs. 3 MAG
- Planungskosten im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung, § 19 Abs. 5 MAG.

Alle öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten und Beschränkungen sind bei der Verkehrswertermittlung ohne und mit Planungsmassnahmen zu berücksichtigen.

Ist z.B. ein Näherbaurecht erforderlich, damit ein Gestaltungsplan überhaupt realisiert werden kann, um die Verletzung einer öffentlich-rechtliche Vorschrift zu heilen, müssen solche Kosten bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Privatrechtliche Baubeschränkungen

Das oben gesagte gilt nur für öffentlich-rechtliche Beschränkungen, nicht jedoch für privatrechtliche Beschränkungen. Solche, wie Baubeschränkungen oder -verbote, lassen sich ohne Zutun der öffentlichen Hand (mit oder ohne Entgelt) aufheben.

Mehrwertausgleich

Hinweise zur Berechnung des Mehrwerts

Bestehende Überbauung

Bestehende Gebäude sind bei der Mehrwertbeurteilung nicht relevant (allenfalls in Bezug auf Abbruchkosten, die aber mit und ohne Planungsmassnahme anfallen).

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils interessiert von Gesetzes wegen nur die Wertveränderung des Bodens (Landwertdifferenz).

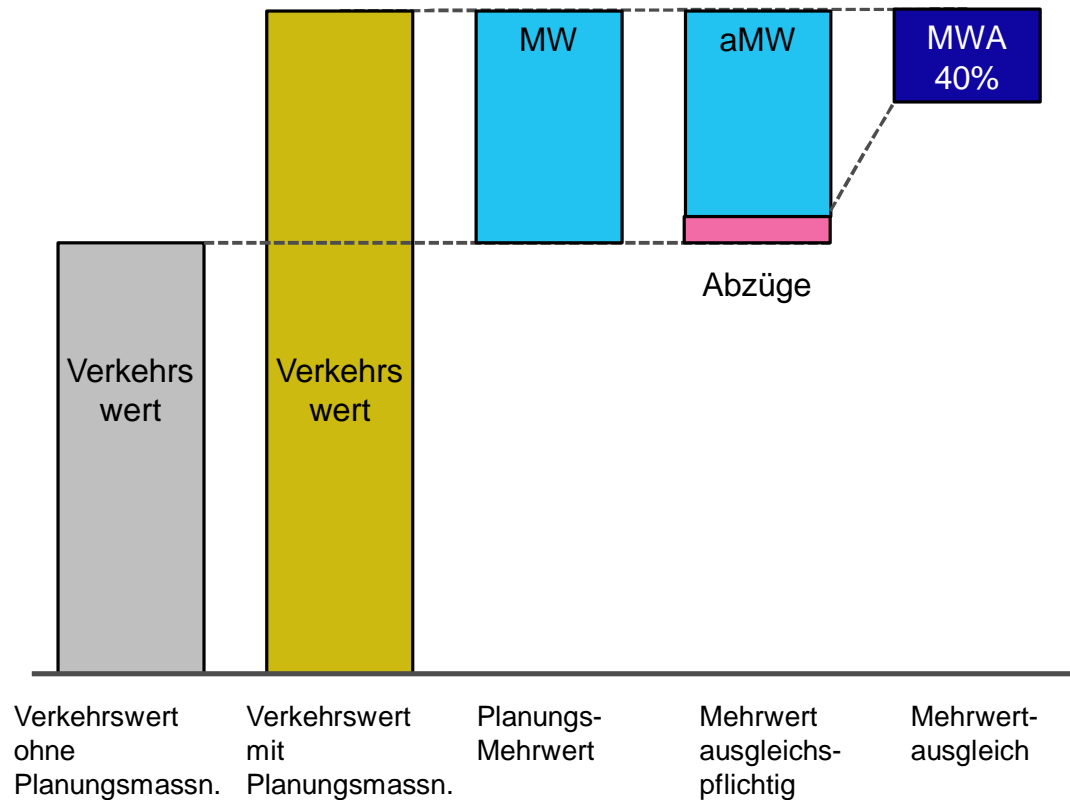
Es wird Fälle geben, in denen als Folge eines hohen Gebäudezeitwerts die bauliche Realisierung, die gemäss Auf- oder Umzonung zulässig wäre, sinnvollerweise erst später erfolgt, wenn der Zeitwert des bestehenden Gebäudes niedriger ist und der Verkehrswert bei Neuüberbauung höher ist, als mit den bestehenden Gebäuden.

Es ist der Grundeigentümerschaft überlassen, den Zeitpunkt zu bestimmen wann es in ökonomischer Hinsicht sinnvoll ist, die Planungsmassnahme umzusetzen.

Der Mehrwertausgleich ist immer erst fällig, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird.

Mehrwertausgleich

Hinweise zur Berechnung des Mehrwerts



Der Mehrwert wird anhand der **Verkehrswerte** eines Grundstücks (ohne Gebäude) mit und ohne Planungsmassnahme ermittelt (§ 3 Abs. 1 MAG).

Die Gemeinden werden für die Mehrwertberechnung das kantonale Landpreismodell anwenden.

Ausser:

Bei Sondernutzungsplanungen und Spezialzonen oder auch, wenn die bessere Nutzungsmöglichkeit infolge öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht oder nur teilweise realisiert werden kann, greift das Landpreismodell nicht. Hier sind **individuelle Schätzungen** erforderlich.

Mehrwertausgleich

Anwendung in Gemeinden: Beispiel Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

K^{bis} Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 81d ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt **vierzig Prozent** des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwerts.

In Kraft seit 1. April 2022

Zuständigkeit für die Bemessung des Mehrwerts

Städtische Schätzungskommission

Mehrwertausgleich

Anwendung in Gemeinden: Beispiel Stadt Zürich

Auszug Protokoll städtische Schätzungskommission

Bewertung

Kat-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Zone
	bebaut		Z7 *

* 0% Wohnanteil, ES III

Planungsmehrwert nach MAG

Privater Gestaltungsplan Areal

Verkehrswerte

- Land mit Planungsmassnahme	ca. CHF 104'432'000
- Land ohne Planungsmassnahme	<u>ca. CHF 67'991'000</u>

Ausgleichspflichtiger Bodenmehrwert ca. CHF

abzüglich Planungskosten (§ 19 Abs. 5 MAG) CHF -1'235'000

Reduktion Bodenmehrwert (§19 Abs. 3 MAG) CHF -100'000

Total reduzierter Mehrwert ca. CHF 35'106'000

Ausgleichssatz (Art. 81d Abs. 3 BZO) 40%

Mehrwertausgleich ca. CHF

CHF

36'441'000

14'042'000

Mehrwertausgleich

Anwendung in Gemeinden: Beispiel Stadt Zürich

Auszug aus dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, wird öffentlich aufgelegt

6.1. Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine abgabepflichtige Aufzonung/Umzonung nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Stadt eine Mehrwertabgabe (Art. 81d BZO i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert wurde mittels einer individuellen Schätzung ermittelt (Mehrwertermittlung städtische Schätzungskommission vom 13.07.2022).

Die Mehrwertabgabe beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung der im Entwurf des Gestaltungsplans getroffenen Festlegungen.

