

Sandra Wiesli  
Leiterin RUV / Bausekretärin  
direkt 044 835 82 32  
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 20.08.2019

121 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
10.04 Beiträge an die Gemeinde

**Privater Gestaltungsplan „Ufwisenhalde“; Mehrwertabschöpfung; Berechnung Mehrwert; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe**

**a. Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" erfolgt eine Aufzoning des Baugrundstückes. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Obwohl im Kanton Zürich erst der Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vorliegt, soll der planungsrechtliche Mehrwert im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan ausgeglichen werden.

**b. Berechnung Mehrwert**

Die Gemeindeverwaltung ist nicht in der Lage, den planungsrechtlichen Mehrwert zu berechnen. Aus diesem Grund wurde die auf solche Berechnungen spezialisierte Firma Wüest Partner AG, Zürich, für eine Offerte angefragt. Mit Datum vom 19. Juli 2019 offeriert die Wüest Partner AG die Leistungen wie folgt:

	Betrag	
<b>Projektstart, gemeinsame Besprechung</b>	CHF	1'500
<b>Analysen</b>	CHF	2'000
<b>Mehrwertermittlungen</b>		
Bewertung 1	CHF	2'500
Bewertung 2	CHF	2'500
<b>Berichterstattung</b>	CHF	1'500
<b>Total Aufwand (inkl. Spesen und Datenbankpauschalen)</b>	<b>CHF</b>	<b>10'000</b>
+ 7,7 % MwSt. und Rundung	CHF	1'000
<b>Total Aufwand (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>11'000</b>

Die einzelnen Schritte beinhalten folgende Leistungen:

- **Projektstart**
  - o Organisation Grundlagen / Dokumentation, Aktenstudium, Besichtigung Standort
  - o Besprechung mit dem Auftraggeber (1 Meeting): Auftrags- und Rollenklärung, Konsens zu Vorgehen und Bewertungsmethodik

Privater Gestaltungsplan „Ufwisenhalde“; Mehrwertabschöpfung; Berechnung Mehrwert; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

- **Analysen**

- Kurzbeurteilung der relevanten Makrolage/Standortfaktoren (z.B. Bevölkerung, Beschäftigung, Erreichbarkeit, Standort-/Marktrating)
- Kurzbeurteilung des lokalen und regionalen Wohn- und Geschäfts-Immobilienmarktes (z.B. Preise, Bautätigkeit/Konkurrenz, Leerstände)
- Kurzbeurteilung der Mikrolage und des Areals (z.B. Erreichbarkeit, Erschliessung, Kennzahlen, bau-planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Bebaubarkeit gemäss Gestaltungsplan, Grundbucheinträge, Altlasten; ggf. wertrelevante Auflagen, die durch den Gestaltungsplan erfolgen)
- Kurzanalyse Stand Gesetzgebung betr. Mehrwertausgleich auf Stufe Kanton
- Kurzbeurteilung des aktuellen Gebäudebestandes (z.B. Kennzahlen, Standard, Nutzbarkeit, Zustand)

- **Mehrwertermittlungen**

- Bewertung 1: Marktwertermittlung ohne raumplanerische Massnahme (Bewertung 1, BZO/Arealüberbauung)
- Bewertung 2: Marktwertermittlung mit raumplanerischer Massnahme (Bewertung 2, GP Ufwisen)
- Mehrwertermittlung: Differenz Bewertung 2 abzüglich Bewertung 1
- Bewertungsmethoden: Residualwertmethode oder Discounted-Cashflow-Methode

- **Berichterstattung**

- Zusammenfassender Bericht mit Dokumentation der Analysen, Annahmen und Resultate; detaillierte Bewertungen als Anhang (Übermittlung als pdf-Datei)

Allfällige optionale/zusätzliche Leistungen werden bei Bedarf separat offeriert und verrechnet (z.B. gemeinsame Besprechung der Resultate, Unterstützung bei der Aufbereitung von Grundlagen, Erarbeitung von Bewertungsszenarien, zusätzliche Besprechungen/Präsentationen vor Ort, o.Ä.).

**c) Finanzierung**

Im Budget 2019 ist für die externe Unterstützung kein Betrag enthalten.

Gestützt auf § 7 Verwaltungsrechtspflegegesetz untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch den Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise.

Der Gemeinderat ist nicht in der Lage, den planungsrechtlichen Mehrwert selber zu ermitteln. Aus diesem Grund ist der Beizug eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten gelten als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz.

**Beschluss:**

1. Für die Ermittlung des aus dem privaten Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" resultierenden planerischen Mehrwertes wird zulasten der Erfolgsrechnung 2019 (Kto. 1000.3132.00) als gebundene Ausgabe ein Kredit von Fr. 11'000.- (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Der Auftrag für die Ermittlung des Planungsmehrwertes wird gemäss Offerte vom 19. Juli 2019 an die Wüest Partner AG, Zürich, vergeben. Die Verrechnung erfolgt nach Aufwand. Der offerierte Betrag von Fr. 10'000.- (exkl. MwSt.) gilt als Kostendach.
3. Die Sachverständige ist bei der Auftragsvergabe auf die Ausstandbestimmungen gemäss § 5 a Verwaltungsrechtspflegegesetz hinzuweisen.
4. Die Grundeigentümerin wurde zur Ernennung der Sachverständigen angehört (rechtliches Gehör). Gemäss E-Mail vom 5. August 2019 werden keine Einwendungen erhoben.
5. Mitteilung an:
  - Wüest Partner AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
  - Gemeindepräsidentin Edith Zuber
  - Rechnungsprüfungskommission (zur Information)
  - Finanzen
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: