



Spezialfragen planungsbedingter Bodenmehrwertberechnungen im Kanton Basel-Stadt

Fachveranstaltung SBK vom 28. März 2019 in Zürich

Miriam Lähns Hänggi

Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt



Bodenbewertung und Mehrwertabgabe in Basel-Stadt

- Bodenbewertungsstelle seit 1968 gesetzlich verankert
- Bodenpreissammlung
- Berechnung der Mehrwertabgabe seit 1977
- 50% auf Ein- und Umzonen



Wie werden die Landwerte bei der Mehrwertberechnung ermittelt?

Vergleichswerte (Transaktionspreise)

- Auswertung mittels Bodenpreissammlung
- Ca. 300 – 600 Freihandverkäufe pro Jahr
 - keine Vergleichswerte für Spezialobjekte (z.B. Hochhäuser)

Residualwertmethode

- mit marktüblichen Werten und mittels Ertragswertmethode
- Bei fehlenden Vergleichswerten und zur Kontrolle
 - hohe Anfälligkeit bei Veränderung der Parameter

Lageklassenmethode

- theoretischer Wert aus Tabelle; manipulativ



Ermittlung der Vergleichswerte

- Systematische Rückwärtsrechnung aus den Verkaufspreisen
- Absolute Landwerte (Abbruchobjekte / Bauland) als Referenz
- Auswertung der Vergleichswerte bezogen auf die Lage, Grösse, Nutzungsart u.a.

Auswertungen Bodenpreissammlung

Auswertung:
 Liegenschaftsverkäufe von Stammparzellen Verkäufe von Stockwerkeigentumspartellen

Bereich:
Von GB-Datum: Bis GB-Datum:

Parameter:
 Einzelne Verkäufe zeigen
 Richtwertvermerk berücksichtigen
 Baurechtsparzellen berücksichtigen

Stockwerkmitigentum MEP:
 berücksichtigen
 nur Filtergattung berücksichtigen
 nicht berücksichtigen

Filterparameter:
 UND ODER Formel

Filter:
 Filter 1 Filter 2 Filter 3
Bezeichnung:
Von - Bis:
 Filter 4 Filter 5 Filter 6
Bezeichnung:
Von - Bis:
Filterformel:

Extras:
 Temp. Zuschlagsfaktor: Faktor [A+A]: Minimale Anzahl Geschäfte für die stat. Auswertung:

Sortierung:
 Sortierung 1 Sortierung 2 Sortierung 3

 Sortierung 4 Sortierung 5 Sortierung 6

 Sortierung 7 Sortierung 8 Sortierung 9

 Sortierung 10 Sortierung 11 Sortierung 12



Ermittlung von Landwerten pro m² Geschossfläche

- Mehrheitlich Umzonungen in BS
- Zone 4 nicht gleich Zone 4 (Bebauung im Blockrand oder nach AZ)

Beispiel:

Zone 4 mit Ausnutzungsziffer 1.5

Landwert pro Parzellenfläche: CHF 2'100.--/m²

→ Landwert pro m² Geschossfläche = CHF 1'500.--/m² (2'100.--/m² ÷ 1.5)

Landwert	CHF 1'500.--/m ²	} 4'500.--/m ² Gesamtkosten pro m ² Geschossfläche
Baukosten	CHF 3'000.--/m ²	



Spezialfragen der Bodenmehrwertberechnung: (Wie) soll die effektive Nutzung in die Bewertung einfließen?

- Wie soll die **effektive Nutzung** in die Bewertung einfließen?
- Welche **Bezugsfläche** wird bei der Bewertung verwendet?
- Wie werden **Nutzungen im öffentlichen Interesse** bewertet?
- Wie werden **Abzüge** bei der Mehrwertabgabe berücksichtigt?



Spezialfragen:

(Wie) soll die effektive Nutzung in die Bewertung einfließen?

- Keine Berücksichtigung der effektiven Baukosten!
 - hohe Baukosten von gewissen Bauprojekten werden den durchschnittlichen Mietpreisen der Umgebung nicht gerecht
- Verwendung von Durchschnittswerten (auf die Nutzung und das Quartier bezogen)
- Unterschiedliche Vergleichswerte für unterschiedliche Nutzungen
 - Unterscheidung Büro-, Mietwohn- oder Stockwerkeigentumsnutzungen, Genossenschaften



Messturm

Die Nutzung ist in den vielen Fällen bereits im Bebauungsplan festgelegt...

2.²⁾

Zum Überbauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1.

Im Baubereich A darf ein Gebäude für das Service Center der Messe Basel, Büro- und Hotelnutzung mit 31 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 105 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.

2.2.

Im Baubereich B sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzept-schnitt zulässig.





Roche Bau 1

... oder durch die Gebäudestruktur festgelegt und über Jahrzehnte an die Nutzung «gebunden»



Nutzung nicht im Bebauungsplan festgelegt Unterscheidung zwischen Mietwohnungen und Stockwerkeigentum



Erlenmattquartier

Nutzungsart und -mass

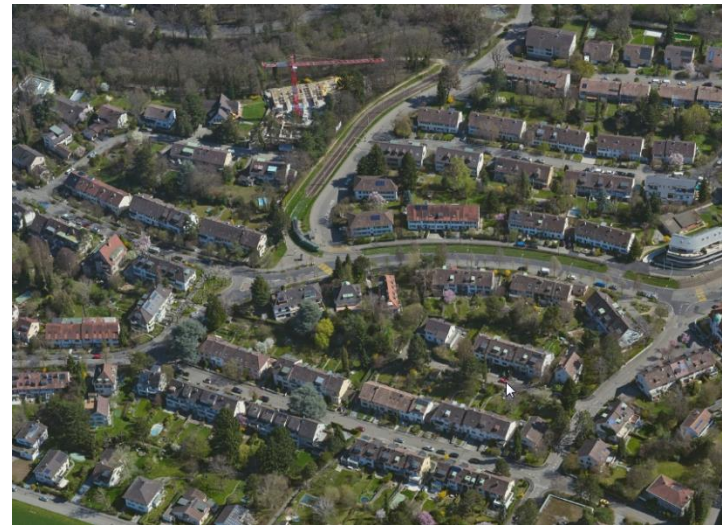
In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 81'500 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 39'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50% eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

In der Regel gelten die Vergleichswerte der Umgebung!



Tiefere Landwerte für

- die Nutzung als Wohngenossenschaft?
- Wohnsitzpflicht (im Bebauungsplan festgesetzt)?





Spezialfrage:

Welche Bezugsfläche wird bei der Bewertung verwendet?

- **Parzellenfläche** gilt grundsätzlich als Bezugsfläche
- → Gutachten aus dem Jahr 2012

- Baurechtsparzellen

- Bebauungspläne

- NÖI / Bahnareal

- Die verwendete Bezugsfläche kann einen Einfluss auf die Höhe der Mehrwertabgabe haben.

Spezialfall Baurechtsparzellen

→ Unterschiedliche Ausdehnung Liegenschaftsparzelle / Baurechtsparzelle

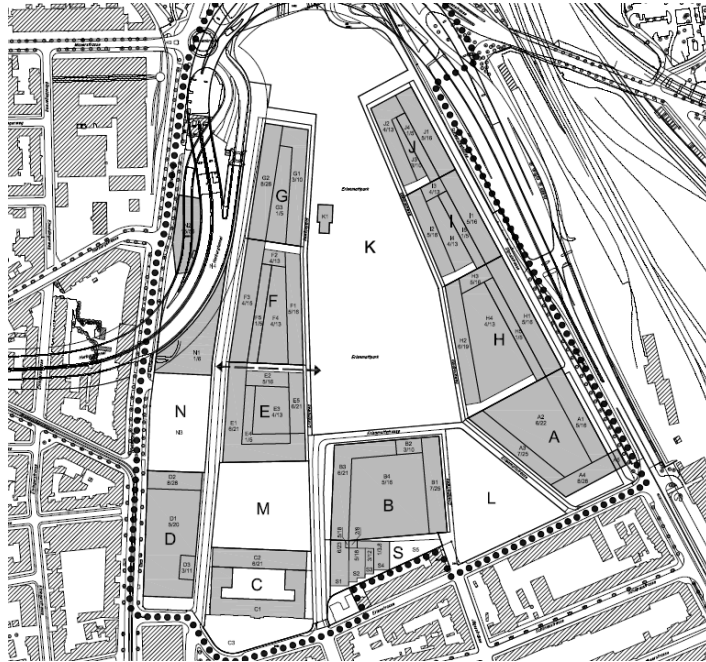


Wohnüberbauung beim Bachgraben

In der Regel gibt sich der Baurechtgeber (oft Einwohnergemeinde Basel-Stadt) verantwortlich für die Mehrwertabgabe.

