



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Mehrwertausgleich im Kanton Zürich

**AV-Tagung
24. September 2021**

Max Grütter

Stossrichtungen des Mehrwertausgleichs

Ziel: «die richtige Entwicklung am richtigen Ort» ermöglichen



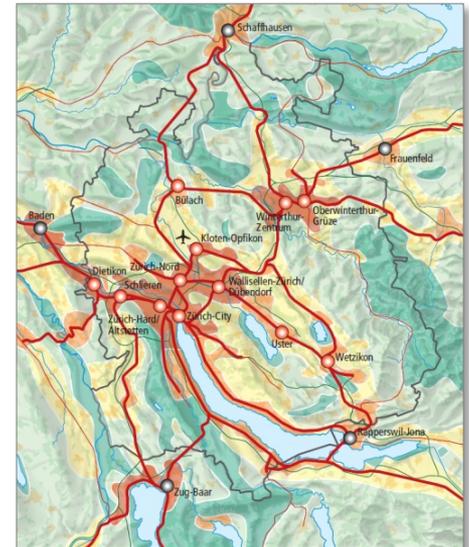
Bauzonen optimieren
Verbesserung von Lage und Grösse der Bauzonen

➔ **Kantonaler Mehrwertausgleich**



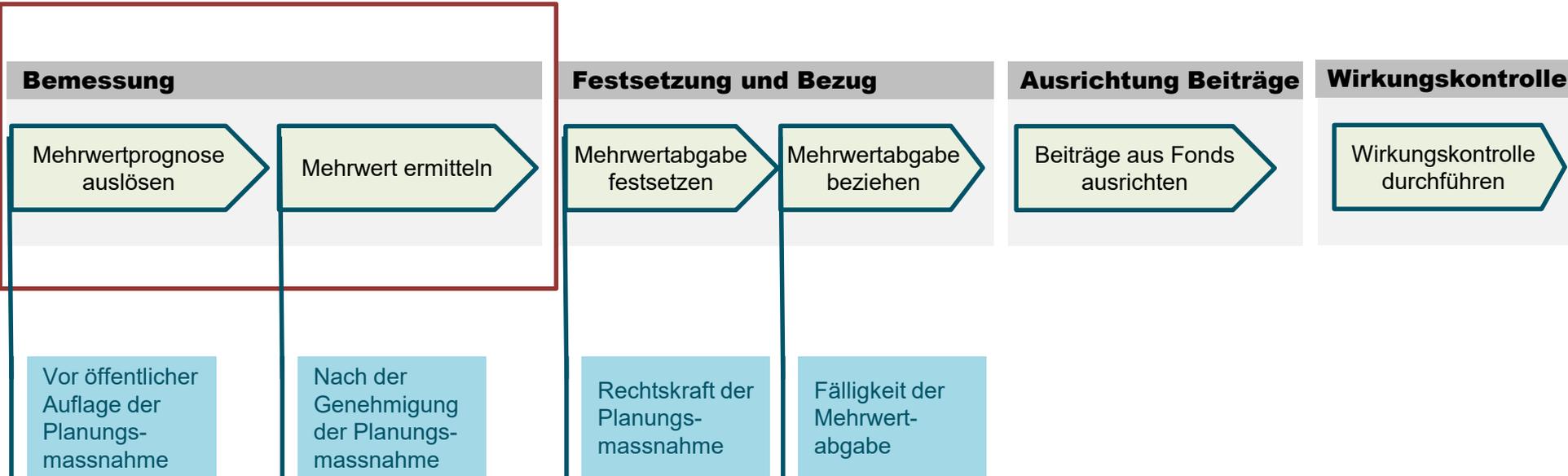
Siedlungsentwicklung nach innen
Konsequente Nutzung der vorhandenen Bauzonen

