

# Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Fachveranstaltung Schweizerische Bausekretärenkonferenz

«Bodenbewertung – Einführung und Vertiefung konkreter Fragen  
zu Mehrwertberechnungen»



**Stadt Zürich**  
Amt für Städtebau

# Raumplanungsgesetz

## **Art. 5** Ausgleich und Entschädigung

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

Art. 5 Abs. 1 RPG seit 40 Jahren in Kraft

<sup>1bis</sup> 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.<sup>12</sup>

# Mehr Raum für Zürichs neues Zentrum

Stadtrat von Zürich erlässt Gestaltungsplan für die Erweiterung des Konzern Hauptsitzes der Zurich-Versicherung

Die Zurich-Versicherung vergrössert ihren Hauptsitz am Seeufer in Zürich. Sie erhält im dafür nötigen Gestaltungsplan mehr Ausnützung, beteiligt sich jedoch im Gegenzug mit 8,4 Millionen Franken an der Neugestaltung der Hafepromenade.

Adi Kälin

Die Zurich bekennt sich zu Zürich! Das Wortspiel drängt sich auf, denn die Zurich-Versicherung hat vor kurzem nicht nur den neuen Sitz für ihr Schweiz-Geschäft bezogen, sondern erweitert in den nächsten Jahren auch den Konzernhauptsitz. 2500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zurich Schweiz sind in den Neubau an der Hagenholzstrasse gezogen. Die Zahl der Beschäftigten am Mythenquai wird sich nach dem Umbau von 1000 auf 1300 erhöhen. 2008 hat sich das Unternehmen dazu entschieden, den Hauptsitz am bisherigen Standort zu erweitern, obwohl von Anfang an klar war, dass dies keine einfache Sache werden dürfte. Der heutige Bau ist ein Konglomerat aus diversen Gebäuden, von denen sich drei im kommunalen oder kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten befinden.

## Neues Wahrzeichen am See

Adolf Krischanitz, der den international ausgeschrieben Wettbewerb für sich entscheiden konnte, hat aufgezeigt, wie man die schwierige Aufgabe bewältigen kann: Er baut die alten Gebäude auf ihren ursprünglichen Kern zurück und verbindet sie mit einem U-förmigen Gebäude, dessen eines Ende vom Mythenquai her wie ein gläserner Turm erscheint. Der Neubau ist zwar etwas zurückversetzt und erscheint nur gerade durch eine Lücke zwischen den zwei Altbauten. Dennoch hat der Bau mit den charakteristischen Glasräumen das Zeug, ein neues Wahrzeichen am Seeufer zu werden – vor allem, weil es die bisherigen Gebäude deutlich überragt. Mit dem Gestaltungsplan wird es mög-



Die Visualisierung zeigt, wie beim Zurich-Hauptsitz dereinst Alt und Neu zusammenspielen.

VISUALISIERUNG PD

lich, den Neubau 25 statt 20 Meter hoch zu bauen und die nutzbare Geschossfläche um rund 25 Prozent zu erweitern. Der Stadtrat hat am Mittwoch den Gestaltungsplan genehmigt und legt diesen nun dem Gemeinderat zur weiteren Behandlung vor.

In Verhandlungen mit der Zurich-Versicherung hat die Stadt Zürich als Gegenleistung für die planerischen Mehrwerte eine Kostenbeteiligung an der Erneuerung der Hafepromenade direkt vor dem Hauptsitz erwirkt. 8,4 Millionen Franken lässt sich das Unternehmen diese Aufwertung kosten: Das Ufergelände war bereits bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans der benachbarten Swiss Re vor einigen Jahren ein zentrales Thema. Damals wurde ver-

einbart, die oberirdischen Parkplätze ins bereits bestehende Parkhaus der Swiss Re zu verlegen. Die neueste Vereinbarung komme allen zugute, schreibt der Stadtrat in seiner Mitteilung: Dem Unternehmen Zurich, das mehr Raum schaffen könne und eine attraktive Infrastruktur vor seiner Tür erhalte – und der Bevölkerung, der die neue Anlage zur Verfügung gestellt werde.

## Basler Modell für Zürich

Der Stadtrat erinnert in seiner Mitteilung daran, dass die Stadt Zürich schon bei früheren Gestaltungsplänen einen «Mehrwertausgleich» verlangt habe. Als Beispiele erwähnt er Neu-Oerlikon, wo die privaten Investoren für die Park-

anlagen aufkommen mussten, oder den Turbinenplatz im Kreis 5, der ebenfalls durch private Investoren erstellt wurde. Weil allerdings keine verbindlichen Regeln für diese Art Abgaben existierten, kam es auch zu recht grossen Unterschieden zwischen den einzelnen Entwicklungsgebieten.

Der Stadtrat hat sich deshalb entschieden, für die Gegenleistung der Zurich-Versicherung auf ein Modell zurückzugreifen, mit dem in der Stadt Basel seit einigen Jahren die Mehrwertabgaben berechnet werden. Grob gesagt funktioniert das System so, dass man den Wert des Bodens vor und nach der Umzonung berechnet und vom Mehrwert die Hälfte abschöpft. Die Grundeigentümer dürfen zuvor aller-

dings die Kosten für Planung und Erschliessung abziehen. Der Ausgleich wird erst fällig, wenn das Bauprojekt auch tatsächlich realisiert wird. Und der Beitrag wird in der Regel für Infrastrukturbauten verwendet. Dieses Modell soll bei allen weiteren Gestaltungsplänen zur Anwendung kommen.

## Vorläufig alles freiwillig

Vor ziemlich genau zwei Jahren haben die Stimmberechtigten der Schweiz dem neuen Raumplanungsgesetz zugestimmt, das eine Mehrwertabgabe von mindestens zwanzig Prozent vorsieht. Im Kanton Zürich sagten 71,3 Prozent Ja, in der Stadt Zürich sogar 80,1 Prozent. Nun ist es am Kanton, die Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz umzusetzen. Bis dies der Fall ist, kann der Stadtrat entsprechende Leistungen der Grundeigentümer nur auf freiwilliger Basis erwirken.

Bürgerliche Politiker machen allerdings hinter diese Freiwilligkeit ein Fragezeichen. Der Stadtrat drohe gewissermassen damit, dass der Gestaltungsplan im Parlament keine Mehrheit finde, wenn die entsprechenden Abgaben nicht geleistet würden. Tatsächlich gibt es Beispiele dafür, dass der Gemeinderat über Gestaltungspläne nachverhandelte und zusätzliche Leistungen von den Eigentümern verlangte – beispielsweise beim Gestaltungsplan für das Entwicklungsgebiet Manegg.

Die SP freut sich über die neue Regelung, wie sie mitteilt. Stadtrat André Odermatt habe umgesetzt, was man schon lange gefordert habe. Die Zurich habe mit ihrem Entgegenkommen zudem die Zeichen der Zeit erkannt. Ganz anders tönt es auf bürgerlicher Seite: Die Zurich zahle Steuern und schaffe nun zusätzliche Arbeitsplätze. Sie dafür noch zu bestrafen, sei «völlig unsinnig», sagt FDP-Präsident Michael Baumer. Von einer «Frechheit» spricht gar SVP-Fraktions-Chef Mauro Tuena. Da werde etwas vorangewendet, das so vom Kanton wohl gar nie erlassen werde. Beide rufen die Regierung auf, für die nötige Einführung der Mehrwertabgabe eine massvolle Lösung zu suchen.

# Ein Leitfaden für die Praxis



## Inhalt

- 1 Einleitung
- 2 Prozess und Vollzug
- 3 Verwendung des Ausgleichs planungsbedingter Vorteile
- 4 Modell zur Berechnung planungsbedingter Vorteile
- 5 Rechtliche Aspekte
- 6 Begriffe
- 7 Fragen und Antworten (Q & A)
- 8 Weiterführende Literatur
- 9 Anhang

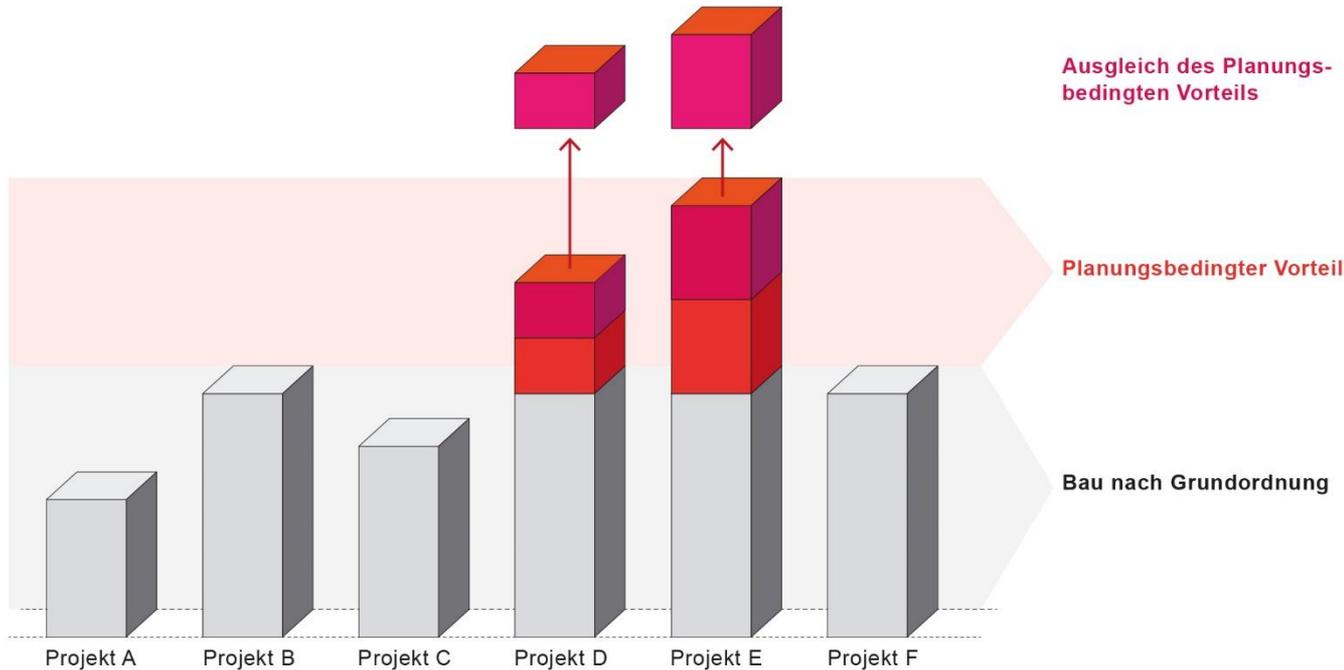
# Botschaft, Ziel und Zweck



## Ein Leitfaden für die Praxis

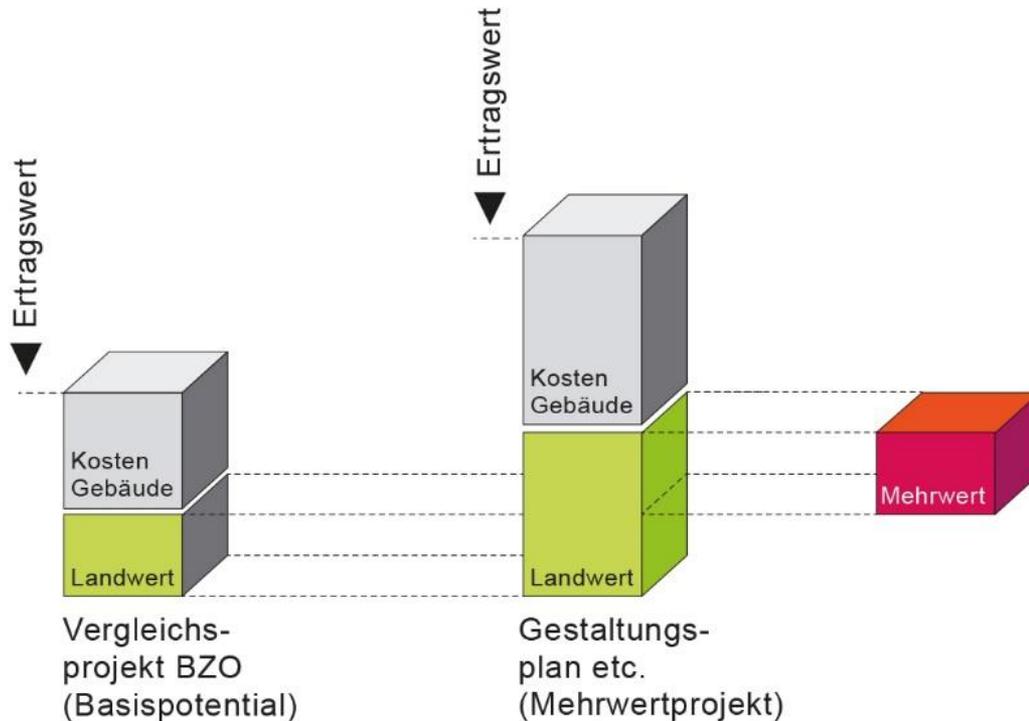
- rechtliche Ausgangslage ist klar, nur vertragliche Regelung
- Mehrwertausgleich im Planungsprozess eingebunden
- Standardisierung des Vorgehens
- Gleichbehandlung aller Betroffenen
- einfaches, sachgerechtes Berechnungsmodell
- Gültig bis kantonales Gesetz in Kraft

# Was ist ein planungsbedingter Vorteil



Nur was über die Regelbauweise hinausgeht, ist ein planungsbedingter Vorteil (i.d.R. mehr Ausnützung oder Nutzung mit grösserer Wertschöpfung)

# Was ist ein planungsbedingter Vorteil



Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert mit oder ohne Planungsmassnahme.

# Wann ist ein Mehrwert auszugleichen

## **bei Zonenplanänderungen** (Anpassungen der Regelbauweise)

**Einzonung:** neue Bauzonen werden ausgeschieden

**Aufzonung:** eine intensivere Nutzung wird ermöglicht  
(Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten)

**Umzonung:** andere, in der Regel wertschöpfungsstärkere  
Nutzungen werden ermöglicht

→ nur wenn die Auf- oder Umzonung in einer gemeinsamen Planung zusammen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern entwickelt und gestützt darauf die Zonenplanänderung durchgeführt wird .

## **bei privaten Sondernutzungsplanungen**

# Planungsbedingter Vorteil im Prozess der Nutzungsplanung

## Klärungsphase



inhaltliche Klärung Qualität und Quantität



rechtliche und planerische Umsetzung

## Klärungsphase

### Planungsschritt

Grundeigentümerinnen und -eigentümer wollen nicht nach Regelbauweise bauen, sie beabsichtigen eine Nutzungsänderung oder mehr Ausnützung; erste städtebauliche Grobbeurteilung  
Entscheid AfS

### Vereinbarung bezüglich Ausgleich

Grundzustimmung zu den Rahmenbedingungen gemäss diesem Leitfaden bezüglich Ausgleich planerischer Vorteile; Grundeigentümerinnen und -eigentümer unterzeichnen eine Absichtserklärung (Entscheid AfS)