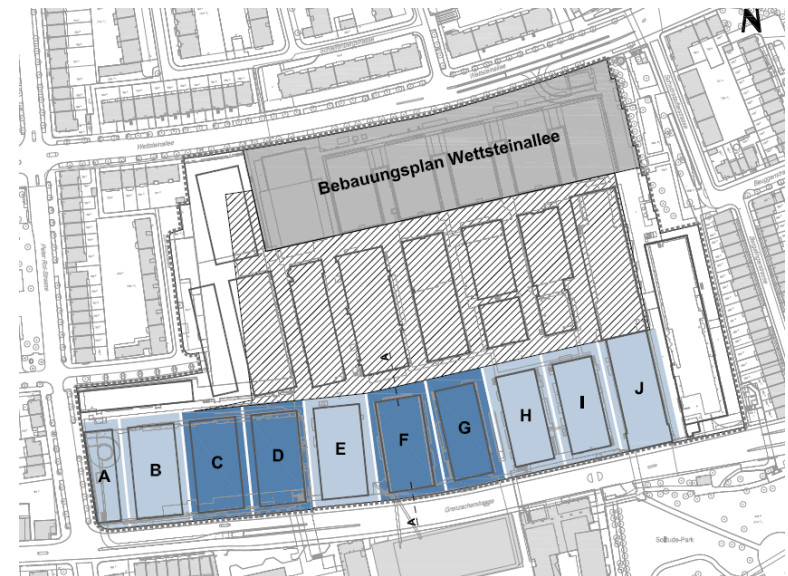


Häufiger Fall: Bebauungspläne mit mehreren Baufeldern



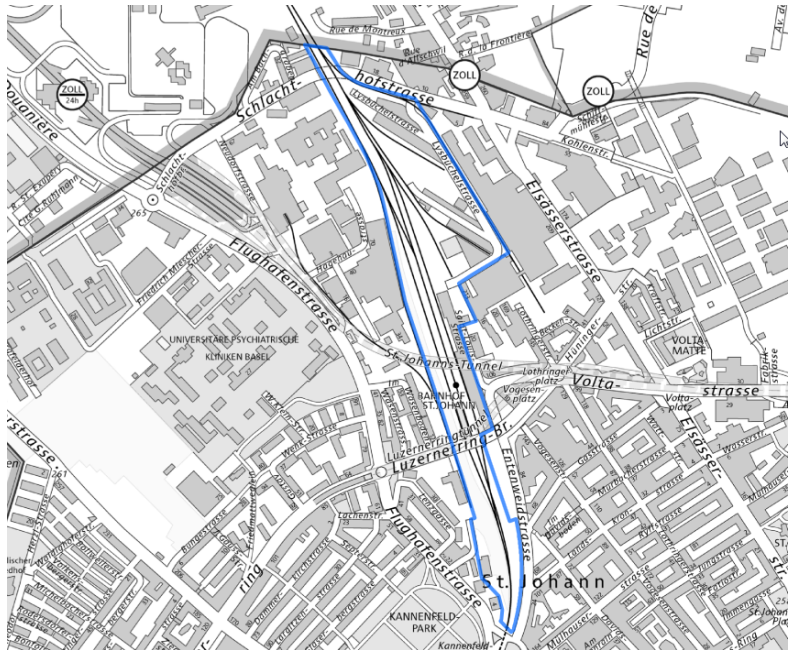
Fall Erlenmatt:
Mehrere Baufelder, mehrere Parzellen

Fall Roche Nordareal:
Eine Parzelle, mehrere Baufelder





Spezialfall Bahnareal



Bahnarealparzellen in der Regel sehr gross (Bsp. über 150'000m²)



Verschiedene Zonen und Bebauungspläne involviert



Spezialfrage:

Wie werden Nutzungen im öffentlichen Interesse bewertet?

- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI): Spezial-Baulandzone für öffentliche Gebäude
- Ausgangswert bei Mehrwertabgabe: Verkehrswert von Nichtbauland
 - Vergleichswerte von NÖI sind tief



Altes Kinderspital Basel-Stadt



Wohnen am Schaffhauser Rheinweg



Spezialfragen:

Wie werden Nutzungen im öffentlichen Interesse bewertet?

- Anrechnung der bestehenden Nutzung über die «Lageklassenmethode für öffentliche Nutzungen»
- NÖI unterliegt den Werteeinflüssen von Angebot und Nachfrage und ist eingeschränkt auf die zonenmässige Zweckbestimmung

→ **Landanteil** ist bei NÖI **tief**er als bei regulären Zonen

> 20% bei NÖI

< 30% bei regulären Zonen

Technische Werke Öffentlicher Verkehr	Areale, Lager, Nebenbauten	Werkhöfe, Kraftwerke	Bahnhöfe, Bahnbauten	Für öffentl. Bauten maximal Note 3	
Bildung und Sport	Nebenbauten	Schulhäuser	Universitäten		
Verwaltung Kirchen, Kultur	Nebenbauten	Museen, Kirchen, Theater	Öffentl. Verwaltung		
C Lage Nutzungskonforme Lage	Ungeeignet	Mittelmässig	Gute Lage	Für öffentl. Bauten maximal Note 3	
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld	Konfliktiv	Tolerierbar	Konfliktfrei		
D Erschliessung Zugang, Zufahrt, Parking (je nach betref. Nutzung)	Ungeeignend	Mittelmässig	Gut	Für öffentl. Bauten maximal Note 3	
Öffentlicher Verkehr	Ungeeignend	Mittelmässig	Gut		
E Marktsituation Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Kein Markt				Für öffentl. Bauten i.d.R. Note 1

Lageklassen für «öffentliche Nutzungen»



Spezialfragen:

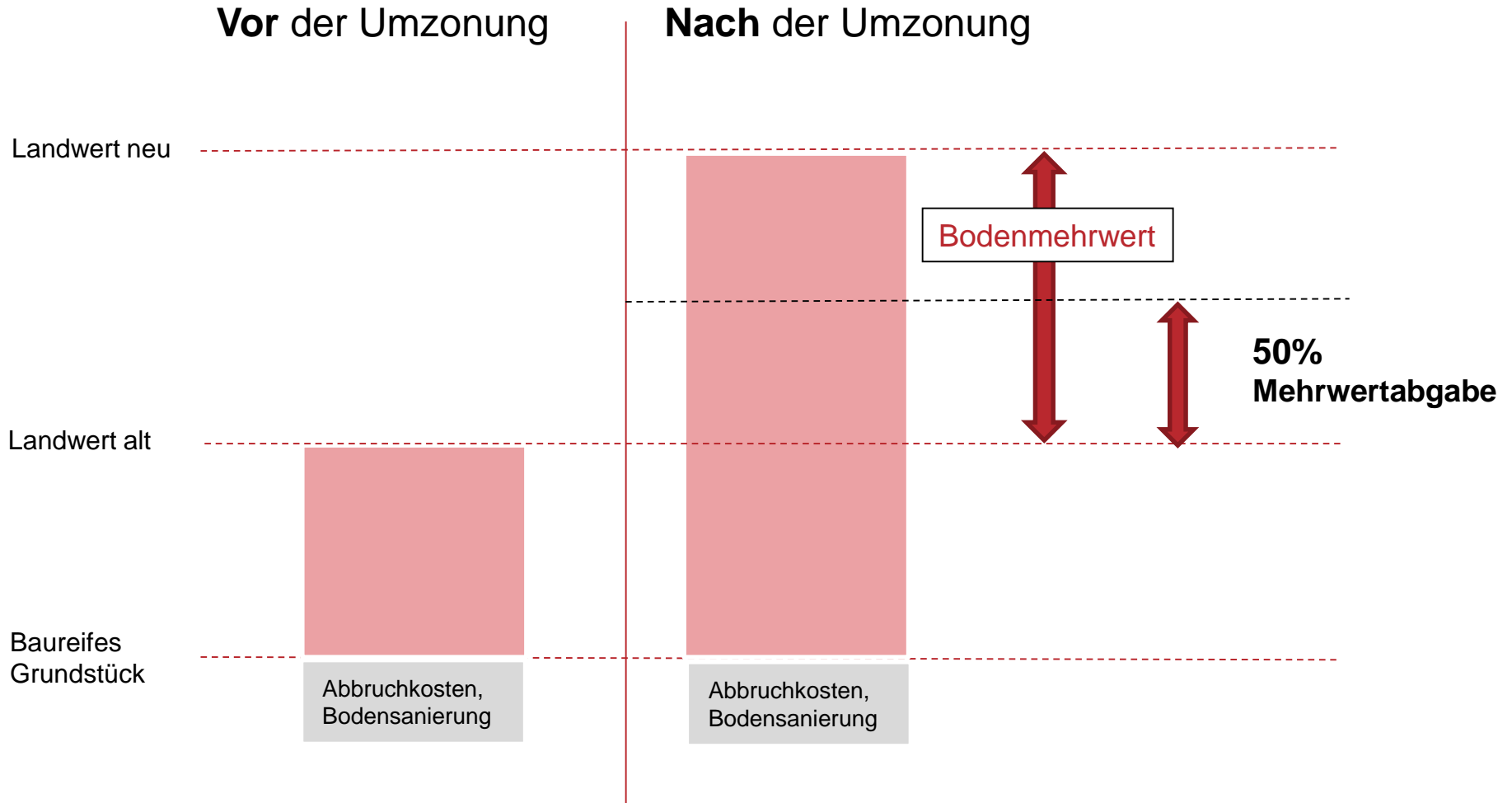
Wie werden Abzüge bei der Mehrwertabgabe berücksichtigt?