➔ **Kommunaler Mehrwertausgleich**



Raumordnungskonzept Kanton Zürich
Quelle: Kantonaler Richtplan

Prozesse des Mehrwertausgleichs





Amt für Raumentwicklung

Bemessungsverfahren

Mehrwertausgleich: Bemessung

**Kantonaler
MWA**



**Mehrwert-
abgabe**



**Keine
Mehrwert-
abgabe**

**Kommunaler
MWA**

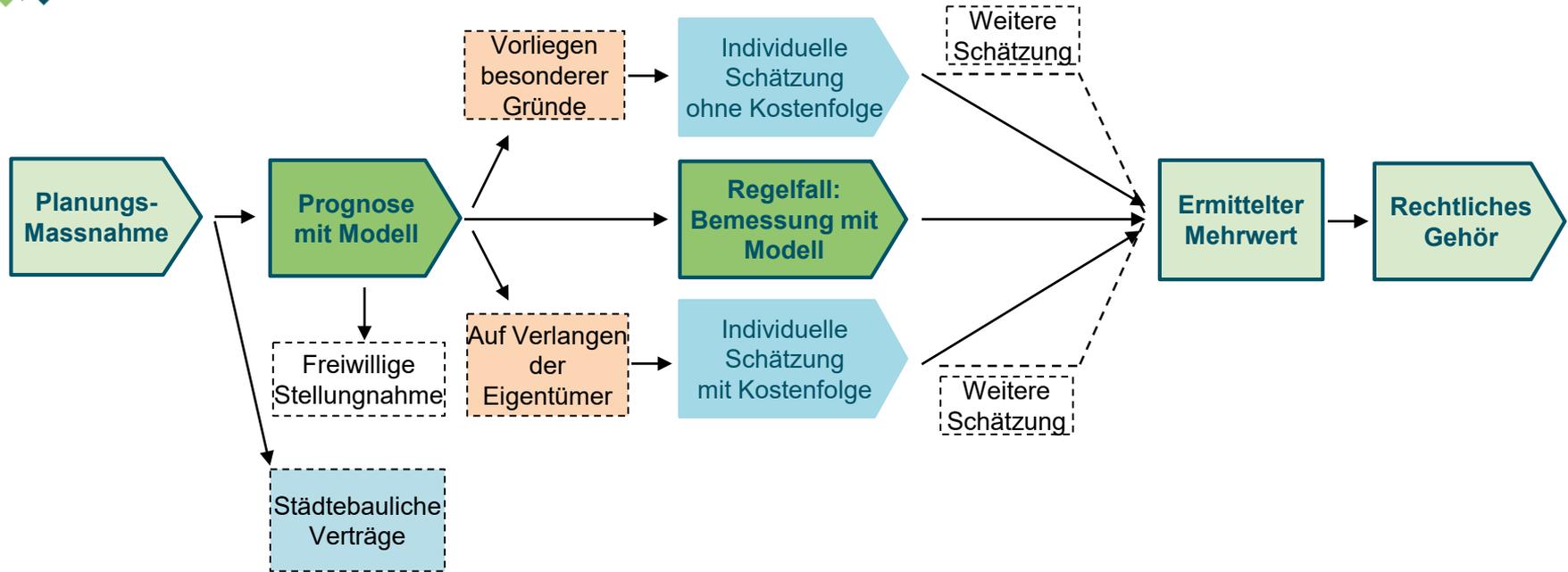


**Mehrwert-
abgabe**

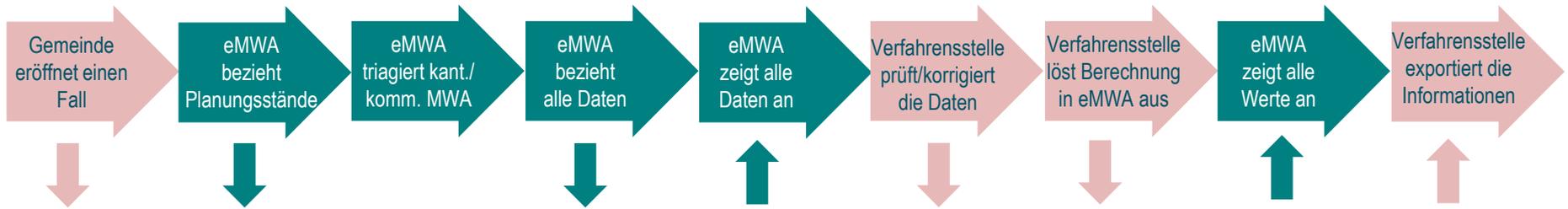




Das Bemessungsverfahren im Überblick



Kernprozess MW-Prognose bzw. -Ermittlung

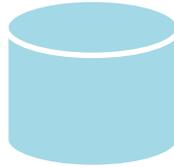


[Startseite Kanton Zürich](#)



elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)

Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen



| Daten verifizieren | | | |
|--------------------|---------|--------|--|
| | Ohne PM | Mit PM | |
| Bauliche Nutzung | XXX | XXX | |
| Teileigenschaften | XXX | XXX | |
| Mikrolagen | XXX | XXX | |

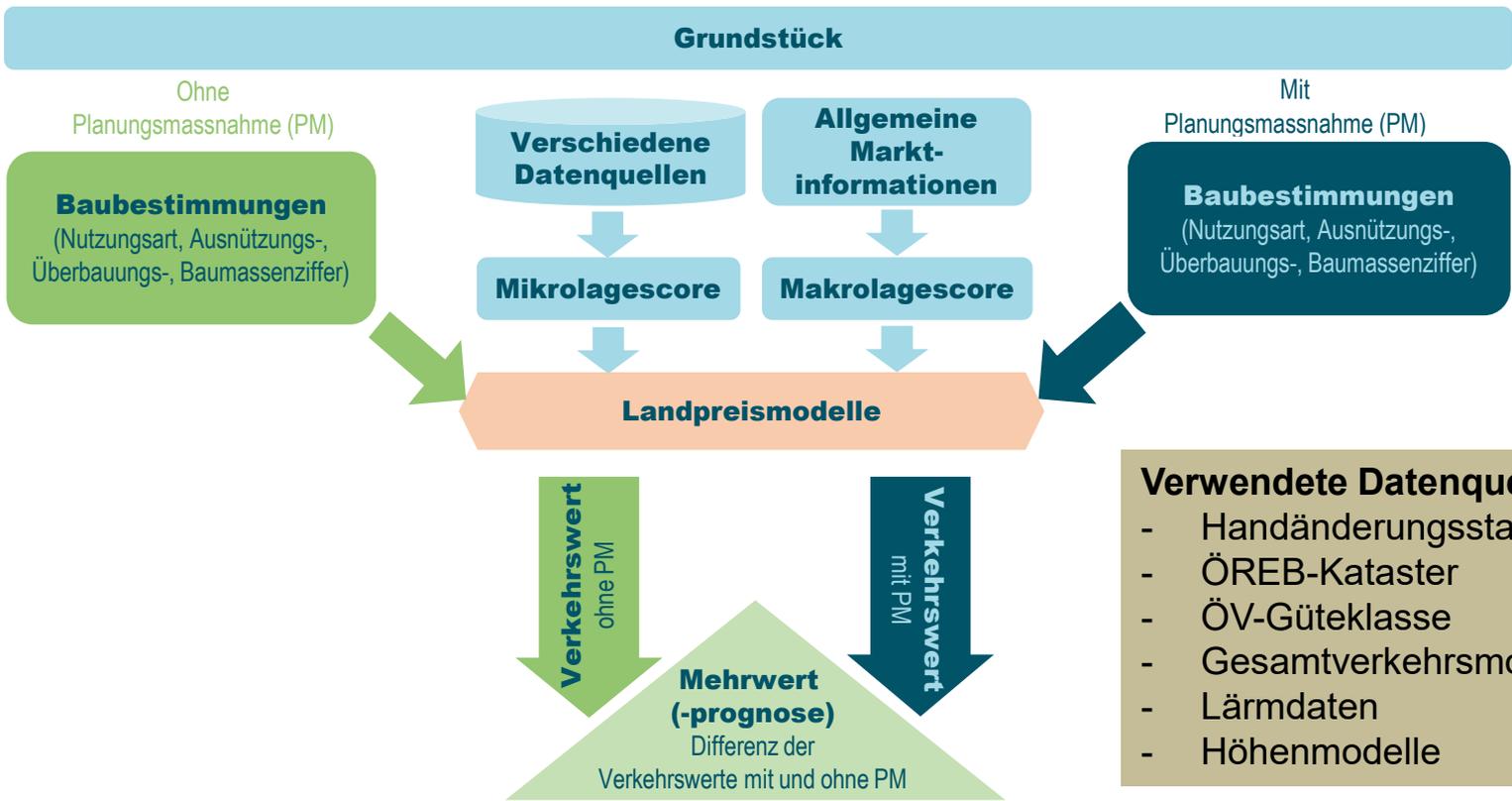
| Daten verifizieren | | | |
|--------------------|---------|--------|-----|
| | Ohne PM | Mit PM | |
| Bauliche Nutzung | XXX | XXX | XXX |
| Teileigenschaften | XXX | XXX | XXX |
| Mikrolagen | XXX | XXX | XXX |



| Mehrwert anzeigen | | | |
|-------------------|---------|--------|--|
| | Ohne PM | Mit PM | |
| Verkehrswert | XXX | XXX | |
| Mehrwert | XXX | XXX | |
| Bauliche Nutzung | XXX | XXX | |
| Teileigenschaften | XXX | XXX | |
| Mikrolagen | XXX | XXX | |



