

04.08.05

Abzugsberechtigte Planungskosten nach MAG Art. 19 Abs. 5

Genehmigung Merkblatt

Ausgangslage

Am 8. Februar 2021 hat das Stadtparlament die Teilrevision Nutzungsplanung zum Mehrwertausgleich festgesetzt. Sie ist am 24. Juli 2021 rechtskräftig geworden. Damit verfügt die Stadt Bülach über die notwendige Rechtsgrundlage zur Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen. Der Erlös, der für die Stadt Bülach durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen, der nur für bestimmte Zwecke verwendet werden kann. Die entsprechenden Mittel fliessen entweder mittels einer Abgabeverfügung in den Fonds oder können alternativ auch mittels städtebaulicher Verträge als Gegenleistungen («Realleistungen») im Umfang der Höhe des geschuldeten Mehrwertausgleichs vereinbart werden.

Vom berechneten Mehrwert wird jeweils ein Freibetrag von Fr. 100 000.- abgezogen. Für die Stadt Bülach gilt dann ein Abgabesatz von 30% auf den um Fr. 100 000.- gekürzten Mehrwert. Vom verbleibenden Mehrwert können gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) weitere Kosten in Abzug gebracht werden.

Zweck und rechtliche Grundlage

Im MAG Art. 19 Abs. 5 ist festgehalten: *«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).



Mit dem beiliegenden Merkblatt wird eine einheitliche Handhabung der abzugsberechtigten Kosten bei der Mehrwertabgabe in der Stadt Bülach geschaffen. Dies ist vor allem bei (privaten) Gestaltungsplänen mit Mehrnutzung von Bedeutung.

Abzugsberechtigte Kosten

Im Merkblatt wird aufgeführt, was die Stadt Bülach grundsätzlich als abzugsberechtigte Kosten gemäss MAG Art. 19 Abs. 5 anerkennt und was grundsätzlich keine Wirkung bezüglich einer massgeblichen Verbesserung der Siedlungsqualität hat und somit nicht abzugsberechtigt ist. Bei der Liste handelt sich 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.

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur hat das Geschäft an der Sitzung vom 17. April 2024 vorberaten und zur Annahme empfohlen.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Merkblatt «Abzugsberechtigte Planungskosten nach MAG Art. 19 Abs. 5» wird genehmigt und kommt ab sofort zur Anwendung.
2. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt, das Merkblatt auf der städtischen Webseite aufzuschalten.
3. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Ausschuss Bau und Infrastruktur
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Planung und Bau a. i. (mit Beilage)

Beilage:

- Merkblatt «Abzugsberechtigte Planungskosten nach MAG Art. 19 Abs. 5», Stand 26.03.2024

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 190

Sitzung vom 5. Juni 2024

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber