



Stadt Zürich
Hochbaudepartement

Städtebauliche Verträge und Mehrwertabgabeverfügungen in der Städtzürcher Praxis

Schweizerische Bausekretärenkonferenz Fachveranstaltung
Zürich, 11. Juni 2024
Andreas Tinner, Rechtsdienst HBD

Agenda

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Städtebaulicher Vertrag oder Verfügung**
- 3. Inhalte von städtebaulichen Verträgen**
- 4. Beispiele**

1 **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen

Bund

Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet seit 2014 zum
Mehrwertausgleich

Kanton

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft seit 1. Januar 2021
Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft seit 1. Januar
2021

Gemeinde

Art. 81d und 81e BZO in Kraft seit 1. April 2022
Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (VO MAF)
vom Gemeinderat am 27. September 2023 erlassen
Ausführungsbestimmungen Mehrwertausgleichsfonds (AB
MAF)

Rechtsgrundlagen

Im Detail

- MAG sieht Unterscheidung zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich vor
- §§ 19 und 20 MAG: Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen
- Art. 81d und 81e BZO Zürich: Abgabesatz von 40 % und die Freifläche von 1 200 m² für kommunalen Ausgleich
- § 21 MAG: Schafft Möglichkeit, die kommunale Mehrwertabgabe mittels städtebaulichem Vertrag zu erheben: "Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens."

Rechtsgrundlagen

Im Detail

- Mittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind für Massnahmen der Raumplanung zu verwenden
- In der Stadt: VO MAF definiert Massnahmen der Raumplanung

Rechtsgrundlagen

Massnahmen gemäss VO MAF

- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Klimamassnahmen
- Lärmschutzmassnahmen
- Fuss- und Veloverkehr
- Infrastrukturmassnahmen



Rechtsgrundlagen

Massnahmen gemäss VO MAF

- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Klimamassnahmen
- Lärmschutzmassnahmen
- Fuss- und Veloverkehr
- Infrastrukturmassnahmen

Lebenswerte Stadt



2 Städtebaulicher Vertrag oder Verfügung

Städtebaulicher Vertrag oder Verfügung

Grundlagen

- Verfügung (theoretischer) "Regelfall" zur Erhebung der Mehrwertabgabe
- Möglichkeit des städtebaulichen Vertrags zur Erhebung der **kommunalen** Mehrwertabgabe als **Alternative** zur Verfügung
- Mit Inkrafttreten MAG: Wandelung der städtebaulichen Verträge vom unregulierten Instrument der kooperativen Planung zu kooperativem Instrument der **Mehrwertabgabe**
- Städtebauliche Verträge ermöglichen eine **projekt- und ortsspezifische Verwendung** der Mehrwertabgabe (Sachleistung)
- Städtebauliche Verträge sind öffentlich aufzulegen (§ 22 Abs. 1 MAG)

Städtebaulicher Vertrag oder Verfügung

Entscheidfindung Stadt Zürich

- Keine Änderung zur Erhebung durch Verfügung betreffend Höhe der Mehrwertabgabe
- Vorteil aus städtischer Sicht: Mit städtebaulichem Vertrag können übergeordnete raumplanerische Ziele direkt umgesetzt werden
- Vorteil aus Sicht der Grundeigentümerschaft: Mehrwertabgabe wird in unmittelbarer Umgebung verwendet und bietet Mehrwert für Grundstück
- Mehraufwand für beide Seiten bei der Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags nicht zu unterschätzen

Städtebaulicher Vertrag oder Verfügung

Zahlen

- Seit Inkrafttreten MAG und MAV:
 - Unterzeichnung von drei städtebaulichen Verträgen
 - Vertragsverhandlungen für vier weitere Verträge
- Zudem drei altrechtliche städtebauliche Verträge, welche Zahlungen in den Mehrwertausgleichsfonds vorsehen
- Erst eine Festsetzungsverfügung
- Fazit: Städtebauliche Verträge erfreuen sich grosser Beliebtheit

3 Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Allgemein

- § 21 MAG enthält beispielhafte Aufzählung möglicher Regelungsinhalte:
 - Beteiligung an öffentlichen Infrastrukturen und Freiräumen;
 - Abtausch und Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen;
 - Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;
 - Bebauungsvorschriften (Frist, Etappierung, Kaufmöglichkeit bei Nichtbebauung).
- Möglichkeit zur (Teil-)zahlung in den Mehrwertausgleichsfonds besteht weiterhin
- Pflicht zur Leistung der Mehrwertabgabe ist immer Teil des städtebaulichen Vertrags
- Form der Leistung ist auszuhandeln (Sachleistungen / Fondszahlungen)

Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Praxis Stadt Zürich

- Grober Aufbau städtebauliche Verträge:
 - I. Berechnung Mehrwertabgabe
 - II. Verwendung Mehrwertabgabe / Sachleistungen
 - III. Weitere Bestimmungen
- Tendenz zum städtebaulichen Vertrag als Rahmenvertrag

Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Praxis Stadt Zürich

- Keine planerischen Inhalte in städtebaulichem Vertrag:

Was in Planungsmassnahme geregelt werden kann, soll in Planungsmassnahme geregelt werden.