Schematisch formelmässige Bewertung Amt für Raumentwicklung

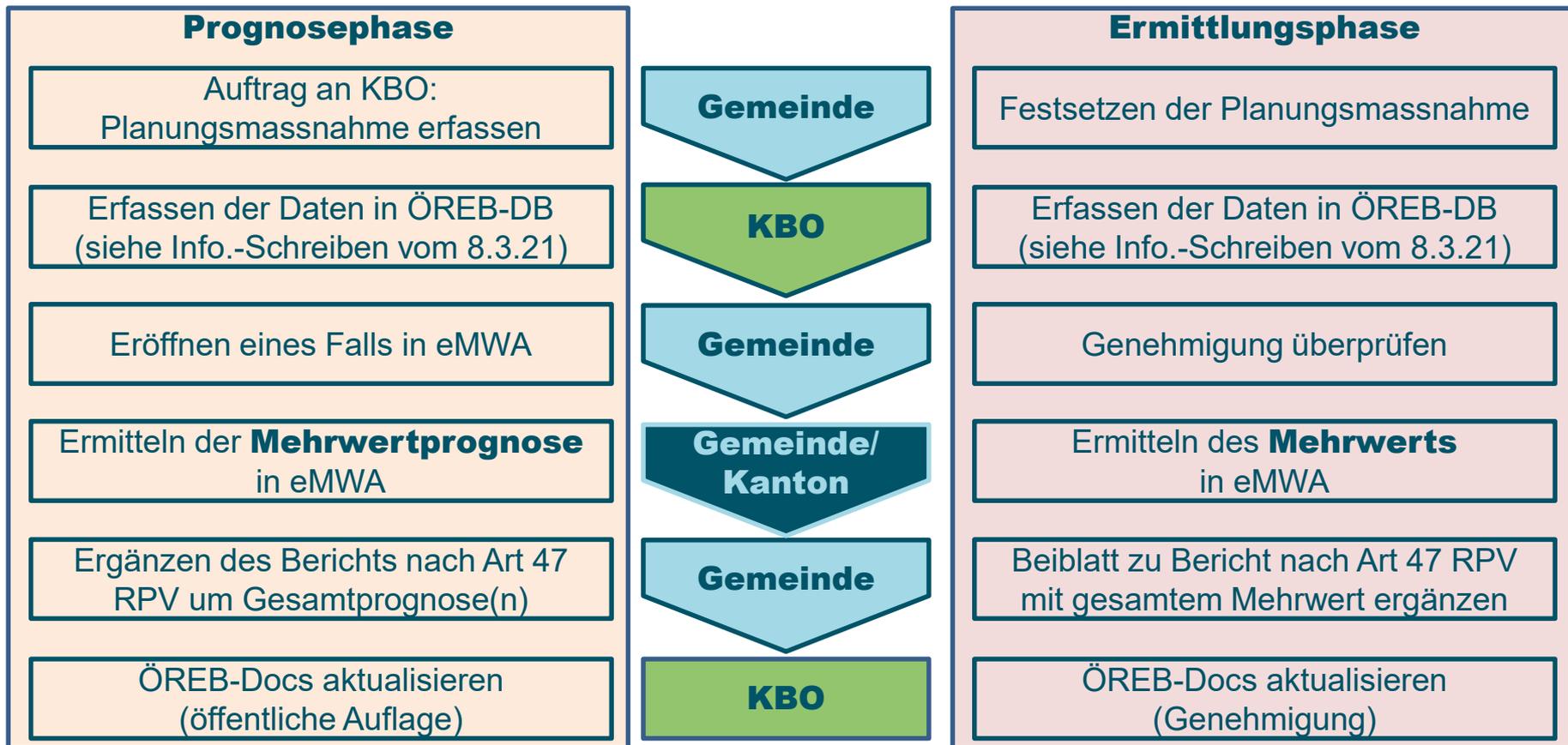


- Verwendete Datenquelle u.a.:**
- Handänderungsstatistik
 - ÖREB-Kataster
 - ÖV-Güteklasse
 - Gesamtverkehrsmodell
 - Lärmdaten
 - Höhenmodelle

Prozesse: vereinfachte Darstellung



Amt für Raumentwicklung





Amt für Raumentwicklung

Rolle der ÖREB-Daten



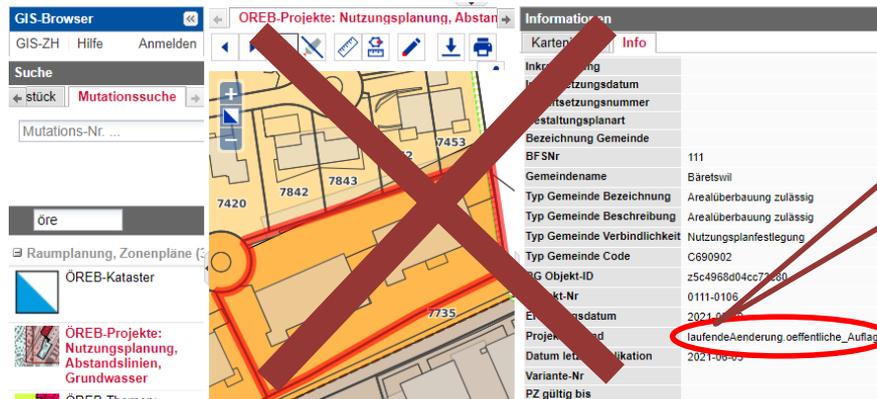
Rolle der ÖREB-Daten

- **Falltriage kantonal/kommunal** auf Basis der kantonal harmonisierten Zonecodes
- **Modellwahl (EFH-Modell, REN-Modell)** auf Basis der kantonal harmonisierten Zonecodes
- Grundlage für **Dichteziffer Mehrwertausgleich** (Ausnützungsmass)

Erfassen der ÖREB-Daten (für Prognose)

Neu: Vor öffentlicher Auflage

- Daten der Planungsmassnahme gemäss öffentlicher Auflage in den projektierten ÖREB-Kataster-Daten als Mutation erfassen.
- Projektzustand: «laufendeAenderung.oeffentliche_Auflage»
- Die erfasste Mutation darf nicht protokolliert werden.

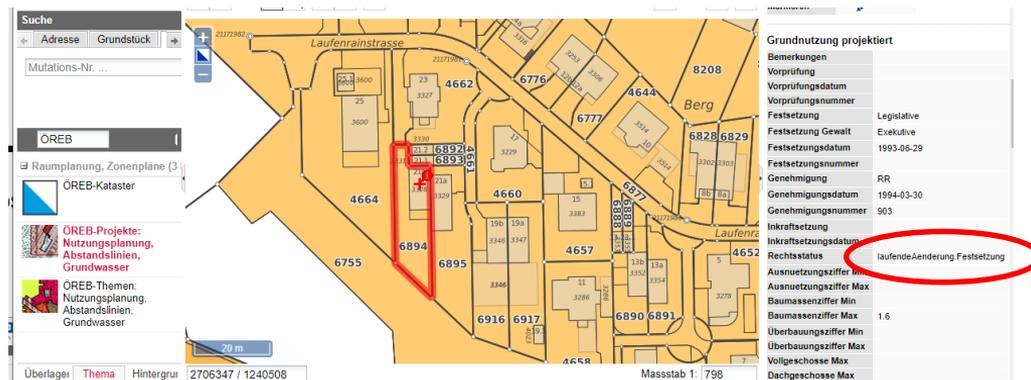


Eine nicht protokollierte Mutation ist im GIS-Browser nicht sichtbar.

Erfassen der ÖREB-Daten (für Ermittlung)

Wie bisher: Daten für Festsetzung

- Daten der Planungsmassnahme gemäss Festsetzung der Planungsmassnahme in den projektierten ÖREB-Kataster-Daten als Mutation erfassen.
- Die erfasste Mutation muss protokolliert werden.
- Projektzustand: «laufendeAenderung.Festsetzung»



Suche

Adresse Grundstück

Mutations-Nr. ...

ÖREB

Raumplanung, Zonenpläne (3)

ÖREB-Kataster

ÖREB-Projekte:
Nutzungsplanung,
Abstandslinien,
Grundwasser

ÖREB-Themen:
Nutzungsplanung,
Abstandslinien,
Grundwasser

Überlager Thema Hintergrund 2706347 / 1240508

Massstab 1: 798

Grundnutzung projektiert

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Bemerkungen | |
| Vorprüfung | |
| Vorprüfungsdatum | |
| Vorprüfungsnummer | |
| Festsetzung | Legislative |
| Festsetzung Gewalt | Exekutive |
| Festsetzungsdatum | 1993-08-29 |
| Festsetzungsnummer | |
| Genehmigung | RR |
| Genehmigungsdatum | 1994-03-30 |
| Genehmigungsnummer | 903 |
| Inkraftsetzung | |
| Inkraftsetzungsdatum | |
| Rechtstatus | laufendeAenderung.Festsetzung |
| Ausnutzungsnummer | |
| Ausnutzungsnummer Max | |
| Baumassenziffer Min | |
| Baumassenziffer Max | 1.6 |
| Überbauungsziffer Min | |
| Überbauungsziffer Max | |
| Vollgeschosse Max | |
| Dachgeschosse Max | |



