

**weissexpert gmbh**  
Dieter Weiss  
Falknerstrasse 33  
Postfach 161  
CH-4001 BASEL

+41 79 199 01 79 / +41 61 261 06 26  
dieter.weiss@weissexpert.ch

**Berechnung der  
Mehrwertabgabe**

**Mutschellen-Bolleri**

**CH-8964 Rudolfstetten-Friedlisberg**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Auftrag und Aufgabenstellung	2
2. Grundlagen	2
3. Grundstück	2
4. Mehrwertabgabe Grundlagen	3
5. Bewertungsmethoden	3
6. Berechnung des Mehrwerts	4
7. Mehrwertabgabe	4
8. Bemerkungen	5

## 1. Auftrag und Aufgabenstellung

<b>Auftrag</b>	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg Friedlisbergstrasse 11 CH-8964 Rudolfstetten-Friedlisberg Gemeindepräsident Herr Josef Brem Gemeindeschreiber Herr Urs Schuhmacher
<b>Aufgabenstellung</b>	Berechnung der Mehrwertabgabe

## 2. Grundlagen

<b>Unterlagen</b>	Planungsbericht <b>Mutschellen-Bollerli</b> Entwurf  Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg  Baugesetzrevision: Mehrwertabgabe und Baupflicht Schreiben v. 13. Juni 2017  Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen Stand 1. Mai 2017  Verordnung über die Mehrwertabgabe Stand 1. Mai 2017
<b>Grundbuchauszüge</b>	-
<b>Auskünfte</b>	Herr Urs Schuhmacher, Rudolfstetten-Friedlisberg Herr Dr. Thomas Kovari, sapartners, Zürich
<b>Besichtigung</b>	Augenschein vom 31. August 2017

## 3. Grundstück

<b>Gemeinde</b>	Rudolfstetten-Friedlisberg
<b>Grundbuchauszug</b>	div. Parzellen
<b>Eigentum</b>	div. Eigentümer

<b>Zone</b>	Kernzone Dorf (KD) Lärmempfindlichkeitsstufe III Altlastenkataster: nicht geprüft Naturgefahren: nicht geprüft
<b>Bebauung</b>	1-4 geschossig bebaut
<b>Lage</b>	Rudolfstetten-Friedlisberg, gute Lage Besonnung gut Erschliessung mit Öffentlichem Verkehr gut Kantonsstrasse mit Autobahnanbindung in unmittelbarer Nähe hohes Verkehrsaufkommen (Durchgangs-, Pendler- und Zubringerverkehr) Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe Schulen in Fussdistanz

## 4. Mehrwertabgabe Grundlagen

### Planungsmehrwert

Planungsmehrwerte entstehen, wenn eine Parzelle höher genutzt werden darf als es die Bau- und Nutzungsordnung vorsieht.

Die Mehrnutzung erfolgt aufgrund einer Aufzoning, eines Nutzungs- oder Bebauungsplanes oder eines Sondernutzungsrechts.

### Rechtliche Grundlagen

Grundlage für das Erheben von Mehrwertabgaben ist das **Raumplanungsgesetz des Bundes Art.5** „Ausgleich und Entschädigung“

Das kantonale **Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen** regelt in **§28a und folgende** über die Mehrwertabgabe den Ausgleich von Planungsvorteilen.

Die kantonale **Verordnung über die Mehrwertabgabe** regelt den Vollzug.

## 5. Bewertungsmethoden

Für die Berechnung der Mehrwertabgabe bestehen von gesetzlicher Seite keine Vorschriften.

Dem Gutachter stehen alle gängigen Schätzmethode zur Verfügung, wie:

### Vergleichswertmethode

Wenn immer möglich wird der Bodenwert für nicht überbautes Land als absoluter Landwert nach der Vergleichswertmethode geschätzt. Voraussetzung ist, dass genügend Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

### Differenzwertmethode oder Rückwärtsrechnung

Vom zukünftigen Ertragswert einer hypothetischen Überbauung werden die dazu notwendigen Erstellungskosten abgezogen. Diese Methode enthält eine grosse Zahl hypothetischer Annahmen.

### Lageklassenmethode

Der Wert von nicht überbautem Bauland hängt ab vom Nutzen, der durch eine zukünftige Überbauung geschaffen wird. Der Landwert steht dabei in einem bestimmten Verhältnis zum Ertrag resp. zum Nutzwert der Bauten.

Die Lageklassenmethode enthält viele manipulierbare Elemente, was die Genauigkeit der berechneten Landwerte in Frage stellt.

## 6. Berechnung des Mehrwerts

Der Berechnung basiert auf der Annahme eines Landwertes pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von

Fr. 1'100.- / m<sup>2</sup> BGF

Nutzungs-Variante	Zone	BGF m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup> BGF	Bodenwert	AZ
bestehend	KD	5380.0	1'100.-	Fr. 5'918'000.-	0.9
„min.“	KD+	<u>7173.0</u>	1'100.-	<u>Fr. 7'890'300.-</u>	1.2
„max.“	KD+	<u>9266.0</u>	1'100.-	<u>Fr. 10'192'600.-</u>	1.55
Mehrwert „min.“		1793.0	1'100.-	Fr. 1'972'300.-	1.2
Mehrwert „max.“		3886.0	1'100.-	Fr. 4'274'600.-	1.55

Vom Mehrwert abgezogen werden die Abbruchkosten.

Summe Gebäudekubus x Fr. 30.-/m<sup>3</sup>

## 7. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts des Bodens.

Mehrwertabgabe „min.“: Fr.1'972'300.- x 20% = **Fr. 394'460.-**

Mehrwertabgabe „max.“: Fr.4'274'600.- x 20% = **Fr. 854'920.-**

Von der Mehrwertabgabe abgezogen werden Strassen- und Erschliessungsbeiträge, soweit diese von Gesetzes wegen anfallen.

## 8. Bemerkungen

Für die Erhebung einer Mehrwertabgabe ist bei Umzonungen i.d.R. die **Differenz** zweier Bodenwerte massgebend. Der absolute Landwert steht dabei weniger im Vordergrund.

Der Betrachtungshorizont ist eher langfristig und die Festsetzung der Bodenwerte soll sich - aus Sicht des Gutachters - an Mittel- oder Medianwerten und nicht an einem einzelnen Tagesgeschäft orientieren.

Die Berechnung der Mehrwertabgabe ist in der Regel eine Schätzung zum Voraus. Sie orientiert sich an den aktuellen Marktgeschehnissen mit einem langfristigen Betrachtungshorizont.

Der Landwert pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche wurde aus Erfahrungswerten und aufgrund einer Modellrechnung festgesetzt.

Die Abbruchkosten mindern den Landwert. Der Mehrwert ist um die Abbruchkosten zu reduzieren.

Empfehlung: Abzug der Abbruchkosten zu einem Einheitssatz von Fr. 30.-/m<sup>3</sup>.

Die ausgewiesene Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts (abzüglich Abbruchkosten) und bezieht sich auf eine Nutzungsverdichtung von AZ=0.9 auf AZ=1.2 resp. AZ=1.55.

Für andere Mehrwertabgabesätze oder für ein geringeres Verdichtungsmaß ist die Berechnung entsprechend anzupassen.

Basel, den 6. September 2017

weissexpert gmbh



Dieter Weiss

Dipl. Bau-Ing.ETH SIA