# Planungsbedingter Vorteil im Prozess der Nutzungsplanung

Klärungsphase



**inhaltliche Klärung Qualität und Quantität**



rechtliche und planerische Umsetzung

## **Inhaltliche Klärung Qualität und Quantität**

Planungsschritt

Vereinbarung bezüglich Ausgleich

Gemeinsame Planung  
Entscheid VHB

Erhärtung der Grundzustimmung mit  
**Letter of intent (LOI) oder Vorvertrag**,  
der mindestens die Absicht, den Zeit-  
rahmen und das Vorgehen festhält  
(Entscheid VHB)

# Planungsbedingter Vorteil im Prozess der Nutzungsplanung

Klärungsphase



inhaltliche Klärung Qualität und Quantität



**rechtliche und planerische Umsetzung**

## **Rechtliche und planerische Umsetzung**

Planungsschritt

Vereinbarung bezüglich Ausgleich

Nutzungs-/Sondernutzungsplanung  
Entscheid Gemeinderat

**Vertrag**, der mindestens die Höhe des Beitrags, den Verwendungszweck und die Fälligkeit festhält  
(Entscheid VHB und STP)

# Hinweise zur Verwendung des Ausgleichs planungsbedingter Vorteile

- **Der Ausgleich soll primär im Umfeld der planerischen Massnahmen eingesetzt werden**
- **Ein Bedürfnis für den Verwendungszweck muss vorhanden sein**

## Hauptgruppen Verwendungszweck

- Versorgung mit öffentlichem Freiraum
- Versorgung mit weiterer öffentlicher Infrastruktur
- Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum
- Preisgünstiger Gewerberaum

# Hinweise zur Verwendung des Ausgleichs planungsbedingter Vorteile

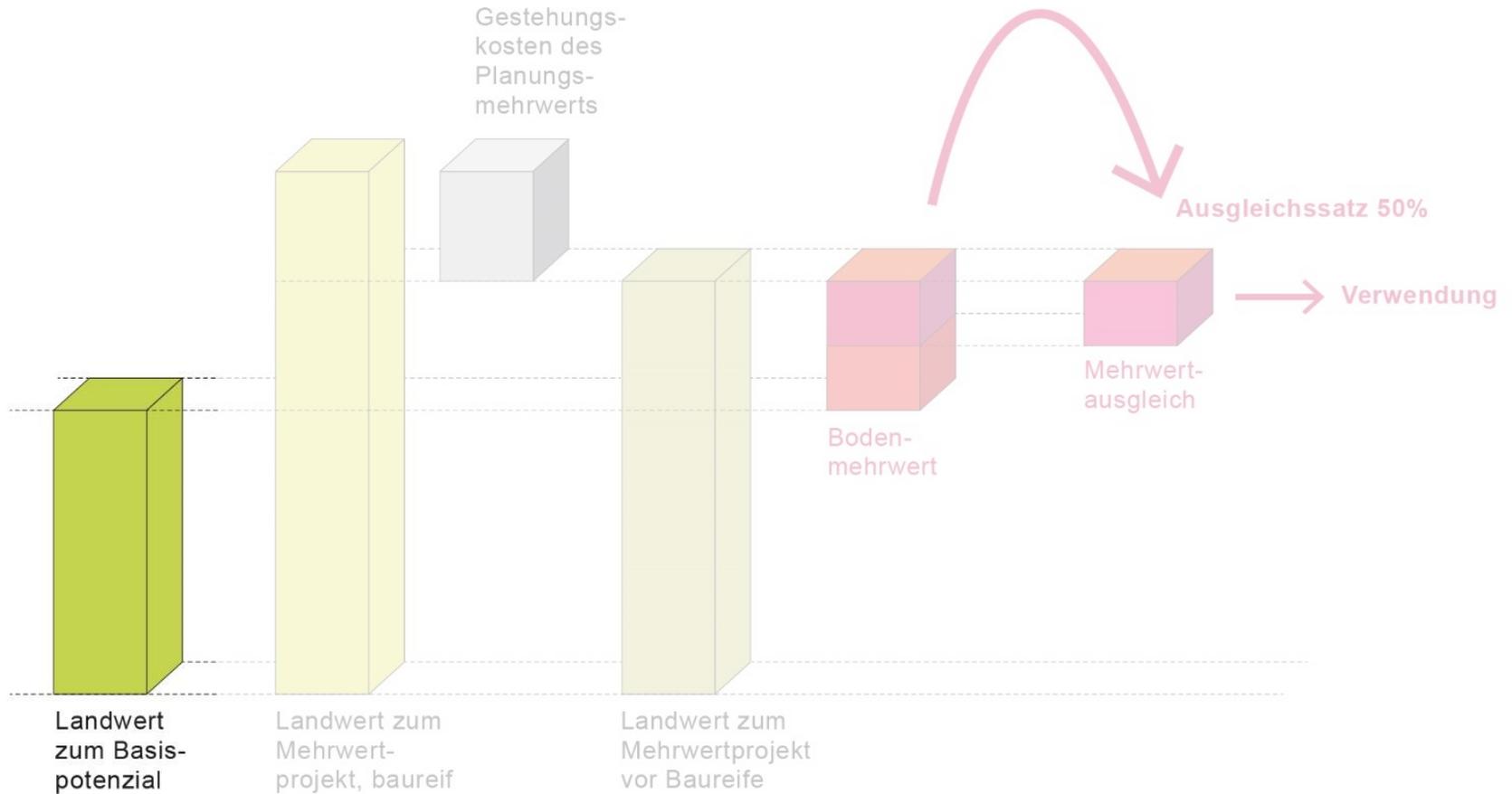
## Form der Ausgleichs

- Abgabe von Land
- Vereinbarung von Dienstbarkeiten
- Monetäre Beiträge

## Zu berücksichtigen sind:

- die künftige Nutzung
- das Bedürfnis für und die Eignung der Massnahme
- Abhängigkeiten
- Kostenfolgen für die Stadt

# Berechnungsmodell



# Merkblatt – Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Stadt Zürich  
Baubaudepartement

ENTWURF-OL-PROJEKTE

11. Januar 2016

**VERMELDUNG DER AUSGLEICHS-GEFÜHRE BELASTET**

**Veränderung der Ausgleichsplanungsbedingter Vorteile**

**Rechtliche Aspekte**

**Kontakt**

**WEITERGEHENDE INFOS ZUM THEMA**



**AUSGLEICH PLANUNGSBEDINGTER VORTEILE**

Wohlten, hinter den Wertesatz, für die Länder-Verfall und Konsequenzen sind die öffentlichen Abgabenverfahren von den Planungsbedingten Vorteilen des Planes, eines gültigen Grundbesitzes. Ein kleiner Teil des Wertesatzes fällt durch die Grundsteuer mit dem Wert der Fläche, die im öffentlichen Eigentum ist, an. Der Rest des Wertesatzes fällt an die Kantone, die im öffentlichen Eigentum sind. Die Kantone sind verpflichtet, den Wertesatz der öffentlichen Abgabenverfahren von den Planungsbedingten Vorteilen des Planes, eines gültigen Grundbesitzes, zu verrechnen. Die Kantone sind verpflichtet, den Wertesatz der öffentlichen Abgabenverfahren von den Planungsbedingten Vorteilen des Planes, eines gültigen Grundbesitzes, zu verrechnen. Die Kantone sind verpflichtet, den Wertesatz der öffentlichen Abgabenverfahren von den Planungsbedingten Vorteilen des Planes, eines gültigen Grundbesitzes, zu verrechnen.