Amt für Raumentwicklung

Einige Datengrundlage

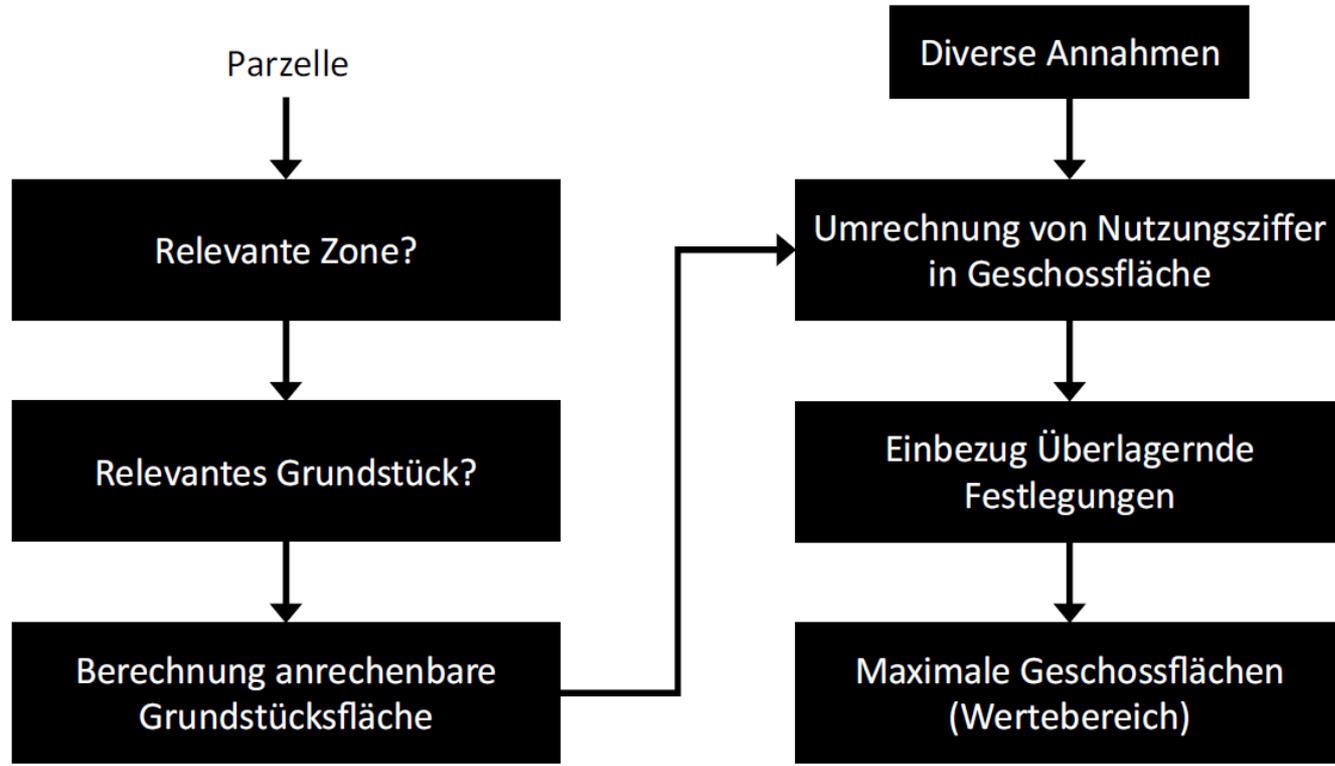


Harmonisierte Ausnutzung

Zielgrösse: **Dichtezyffer Mehrwertausgleich** (max. realisierbare Geschossfläche je Grundstücksfläche)

- Datenbasis: ÖREB-Daten
- Für Modell verwendete Bauzonen:
 - Zentrumszone
 - Wohnzone inkl. WG
 - Industrie- und Gewerbezone
 - Annahme für Kern- und Quartiererhaltungszonen: Bestand = Maximum
- Für Modell verwendete Grundstücke
 - (teilweise) Lage in relevanter Zone
 - Ausschluss: abparzellierte Gewässer, übergeordnete Strassen, Bahnanlagen

Berechnungsprinzip Dichteziffer



Quelle: Seiler & Seiler



Nutzungsanteile

- Die Modelle unterscheiden für die Makro- und die Mikrolagen vier Nutzungsarten:
 - Wohnen
 - Büro
 - Verkauf
 - Gewerbe
- Festlegung der Nutzungsanteile basierend auf der Bauordnung oder gemeindespezifischer Erfahrungswerte
- Berücksichtigung des Prinzips «Highest and Best Use»



Amt für Raumentwicklung

Exkurs: Online-Plattform eMWA



eMWA: Einen Fall anlegen

Startseite Kanton Zürich



elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)
Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Mario Meier, Gemeinde [Ihr Profil](#) [Abmelden](#)

Neuer Fall

Demotikon



Kat.-Nr.