Mehrwertprognose

Betroffene Fläche	6'112 m ²
Landwert ohne Planungsmassnahme	ca. 67'991'000 CHF
Landwert mit Planungsmassnahme	ca. 104'432'000 CHF
Ausgleichspflichtiger Bodenmehrwert	ca. 36'441'000 CHF
Abzug Planungskosten (19 Abs. 5 MAG)	- 1'235'000 CHF
Reduktion Bodenmehrwert (§19 Abs. 3 MAG)	- 100'000 CHF
Total reduzierter Mehrwert	ca. 35'106'000 CHF
Ausgleichssatz (Art. 81d Abs. 3 Bauordnung)	40 %
Im städtebaulichen Vertrag vereinbarte kommunale Mehrwertabgabe	ca. 14'042'000 CHF

Städtebaulicher Vertrag

Da nebst dem Ausgleich des mit dem Gestaltungsplan «
» bewirkten planungsbedingten Mehrwerts weitere Punkte zwischen
und Stadt zu regeln sind, schliessen die beiden Parteien einen städtebaulichen Vertrag ab. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen erfolgen, wird der Vertrag bis zur Überweisung des Gestaltungsplans durch den Stadtrat an den Gemeinderat den neuen Verhältnissen angepasst.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem die Massnahmen im Aussenraum des
und die öffentliche Durchwegung in der Verlängerung der
strasse gesichert (vgl. Kapitel 2.4.2 und 3.4).

Der Wert der Ausgleichsmassnahme (öffentlicher Fussweg
) wurde auch in der individuellen Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 13.07.2022 wie folgt ermittelt.

Ausgleichsmassnahme (öffentlicher Fussweg , Landabtretung an Stadt Zürich)	5'185'000 CHF
---	----------------------

Mehrwertausgleich

Städtebauliche Verträge

Der Mehrwertausgleich kann mittels städtebaulichen Verträgen geregelt werden.
§ 21/22 MAG bzw. § 29/30 MAV regeln die städtebaulichen Verträge bezüglich des Mehrwertausgleichs

- Städtebauliche Verträge werden angewendet, wenn ohnehin ein kooperatives Verfahren für die Nutzungsplanung zur Anwendung kommt, wie bei Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften.
- Städtebauliche Verträge sind aufwendig und die Parteien müssen sich über die Inhalte einig werden.
- Der Vorteil besteht darin, dass der Mehrwertausgleich im nahen Umfeld der betroffenen Grundstücke umgesetzt werden kann und die Grundeigentümer selber davon profitieren können.
- § 21 Abs. 2 MAG führt mögliche Ausgleichsmassnahmen auf. Massnahmen müssen auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit haben.
- Der Wert der Ausgleichsmassnahmen kann zwar vom Mehrwertausgleich im Verfügungsfall abweichen, sollte sich aber in dessen Bereich bewegen (Gleichbehandlung).
- Die Parteien können vom Vertrag zurücktreten, dann kommt das ordentliche Verfahren zur Anwendung
- Rechtskräftige Verträge werden im Grundbuch angemerkt (öffentlich-rechtliche Wirkung)

Mehrwertausgleich

Städtebauliche Verträge, Ausgleichsmassnahmen

Breiter Fächer an anrechenbarer Ausgleichsmassnahmen, diese orientieren sich an § 21 MAG und § 42 MAV.

