

Angemessener Interessenausgleich

Art. 5 RPG verfolgt das Ziel, dass die Ordnung der Bodennutzung dem Grundsatz des Lastenausgleichs folgt: Eine nutzungsplanerische Massnahme soll stets mit einem angemessenen Interessenausgleich verbunden sein. Ziel der Ausgleichspflicht ist es, Nebenfolgen einer Planung, von der Private profitieren, auszugleichen.

Verwendung des Ausgleichs planungsbedingter Vorteile

Das Raumplanungsgesetz verlangt eine Siedlungsentwicklung nach innen und einen häuslicheren Umgang mit dem Boden. Eine qualitätsvolle, soziale und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen, ausgerichtet auf die 2000-Watt-Gesellschaft, beansprucht neue Parkanlagen und Plätze, aufgewertete Strassenräume, neue Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung, mehr Schulanlagen und Kindergärten. Darüber hinaus soll die Stadt über ein breites Wohnraumangebot für eine vielfältige Bevölkerung verfügen. Die Kosten der Siedlungsentwicklung nach innen sollen nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand gehen, sondern auch von den Privaten, die in den Genuss eines Planungsvorteils gelangen, mitgetragen werden.

Mit dem Ausgleich der planungsbedingten Vorteile soll dort Mehrwert für alle geschaffen werden, wo verdichtet wird. Neben den Einwohnerinnen und Einwohnern profitieren auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, wenn dadurch das Umfeld des eigenen Projekts attraktiver wird.

Rechtliche Aspekte

Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile dient dem Interessenausgleich bei planerischen Massnahmen. Er wird nach heutiger Praxis vieler Zürcher Gemeinden für raumplanerische Massnahmen und für die Finanzierung von Infrastrukturvorhaben verwendet.

Gemäss Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG wird der geleistete Mehrwertausgleich bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht.

Weiterführende Infos zum Thema

<http://www.vlp-aspan.ch/de/themen/mehrwertabgabe>

Kontakt

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach · 8021 Zürich
Telefon + 41 44 412 20 39
Fax + 41 44 212 12 66
afs@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Zürich, 01. Juni 2016

MERKBLATT AUSGLEICH PLANUNGSBEDINGTER VORTEILE



AUSGLEICH PLANUNGSBEDINGTER VORTEILE

Zürich wächst. Der Kanton sieht vor, dass allein die Stadt Zürich bis 2040 raumplanerische Kapazitäten für mindestens 80 000 neue Einwohnerinnen und Einwohner schaffen muss. Freies Bauland ist kaum mehr vorhanden. Zürich muss sich also nach innen entwickeln. Diese Verdichtung soll qualitativ, sozial und umweltverträglich geschehen. Stadtplanerische Massnahmen spielen dabei eine wichtige Rolle.

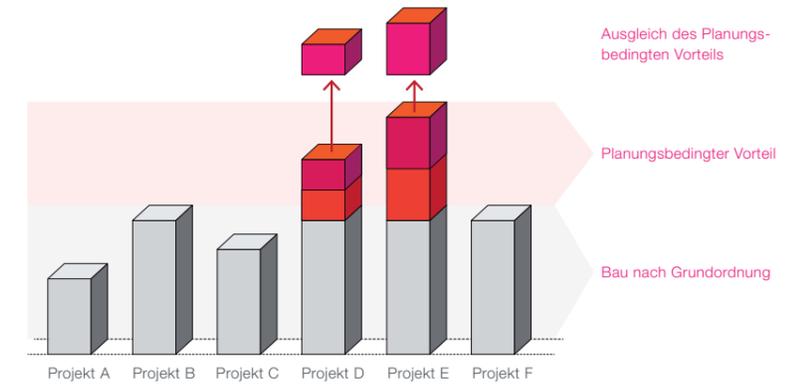
Planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen können zu Vorteilen (Mehrwerten) beim Grundeigentum führen, die gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) ausgeglichen werden müssen. Gleichzeitig führt das Wachstum zu einem Mehrbedarf an öffentlichen Infrastrukturen. Es liegt nahe, die vom Planungsvorteil profitierenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinn eines Interessenausgleichs an diesen Kosten zu beteiligen. Dieser Ausgleich soll berechenbar sein. Alle Betroffenen sollen gleich behandelt werden. Der Ausgleich soll einem Zweck zugeführt werden, von dem Bevölkerung, Stadt sowie Grundeigentümerinnen und -eigentümer gleichermaßen profitieren.

Dieses Merkblatt beschreibt den Umgang der Stadt Zürich mit dem Ausgleich planungsbedingter Vorteile. Es richtet sich an Grundeigentümerinnen und -eigentümer und Investorinnen und Investoren. Es ist gültig bis der Kanton Zürich Tatbestände, Mechanismus und Verwendungszweck gesetzlich regelt. Bis dahin – und darüber hinaus – stellt die Stadt eine faire Praxis mit Vorbildcharakter sicher.

Planungsbedingter Vorteil

Unter einem planungsbedingten Vorteil versteht die Stadt Zürich die Steigerung des Verkehrswerts einer oder mehrerer Liegenschaften infolge einer nutzungsplanerischen Massnahme.

Vom planungsbedingten Vorteil soll nur ein Teil ausgeglichen werden. Es verbleibt immer ein Mehrwert für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer.



Wann wird ein Ausgleich angestrebt?

In der Übergangszeit, bis ein kantonales Gesetz in Kraft tritt, werden aufgrund nutzungsplanerischer Massnahmen entstehende Vorteile im Sinn von Art. 5 Abs. 1 RPG durch vertragliche Regelungen im gegenseitigen Einverständnis ausgeglichen.

Auszug RPG

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

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

Modell zur Berechnung planungsbedingter Vorteile

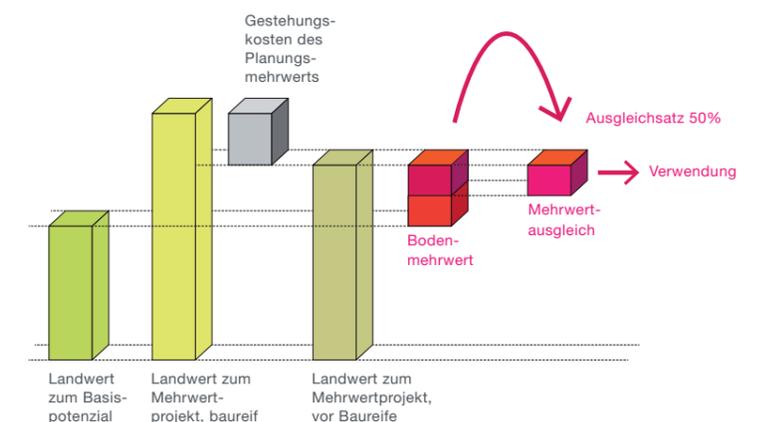
Das Modell basiert auf der Praxis, die im Kanton Basel-Stadt zur Erhebung des Ausgleichs seit über 30 Jahren verwendet wird, ist aber der Datengrundlage und Bewertungspraxis der Stadt Zürich angepasst. Der Ausgleich planungsbedingter Vorteile berechnet sich aufgrund der Differenz des Landwerts mit und ohne zusätzliche bzw. höherwertige Nutzung. Berücksichtigt werden nur Nutzungsmöglichkeiten, von denen tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind vom Ausgleich befreit, wenn der Bodenmehrwert CHF 10 000 nicht übersteigt. (Der Ausgleich soll nicht in einem Missverhältnis zum Erhebungsaufwand stehen.)

Der Ausgleichssatz beträgt 50 % des Bodenmehrwerts.

Gestehungskosten des Planungsmehrwerts

- Abbruchkosten
- Altlastenentsorgung
- Kosten für Erschliessung nach § 236 PBG
- Planerische Aufwände im öffentlichen Interesse



AUSGLEICH PLANUNGSBEDINGTER VORTEILE IM PROZESS DER NUTZUNGSPLANUNG – LEAD BEI AMT FÜR STÄDTEBAU (AFS)