12034

Grundstück laden

Bitte Grundstücksnummer eingeben und «Grundstück laden» betätigen.

< Zurück

eMWA: Daten verifizieren

Startseite Kanton Zürich



elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)
Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Mario Meier, Gemeinde [Ihr Profil](#) [Abmelden](#)

Prognose in Bearbeitung Demotikon
Kat.- Nr.: [12034](#) 

1. Übersicht Fälle 2. Neuer Fall anlegen 3. Daten verifizieren 4. Mehrwert anzeigen 5. Daten exportieren

- Bauliche Nutzung
- Teileigenschaften des Grundstücks
- Mikrolagen des Grundstücks

[< Zurück](#) [Weiter >](#)

eMWA: Bauliche Nutzung

1. Übersicht Fälle 2. Neuer Fall anlegen 3. Daten verifizieren 4. Mehrwert anzeigen 5. Daten exportieren

| Ohne Planungsmassnahme | | | Mit Planungsmassnahme | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------------------|----------------------|------------------|
| | Vorgeschlagener Wert | Angepasster Wert | | Vorgeschlagener Wert | Angepasster Wert |
| Zone | W2 | | Zone | W4 | |
| Zonentyp | EFH-Zone (W1/2) | | Zonentyp | Andere Bauzone | |
| Dichte­ziffer Mehrwertausgleich | 0.59 | | Dichte­ziffer Mehrwertausgleich | 0.67 | |
| Begründung für angepassten Wert | | | Begründung für angepassten Wert | | |
| Nutzungsanteil in % | | | Nutzungsanteil in % | | |
| Wohnen | 100 | | Wohnen | 100 | |
| Büro | 0 | | Büro | 0 | |
| Verkauf | 0 | | Verkauf | 0 | |
| Gewerbe | 0 | | Gewerbe | 0 | |
| Total | 100 | | Total | 100 | |

Teileigenschaften des Grundstücks

Mikrolagen des Grundstücks

Wichtig für
Modellwahl
und Triage

Wichtig für
Mehrwert-
berechnung

Wichtig für
Mehrwert-
berechnung

Informationen
stammen aus den
ÖREB-Daten

< Zurück

Weiter >

eMWA: Teileigenschaften

1. Grundstück definieren 2. Teilung des Grundstücks 3. Teileigenschaften 4. Angepasster Mikrolagenwert 5. Angepasster Mikrolagenwert

Bauliche Nutzung

Teileigenschaften des Grundstücks

| Teileigenschaft | Vorgeschlagener Wert | Angepasster Wert | Begründung für Anpassung |
|---|--|--------------------------|--------------------------------|
| Grösse des (Teil-)Grundstücks in m ² | 300 | | |
| Bebaubarkeit | Ungünstig | | |
| Besonnung | Sehr sonnig | | |
| Aussicht | Attraktive Fernsicht | Eingeschränkte Fernsicht | Neubau behindert die Fernsicht |
| Image des Quartiers Wohnen | Einzelobjekt | | |
| Image des Quartiers Büro | Einzelobjekt im Wohn-/ Industriegebiet | | |
| Image des Quartiers Verkauf | Ungünstige Verkaufslage | | |
| Dienstleistungen | Nur mit Auto erreichbar | | |
| Freizeit/Erholung | In Fussdistanz | | |
| Öffentlicher Verkehr (ÖV-Güteklassen) | Eingeschränkte Anbindung | | |
| Strassenanbindung | Gute Anbindung | | |
| Lärmbelastung | Ruhig | | |
| Distanz zum Zürichsee | Nicht in Fussdistanz | | |

Mikrolagen berechnen

Mikrolagen des Grundstücks

Wichtig für Mikrolagen

Informationen stammen aus verschiedenen Quellen



eMWA: Mikrolagen

Startseite Kanton Zürich

elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)

Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Mario Meier, Gemeinde [Ihr Profil](#) [Abmelden](#)

Prognose in Bearbeitung Demotikon
Kat.- Nr.: 12034 

1. Übersicht Fälle 2. Neuer Fall anlegen 3. Daten verifizieren 4. Mehrwert anzeigen 5. Daten exportieren

- Bauliche Nutzung
- Teileigenschaften des Grundstücks
- Mikrolagen des Grundstücks

| | Berechnete Mikrolagen | Angepasste Mikrolagen | Begründung für Anpassung |
|--------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Wohnen | 3.0 - durchschnittliche Lage | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

Die Teileigenschaften des Grundstücks und die Mikrolagen sind korrekt. Die Berechnung der Mehrwertprognose kann erfolgen.