Heutige Basler Praxis:

- Berücksichtigung der pauschalisiert berechneten Abbruchkosten (35 Fr./m³) und der Kosten für Bodenbelastungen im direkten Umfeld der Mehrfläche
- Unterschied zwischen Mehrwertabgabe-Berechnung - konkrete Liegenschaftsbewertung (bei der die effektiven Kosten wichtig sind)
- Rekurs-Fall zu den Abzügen

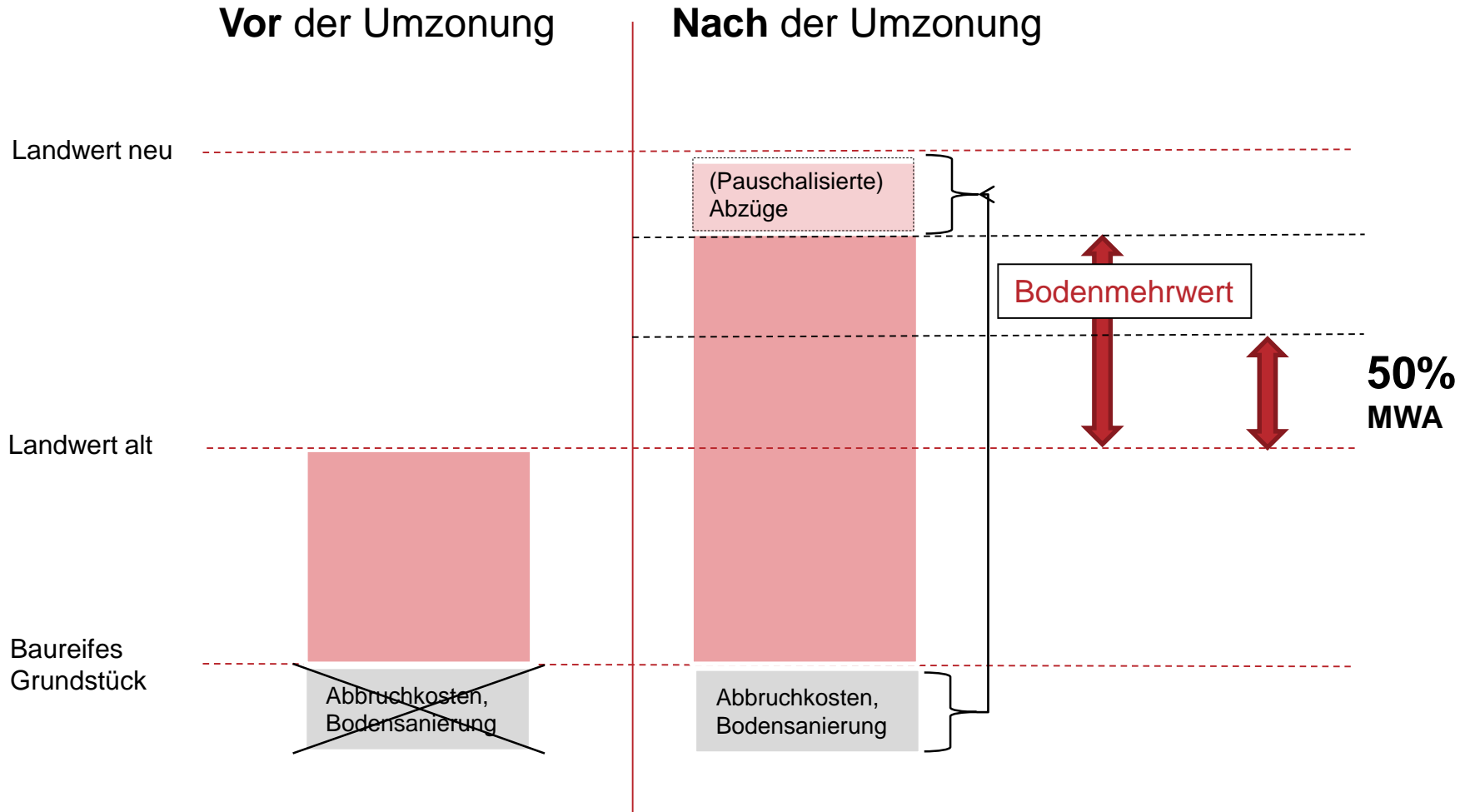


Mehrwertabgabe = (Landwert neu – Landwert alt) x 50%





Heutige Praxis: 50% mit Abzügen





Fazit aus Rekurs-Entscheid Mehrwertabgabe

- Die Mehrwertabgabe wird anhand eines **theoretischen Vergleichs zweier Bodenverkehrswerte** berechnet
- Einzig den individuellen Besonderheiten des betroffenen Grundstückes wird Rechnung getragen:
 - **Seiner konkreten Lage**
 - **Seiner konkreten Nutzung**



Fazit aus Rekurs-Entscheid Mehrwertabgabe

Keine Berücksichtigung bei Verkehrswerten der Mehrwertabgabe finden:

- Konkreten Aufwendungen der Bauherrschaft für Baureifmachung der Parzelle (z.B. Rückbau-, Planungs- und weitere Investitionskosten)

Begründung: Unpraktikabel, da u.a. unzählige Rechnungsbelege der Bauherrschaft geprüft werden müssten