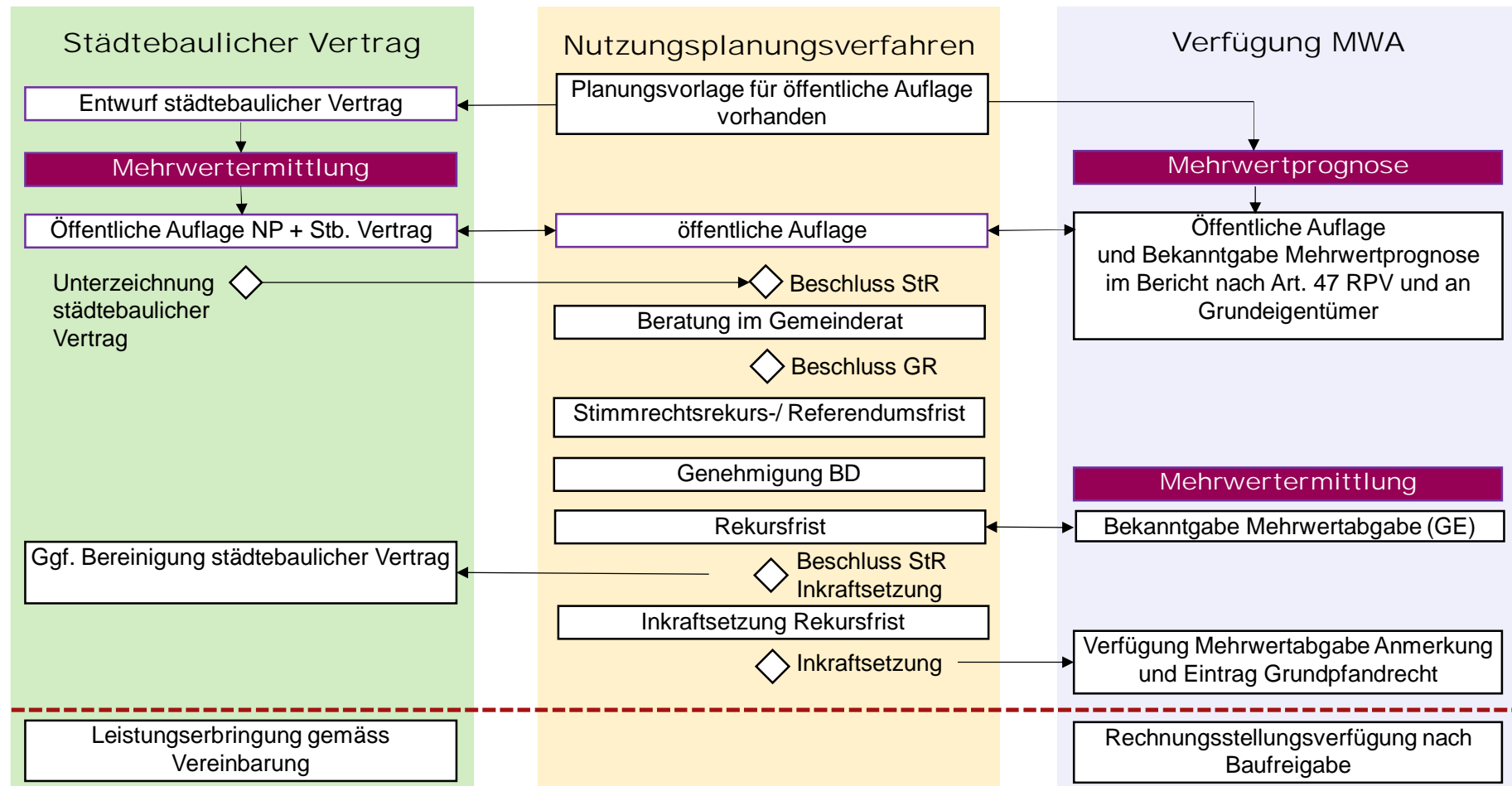
Beispiele Ausgleichsmassnahmen im Sinn des Mehrwertausgleichs

- Durchwegung zugunsten der Öffentlichkeit mit Einräumung einer Dienstbarkeit
- Öffentliche Nutzungen auf Parzelle (Park, Spielplatz) mit Einräumung einer Dienstbarkeit
- Verbilligter Mietzins für kommunale Nutzungen (Gemeinschaftszentrum, Schulnutzung, Kindergarten) mit vertraglicher Vereinbarung
- Landabtretung an die Gemeinde für die Öffentlichkeit

Eine anrechenbare Ausgleichsmassnahme darf nicht ohnehin bereits gesetzlich vorgeschrieben sein (Energetische Massnahmen, Gemeinschaftsräume, Kinderspielplatz)

Mehrwertausgleich

Prozess Mehrwertausgleich im Nutzungsplanungsverfahren



An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of modern high-rise buildings and older structures. A large railway station with multiple tracks is visible in the center. The background features green hills under a blue sky with light clouds. The text 'Danke für Ihre Aufmerksamkeit' is overlaid in a large, red, sans-serif font.

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit

Bild: Juliet Haller