Werte werden aus
Teileigenschaften
berechnet

Wichtig für
Höhe der
Verkehrswerte

eMWA: Mehrwertprognose / Mehrwert

Startseite Kanton Zürich



elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)

Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Ueli eMWA Test - Gemeinde, Gemeinde [Ihr Profil](#) [Abmelden](#)

Prognose in Bearbeitung Demotikon
Kat.- Nr.: 12034 

1. Übersicht Fälle 2. Neuen Fall anlegen 3. Daten verifizieren **4. Mehrwert anzeigen** 5. Daten exportieren

- ☰ Für die Mehrwertberechnung verwendete Parameter
- ☰ Hinweise zur Güte der Bewertungsgrundlagen
- ☰ Verkehrswerte und Mehrwert

| | Ohne Planungsmassnahme | Mit Planungsmassnahme |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Verkehrswerte in Fr/m ² | 1'509 | 1'535 |
| Mehrwert in Fr/m ² | | 26 |
| Mehrwert für das Grundstück in Fr. | | 9'594 |

Diesen Wert für die Mehrwertprognose speichern.

[< Zurück](#) [Prov. Abschluss](#)

Werte werden mit Landpreismodellen berechnet



eMWA: Triage Einzonung

Startseite Kanton Zürich

elektronischer Mehrwertausgleich (eMWA)

Online-Plattform zur Ermittlung von planungsbedingten Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Ueili eMWA Test - Gemeinde, Gemeinde [Ihr Profil](#) [Abmelden](#)

Fall (Prognose) offen - Prognose Demotikon
Kat.-Nr.: [12061](#)

1. Übersicht Fälle 2. Neuer Fall anlegen 3. Weiterbearbeitung durch Kanton

Kat.-Nr. Zone (ohne Planungsmassnahme) Projektname

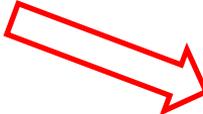
Planungsmassnahme Zone (mit Planungsmassnahme) Mutationsnummer

| Informationen zum gewählten Fall | | Weitere Grundstücksteile der selben Mutationsnummer | |
|---|--|---|----------------------------------|
| Grundstücksgösse in m ² | <input type="text" value="3'959"/> | Ist das gesamte Grundstück betroffen? | <input type="text" value="Ja"/> |
| Grösse des (Teil-)Grundstücks in m ² | <input type="text" value="3'959"/> | Anzahl weiterer Grundstücksteile | <input type="text" value="0"/> |
| Anteil des Grundstücks | <input type="text" value="100.0"/> | Grösse weiterer Grundstücksteile in m ² | <input type="text" value="0.0"/> |
| Für Berechnung verwendete Koordinaten | <input type="text" value="2677650 / 1243525"/> | | |

Einzonung
Der Mehrwertausgleich wird bei Einzonungen vom Kanton weiterbearbeitet, sobald der Fall an die kantonale Verfahrensstelle weitergeleitet worden ist.
Bitte füllen Sie zusätzlich folgende Excel-Tabelle ([eMWA ergänzende Angaben](#)) aus und senden Sie diese anschliessend an die kantonale Verfahrensstelle (mehrwertausgleich@bd.zh.ch).

Ich habe die Meldung bez. Einzonung zur Kenntnis genommen. Durch betätigen der Weiter Taste wird der Kanton via Mail über den vorliegenden Fall informiert.

Ich möchte den Fall bearbeiten. Der Fall wird nicht an die kantonale Verfahrensstelle weitergeleitet.





Weitere Informationen

Elektronischer Mehrwertausgleich:

- Mitschnitte der Live Demonstration vom 21. April 2021
 - [Teil 1: Folienpräsentation](#)
 - [Teil 2: Fallbeispiele](#)

Mehrwertausgleich:

- www.zh.ch/mehrwertausgleich

Kontakt:

- Technische Fragen: max.gruetter@bd.zh.ch
- Juristische Fragen: mehrwertausgleich@bd.zh.ch