- Planungskosten der Bauherrschaft

Begründung: Sie erfolgen primär aus Eigeninteressen der Bauherrschaft an massgeschneiderter Nutzungsplanung



Fazit aus Rekurs-Entscheid Mehrwertabgabe

Willkürlichkeit bei effektiven Abzüge nur beim Endwert (nach der Umzonung)

- Wenn effektive Abzüge, dann bei Anfangswert und Endwert
 - „Neutralisierung“ der Abzüge bei der Bodenmehrwertberechnung
- Eingriff der Bauherrschaft in die MWA-Berechnungsmethode bei einseitigen effektiven Abzügen
 - Bodenmehrwertberechnung könnte grundsätzlich in Frage gestellt werden



Schlussbemerkungen

Gewisse Pauschalisierung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Projektbegebenheiten notwendig

- Mehrwertabgabe ist ein **raumplanerisches Instrument**
- Keine Bewertung konkreter Liegenschaftsfaktoren (effektive Baukosten- bzw. Abbruchkosten) → Präzedenzfälle
- Landwertberechnung mittels Residualwertmethode ist anfällig

Gleichbehandlung der Fälle und beständige, transparente Bewertungspraxis



Elisabethenanlage Basel – aufgewertet mittels Mehrwertabgabe-Fonds

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!