**Wann wird ein Ausgleich angefordert?**

**Prozess der Wertungsplanung**

**Modell zur Berechnung planungsbedingter Vorteile**

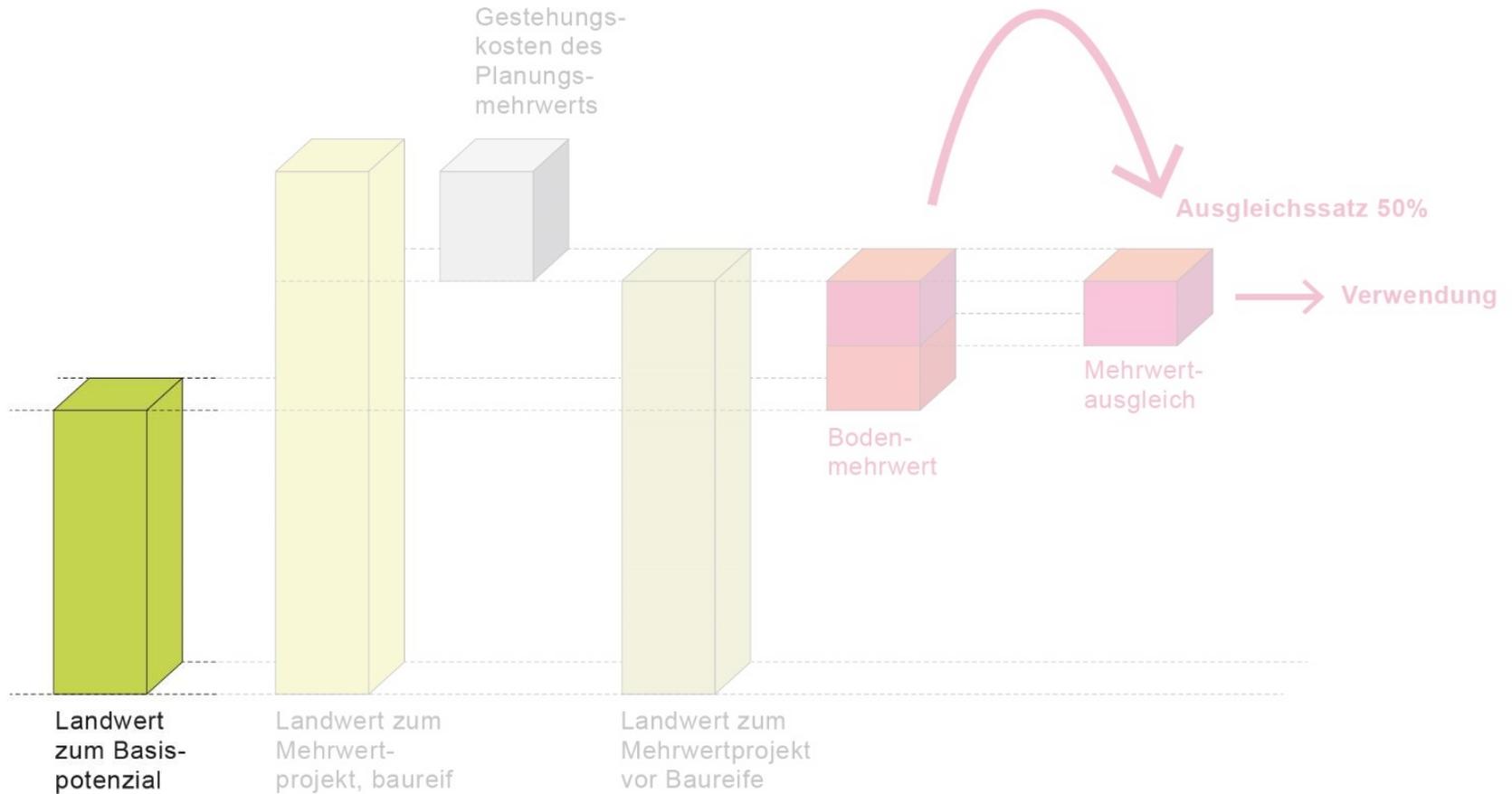


Leitfaden:  
Verwaltungsinternes Dokument

Merkblatt:  
Extrakt aus dem Leitfaden, aufbereitet für die interessierte Öffentlichkeit  
[www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/mehrwertausgleich.html](http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/mehrwertausgleich.html)

