

REGLEMENT ÜBER DEN MEHRWERTAUSGLEICH

**BEI AUF- UND UMZONUNGEN
GEMÄSS §§ 105 FF. PBG
VOM 10. DEZEMBER 2018**



Gründe für den Erlass eines Reglements

- Ausschluss von Willkür bei der Bemessung der Mehrwertabgabe
- Gleichbehandlung aller Grundeigentümer
- Transparenz gegenüber den abgabepflichtigen Grundeigentümern
- Legitimation durch die Stimmberechtigten



Zweck und Gegenstand der Abgabe

- Abgabe auf planungsbedingte Mehrwerte (20%) in Sondernutzungsplan-Pflichtgebieten
- Bei Umzonung (z.B. von Arbeitszone in Mischzone)
- Bei Aufzonung (z.B. von 4-geschossiger Wohnzone in eine Zone für höhere Häuser oder Hochhäuser oder bei Anpassung von Nutzungsvorschriften)
- Beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen
- Falls Mehrwert weniger als 100'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (d.h. Abgabebetrag < Fr. 20'000.--)



Leistungsarten

- Primär: Geldleistung
- Sekundär: Verwaltungsrechtlicher Vertrag (sog. Städtebaulicher Vertrag)
 - Abgeltung durch Sachleistungen
 - Einräumung von Rechten
 - (Teil-) Anrechnung von Kosten an freiwillige (!) qualitätssichernde Planungsverfahren (Varianzverfahren, Wettbewerbsverfahren ... etc.)
- Möglich ist auch eine Kombination von finanzieller Abgeltung und Sach- und übrigen Leistungen



Pool von Schätzungsfachleuten

- Schaffung eines Pools mit anerkannten Fachleuten aus der Immobilienbranche zu Beginn einer Legislaturperiode (Pool von rund 6-10 Personen, wovon mindestens zwei auswärtige)
- Liste muss öffentlich einsehbar sein
- Stadt und Grundeigentümer wählen aus diesem Pool je eine unabhängige Fachperson für die jeweilige Schätzung einvernehmlich
- Verfahrenskosten werden von der Stadt aus dem Topf mit den Erträgen der Mehrwertabgabe beglichen (Spezialfinanzierung)



Bewertungsgrundsätze und Verfahren

- Jeder Fachexperte berechnet den planungsbedingten Mehrwert individuell
- Die zwei Bewertungen werden den beiden Parteien gleichzeitig eröffnet
- Mathematischer Mittelwert = planungsbedingter Mehrwert
- Bei grösseren Abweichungen holt die Stadt ein Drittgutachten ein
 - a.) bei einem Mehrwert bis 200'000 Franken 50 %
 - b.) bei einem Mehrwert von 200'001 bis 1 Million Franken 35 %
 - c.) bei einem Mehrwert von über 1 Million Franken 20 %



Verwendung der Erträge

- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Aufwertung der Natur und Landschaft
- Förderung Siedlungsqualität, Unterstützung Siedlungsökologie (z.B. Biodiversität im städtischen Raum)
- Förderung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau
- Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs
- Förderung unterirdischer Parkieranlagen bei gleichzeitiger Auflösung von oberirdischen Parkplätzen



Fragen ?

