



Stadtplanung Allmendstrasse 6
8180 Bülach

Datum 26. März 2024

Kontaktperson

Direktwahl

E-Mail

Abzugsberechtigte Planungskosten nach MAG Art. 19 Abs. 5

Merkblatt

Stand 26. März 2024, genehmigt von Stadtrat mit Beschluss Nr. 190 vom 5. Juni 2024

Ausgangslage

Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nach Art. 19 Abs. 5 gilt:

*Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die **massgeblich** zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.*

Gemäss den Materialien zum MAG wurden darunter die bei Planungen anfallenden Kosten für vorbereitende Studienaufträge oder Wettbewerbsverfahren sowie Beteiligungsverfahren, die über die gesetzlich geforderte Mitwirkung hinausgehen, verstanden. Weiter bezwecke die Abzugsmöglichkeit die Förderung von Verfahren, die geeignet sind, die orts- und städtebauliche Qualität zu verbessern und entsprechend zukunftsweisend sind.

Fachgutachten oder erforderliche Nachweise, beispielsweise in den Bereichen Umwelt, Verkehr, Lärm oder Bedarf, aber auch Kosten aufgrund von Rechtsmittelverfahren sind davon ausgenommen (Quelle: Antrag des Regierungsrats vom 7. Februar 2018 zum Mehrwertausgleichsgesetz (Vorlage Nr. 5434).



Abzugsberechtigte Kosten

Im nachfolgenden wird aufgeführt, was die Stadt Bülach grundsätzlich als abzugsberechtigte Kosten gemäss MAG Art. 19 Abs. 5 anerkennt.

Es handelt sich bei der nachfolgenden Liste um eine qualitative Einschätzung bezüglich ganz oder teilweise abzugsberechtigter Kosten. Daraus können keinerlei Zusicherungen für effektive Abzüge im Einzelfall – und insbesondere im Rahmen von städtebaulichen Verträgen – abgeleitet werden. Die Anrechenbarkeit sowie die effektive Höhe der Abzüge wird fallspezifisch definiert.

Richtprojekte/Konzepte als Grundlage für einen Gestaltungsplan

Kosten für qualitätssichernde Verfahren sowie deren Weiterentwicklung zur Grundlage eines Gestaltungsplans (i.d.R. Richtprojekt) sind abzugsberechtigt. Dies insofern sie entsprechende Vorgaben und Ergebnisse im Hinblick auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität beinhalten.

Diese Verfahren können in Form qualitätssichernder Konkurrenzverfahren (Studienaufträge, Wettbewerbe, Testplanungen jeweils mit Einbezug der Stadt bei Auftragsklärung, Programmerstellung und in der Jury) oder als Dialogverfahren mit einem qualifizierten Planerteam unter Begleitung durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung ausgestaltet werden.

Die abzugsberechtigten Kosten haben sich an der Höhe der marktüblichen Kosten für derartige Verfahren zu orientieren.

Es ist nur diejenige Planung abzugsberechtigt, welche dem Gestaltungsplan letztlich zu Grunde liegt. Planungen, welche entweder verworfen wurden oder keine rechtliche Umsetzung erfuhren, sind nicht abzugsberechtigt.

Gestaltungsleitbilds als Bestandteil des Gestaltungsplans

In der Stadt Bülach wird bei Gestaltungsplänen in der Regel ein Gestaltungsleitbild verlangt, das integraler Bestandteil der Gestaltungsplanbestimmungen ist und als Grundlage in Ermessensfragen bezüglich städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualitäten dient. Die Kosten für die Erarbeitung sind abzugsberechtigt.



Nicht abzugsberechtigte Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Positionen stellen keine abzugsberechtigte Kosten gemäss MAG Art. 19 Abs. 5 dar.

Machbarkeitsstudien (SIA-Phasen 1 und 2)

Machbarkeitsstudien sind in der Regel reine Potentialstudien eines Investors/Bauherrn, die sich lediglich mit dem Entwicklungspotential eines oder mehrerer Objekte auseinandersetzen. Sie sind nicht abzugsberechtigt.

Erarbeitung Gestaltungsplan

Die Kosten für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans (Bestimmungen, Situationsplan und Planungsbericht nach RPV Art. 47) sind nicht abzugsberechtigt.

Ausgenommen davon ist die Erarbeitung des Gestaltungsleitbilds als Bestandteil der Gestaltungsplanbestimmungen (vgl. Abschnitt «abzugsberechtigte Kosten»)

Ergänzende Studien wie Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Bedarfsanalysen, Studien zum Nutzungsmix von Gebieten oder Arealen (Placemaking) und dergleichen
Ergänzende Studien und Fachberichte sind nicht abzugsberechtigt. Separate Regelungen wie z.B. Kostenteiler bei gemeinsamen Beauftragungen von ergänzenden Studien bleiben vorbehalten.

Bauherrenleistungen /Leistungen für Beratung und Bauherrenunterstützung oder -vertretung

Derartige Kosten stellen eigene (Opportunitäts-)Kosten seitens der Bauherrschaft dar und sind nicht abzugsberechtigt.

Kosten für weitere Beratung (insbesondere rechtliche Beratung)

Beraterkosten trägt jede Partei selbst. Sie sind nicht abzugsberechtigt. Dies gilt insbesondere für Kosten für die Ausarbeitung von Vorverträgen, Absichtserklärungen und städtebaulichen Verträgen usw. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen im Einzelfall.

Kosten für Mehrwertermittlungen

In der Regel sind für Gestaltungspläne individuelle Schätzungen zur Mehrwertermittlung notwendig, die nach anerkannten Schätzungsmethoden (üblicherweise DCF-Methode) erfolgen müssen. Die Kosten für eine derartige Ermittlung sind nicht am Mehrwert abzugsberechtigt. Sie werden von der Stadt und den Eigentümer vorbehältlich anderweitiger Regelung hälftig getragen und gemeinsam beauftragt.



Kommunikationskosten

Projektbezogene Kommunikationskosten sind nicht abzugsberechtigt, da sie im Bauherren- und Vermarktungsrisiko begründet sind.

Ergänzender Hinweis

Aufwände für die fachliche Begleitung von Konkurrenzverfahren, Dialogverfahren sowie Sondernutzungsplanungen durch die Stadt

Die Aufwände werden nicht verrechnet, solange sie das übliche Mass vergleichbarer Fälle nicht überschreiten.