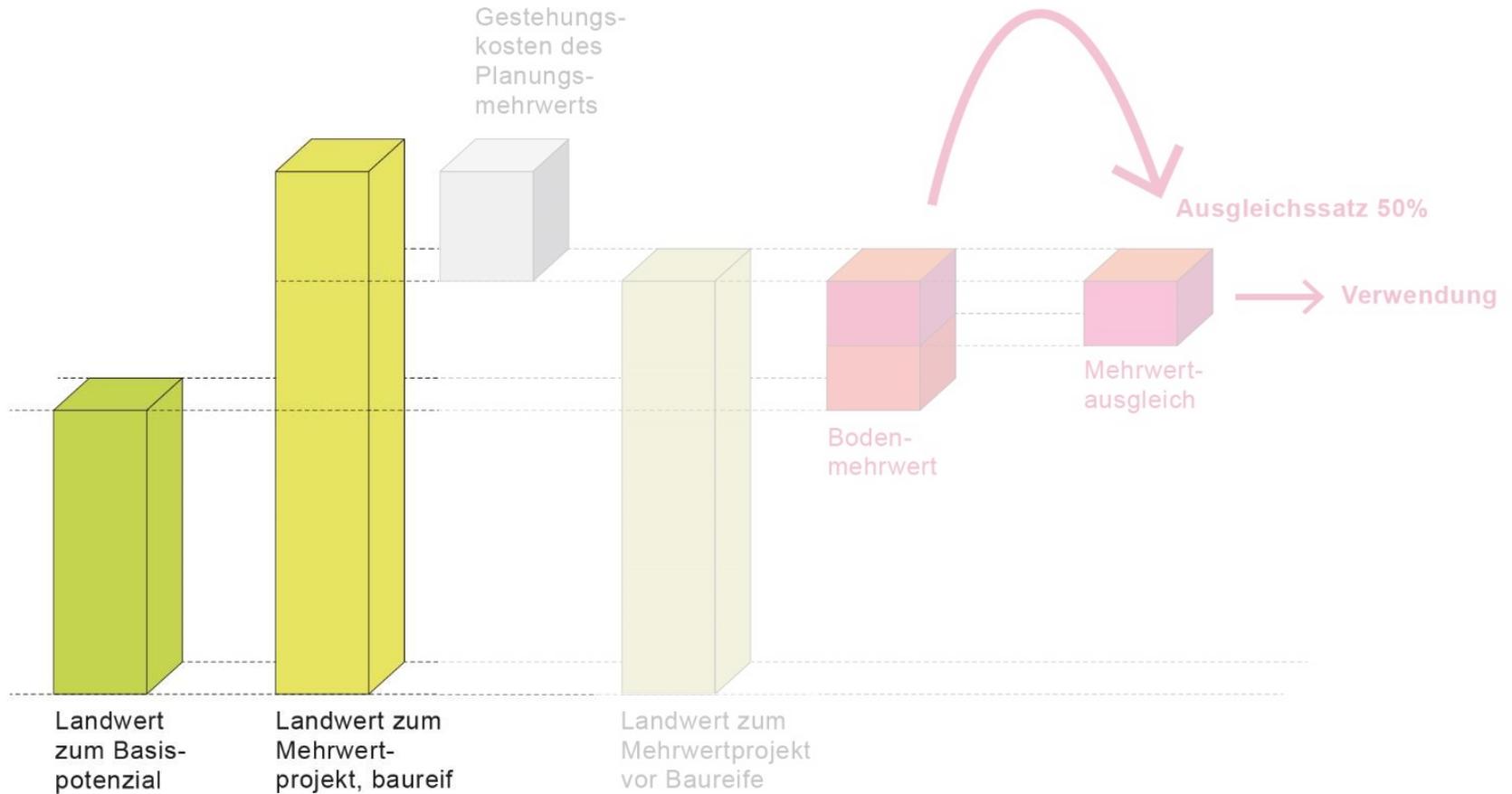
# Fragen zum ersten Teil

# Teil 2: Berechnungsbeispiel





# Berechnungsmodell



# Berechnungsbeispiel

## Landwert zum Mehrwertprojekt (baureif)

### Gestaltungsplan mit Mehrausnutzung analog W5

i.d.R auf Basis Projekt

Ausnutzungsziffer 165%

Landwert auf Basis von Vergleichswerten: nicht vorhanden

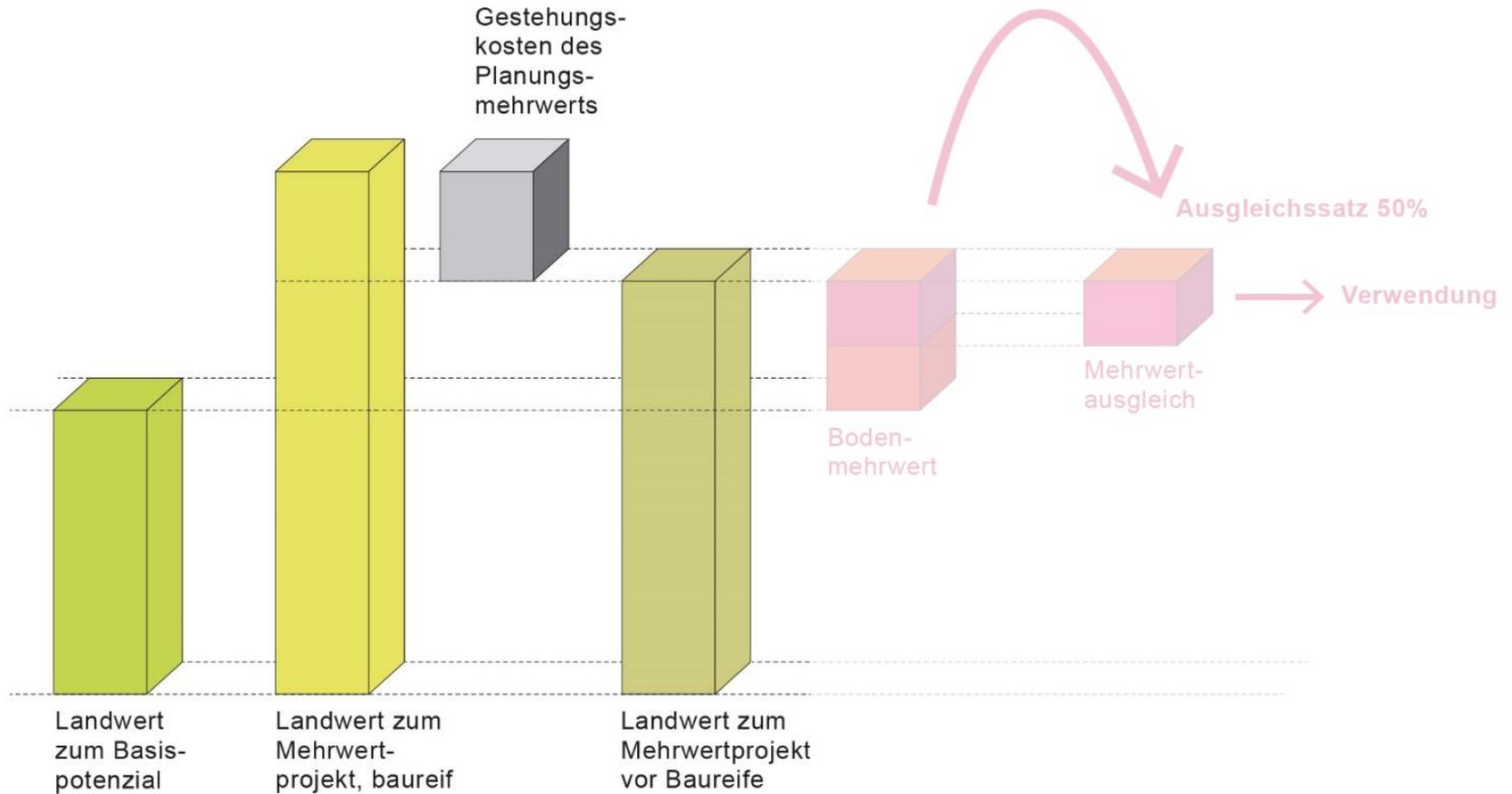
Grundstücksfläche 2'000 m<sup>2</sup>

			aGF PBG	GF SIA*
UG			-	-
EG	Vollgeschoss (VG)		660 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>
1. OG	Vollgeschoss		660 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>
2. OG	Vollgeschoss		660 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>
3. OG	Vollgeschoss		660 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>
4. OG	Vollgeschoss		660 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>
DG	Dachgeschoss	70% von VG		513 m <sup>2</sup>
			3'300 m <sup>2</sup>	4'178 m <sup>2</sup>

Landwertermittlung	GF SIA	Kennwert	Korrektur	Landwert
GF SIA Basispotenzial	3'135 m <sup>2</sup>	1'915.-/m <sup>2</sup>	1.00	6'000'000
GF SIA Planungsvorteil	1'043 m <sup>2</sup>	1'915.-/m <sup>2</sup>	0.75	1'500'000
<b>Landwert Mehrwertprojekt</b>	<b>2'000 m<sup>2</sup></b>	<b>3'750.-/m<sup>2</sup></b>		<b>7'500'000</b>

\* nur GF mit anrechenbaren Nutzungen

# Berechnungsmodell

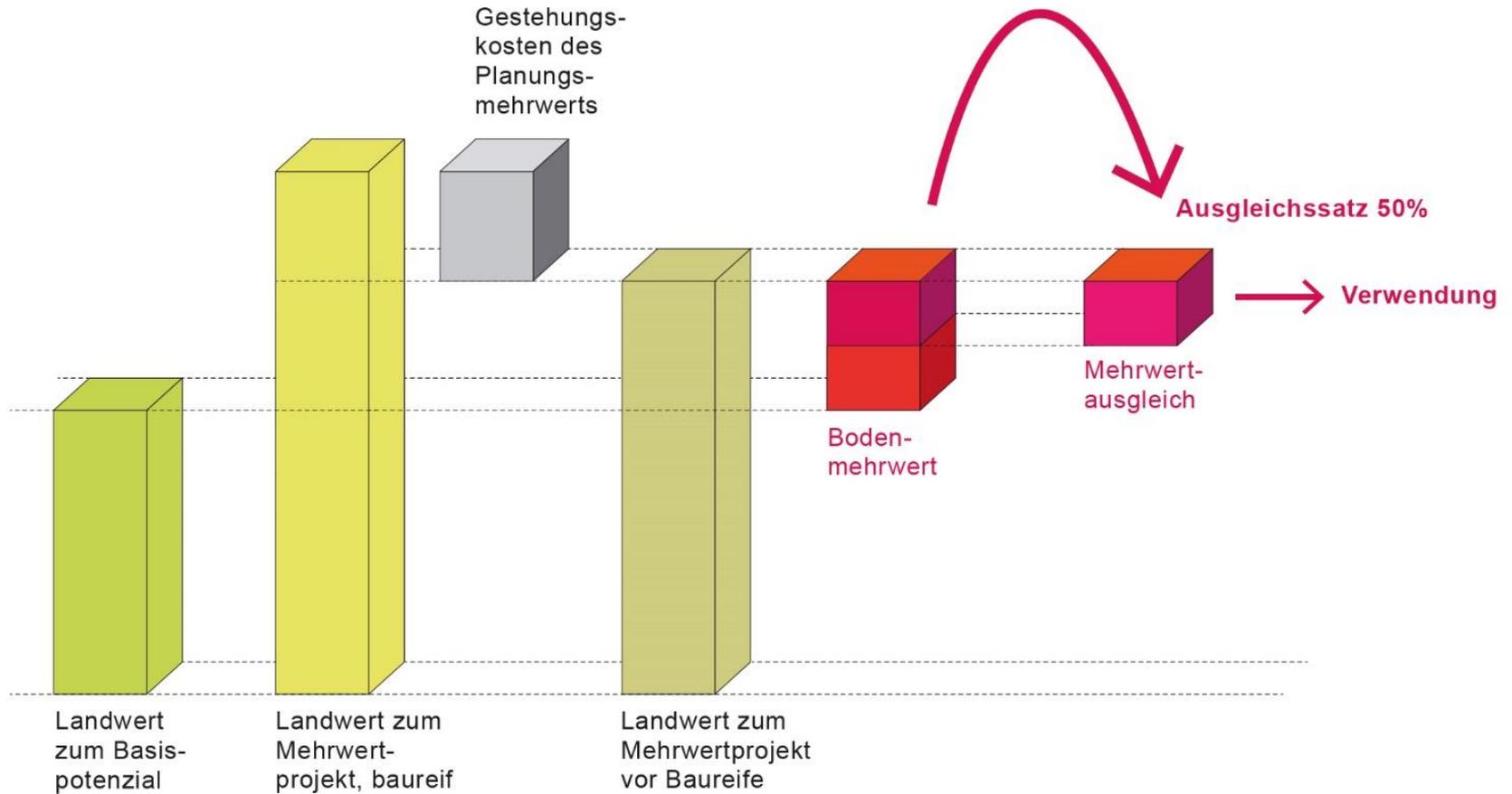


# Berechnungsbeispiel

## Landwert zum Mehrwertprojekt vor Baureife

<b>Gestehungskosten Planungsmehrwert</b>	Abbruchkosten	<b>50'000</b>
Landwert Mehrwertprojekt		7'500'000
abzüglich Gestehungskosten des Planungsmehrwerts		-50'000
<hr/>		
<b>Landwert zum Mehrwertprojekt vor Baureife</b>		<b>7'450'000</b>

# Berechnungsmodell



# Berechnungsbeispiel

## Bodenmehrwert

Aufgrund des planungsbedingten Vorteils entsteht ein Bodenmehrwert von:

Landwert zum Mehrwertprojekt vor Baureife	7'450'000
abzüglich Landwert zum Basispotenzial	-6'000'000

---

<b>Bodenmehrwert (planungsbedingter Vorteil)</b>	<b>1'450'000</b>
--	------------------

<b>Mehrwertausgleich bei Ausgleich</b>	<b>50%</b>	<b>725'000</b>
--	------------	----------------

# Fragen / Diskussion