- Ästhetikklauseln oder Vorschriften bezüglich Ausnützung gehören nicht in städtebaulichen Vertrag
- Regelungen in der Planungsmassnahme wirken sich (unter Umständen) auf die Höhe des Mehrwerts aus

Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Praxis Stadt Zürich Verwendung Mehrwertabgabe / Sachleistung

- Breites Spektrum an möglichen Sachleistungen
- Bereits vereinbarte Sachleistungen:
 - Landabtretung unter Verrechnung mit der Mehrwertabgabe
 - Beitrag an Gestaltung öffentlicher Freiraum
 - Mietvertrag für Kindergartennutzung
 - Gemeinnützigkeit Wohnungen
- Orientierung an den Massnahmen der Raumplanung gemäss VO MAF und an den übergeordneten Zielen (v.a. Richtplanung)

Inhalte von städtebaulichen Verträgen

Exkurs: Vollzugsherausforderungen bei Sachleistungen

- Problem des nachgelagerten Vollzugs und langen und teils schwierigen politischen Prozesse
- Oftmals verwaltungsinterner Wechsel der Zuständigkeit betreffend Vollzug des städtebaulichen Vertrags
- Beispiel Beitrag Freiraumgestaltung mit Erwerb Land:
 - Städtebaulicher Vertrag als Rahmenvertrag
 - Separater Landerwerbsvertrag basierend auf städtebaulichem Vertrag
 - Landerwerbsvertrag durchläuft eigenen politischen Prozess mit Ausgabenbeschluss
 - Städtebaulicher Vertrag muss Rückfallebene vorsehen falls Landerwerb nicht zustande kommt

4 Beispiele

Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

Landumlegung

- Arealentwicklung mit Ersatzneubauten
- Gemäss Richtplan ist im Perimeter ein Park vorgesehen
- Stadt verfügt nicht über genügend Land im Perimeter
- Landabtretung der privaten Grundeigentümerschaft an die Stadt und Verrechnung mit der geschuldeten Mehrwertabgabe

Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

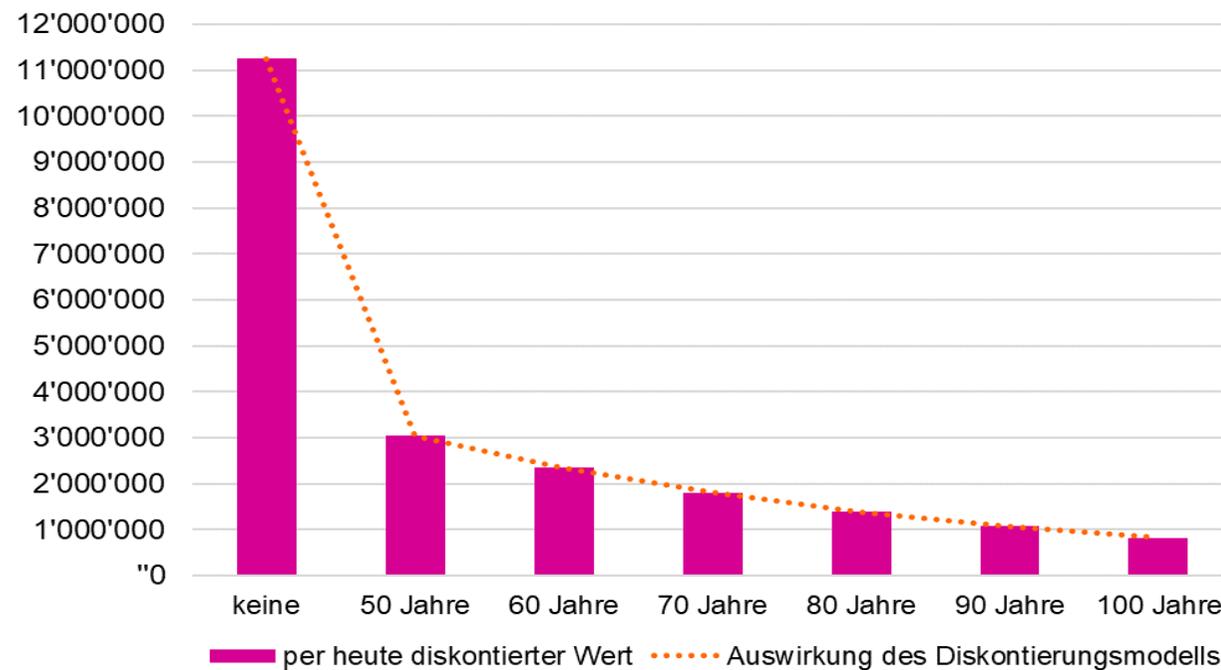
Preisgünstiger Wohnraum

- Wohnbaugenossenschaften müssen ebenfalls eine Mehrwertabgabe entrichten
- Mehrwert kann aufgrund der Selbstverpflichtung nicht realisiert werden
- Selbstverpflichtung kann bei der Berechnung des Mehrwerts nicht berücksichtigt werden
- Abschluss städtebaulicher Verträge mit der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit auf bestimmte Dauer

Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

Preisgünstiger Wohnraum

- Mehrwertabgabe wird entsprechend der Dauer der Verpflichtung diskontiert



Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

Preisgünstiger Wohnraum

- Mehrwertabgabe wird entsprechend der Dauer der Verpflichtung diskontiert
- Mehrwertabgabe wird massiv reduziert
- Dafür wird preisgünstiger Wohnraum längerfristig gesichert

Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

Ästhetikvorschrift I

- Kernzone und kein Baufeld in denkmalpflegerisch sensiblen Gebiet
- Für zwingende Erweiterung soll ein neues Baufeld geschaffen werden
- Im städtebaulichen Vertrag sollen Höhenvorschriften aufgenommen werden, damit sich das neue Gebäude rechtsgenügend einordnet

Beispiele Verwendungszweck / Sachleistungen

Ästhetikvorschrift II

- Ersatzneubau mit städtebaulich besserem Richtprojekt in Kernzone benötigt BZO-Revision
- Neue Zonierung lässt mehr GF zu als architektonisch und städtebaulich vertretbar
- Reduzierung der GF durch städtebaulichen Vertrag auf städtebaulich verträgliches Volumen

Vielen Dank.