

Marina Bislin
Sachbearbeiterin RUV
direkt 044 835 82 31
marina.bislin@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

127 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
10.04 Beiträge an die Gemeinde

Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Mehrwertabschöpfung; Berechnung Mehrwert; Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

a. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" 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 2. Juli 2020 offeriert die Wüest Partner AG die Leistungen wie folgt:

	Betrag	
Projektstart, gemeinsame Besprechung	CHF	1'500
Analysen	CHF	2'000
Mehrwertermittlungen		
Bewertung 1	CHF	3'000
Bewertung 2	CHF	3'000
Berichterstattung	CHF	1'500
Gemeinsame Besprechung	CHF	1'000
Total Aufwand (inkl. Spesen und Datenbankpauschalen)	CHF	12'000
+ 7,7 % MwSt. und Rundung	CHF	1'000
Total Aufwand (inkl. MwSt.)	CHF	13'000

Die Kosten für die Ermittlung des Mehrwertes werden je zur Hälfte von der Grundeigentümerin (Migros Pensionskasse) und der Gemeinde Dietlikon übernommen.

Die einzelnen Schritte beinhalten folgende Leistungen:

- **Projektstart**
 - Organisation Grundlagen / Dokumentation, Aktenstudium
 - Besprechung mit dem Auftraggeber (1 Meeting): Auftrags- und Rollenklärung, Konsens zu Vorgehen und Bewertungsmethodik (bereits erfolgt)
- **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 od. Sonderbauvorschrift)
 - Bewertung 2: Marktwertermittlung mit raumplanerischer Massnahme (Bewertung 2, GP Pappelstrasse)
 - Mehrwertermittlung: Differenz Bewertung 2 abzüglich Bewertung 1
 - Aufteilung des Mehrwerts auf die verschiedenen Baufelder (A, B und C) anhand der zugehörigen Mehrausnützung
 - Bewertungsmethoden: Discounted-Cashflow-Methode

Bewertet wird jeweils das gesamte Areal anhand der Discounted-Cashflow-Methode. Als Grundlage dazu gilt die bereits existierende Bilanz-Bewertung. Dies wurde vorgängig am Treffen vom 30.06.2020 mit der MPK besprochen und von allen Parteien gutgeheissen. Die Erkenntnisse der Besichtigung vom 04.06.2019 werden verwendet, damit keine weitere Besichtigung nötig ist.
- **Berichterstattung**
 - Zusammenfassender Bericht mit Dokumentation der Analysen, Annahmen und Resultate; detaillierte Bewertungen als Anhang (Übermittlung als pdf-Datei)
- **Optionale/zusätzliche Leistungen**
 - 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.).

Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Mehrwertabschöpfung; Berechnung Mehrwert;
Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe

c) Finanzierung

Im Budget 2020 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 "Pappelstrasse" resultierenden planerischen Mehrwertes wird zulasten der Erfolgsrechnung 2020 (Kto. 1000.3132.00) als gebundene Ausgabe ein Kredit von Fr. 6'500.- (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Der Auftrag für die Ermittlung des Planungsmehrwertes wird gemäss Offerte vom 2. Juli 2020 an die Wüest Partner AG, Zürich, vergeben. Die Verrechnung erfolgt nach Aufwand. Der offerierte Betrag von Fr. 13'000.- (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 2. Juli 2020 werden keine Einwendungen erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Wüest Partner AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - Migros Pensionskasse, Zürich (mit separatem Schreiben)
 - Gemeinderat Philipp Flach
 - Raum, Umwelt + Verkehr
 - RGPK (zur Information)
 - Finanzen
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: