



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Der Zürcher Stadtbaumeister Gustav Gull realisierte 1908 in Wiedikon das zwischen Neubarock und Heimatstil oszillierende Grossschulhaus Aemter, das aus zwei sich am brunnengeschmückten Pausenhof gegenüberliegenden, durch massige Erschliessungstürme akzentuierten Bauten besteht. ANNICK RAMP / NZZ

Inhalt

Projekt im Fokus

Das Bureau International du Travail wird bis 2019 saniert. Die Arbeiten an der Genfer Architektur-Ikone sind äusserst komplex. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2
Ausland	4
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Übrige Schweiz	4
Ausland	4

Bauland

	4
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	4
-------------------------	---

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
 inserate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Haus und Markt

Wie sich Planungsmehrwerte optimieren lassen

Das revidierte Raumplanungsgesetz schreibt den Kantonen vor, Planungsmehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden mit einer Abgabe von mindestens 20% auszugleichen. Abgaben können auch bei Auf- oder Umzonungen von Grundstücken erhoben werden. Vor allem grosszügige Auf- und Umzonungen in den Agglomerationen sorgen für volle Töpfe. Die Komplexität der Materie könnte aber teilweise für Magenverstimmungen sorgen.

Viel Verantwortung für die Gemeinden

Die Entwickler und das Gemeinwesen sind gut beraten, bei Planungsmassnahmen folgende Punkte zu beachten: erstens, Verantwortung zu übernehmen, zweitens, den Fokus auf die Nutzungs- und Siedlungsqualität zu richten, drittens, Planungssicherheit zu schaffen, und viertens, auf Augenhöhe zu verhandeln. In den meisten Kantonen befinden sich die Gesetzesent-

würfe zur Raumplanung in der Vernehmlassung. Es zeichnet sich ab, dass die Erhebung und Zuweisung der Abgaben zu Streitigkeiten zwischen Kanton und Gemeinden führt. Das verzögert die Verabschiedung der Gesetze und könnte letztlich zu einer pragmatischen Lösung führen.

Der jüngste Entscheid des Bundesgerichts im Fall Münchenstein (BL) legitimiert die Gemeinde zur Erhebung einer Abgabe auf Planungsmehrwerten, solange der Kanton von der Gesetzgebungskompetenz nicht Gebrauch macht. Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinden. Die Planung generiert zusätzliche Ausgaben bei der Infrastruktur, welche in der Vergangenheit meist durch Steuern und Gebühren finanziert wurden. Der föderalistische Ansatz der Erhebung durch die Gemeinde, sozusagen am Ort des Geschehens, erfordert Verantwortungsbewusstsein. Das Gemeinwesen hat bei Planungsvorhaben künftig zwei

Hüte an. Einerseits obliegt ihm die Prüfung der Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen, andererseits versprechen die Abgaben auf Planungsmehrwerte willkommene Zuschüsse. Experten wissen: Eine rein spekulative Planungsabsicht birgt die Gefahr, dass langwierige und teure Planungsverfahren vor den Instanzen auf dem Scherbenhaufen enden.

Mehrwert durch Siedlungsqualität

Mehrwerte entstehen nicht allein durch Flächenmaximierung mittels raumplanerischer Massnahmen. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist vielmehr die individuelle Leistung des klugen Entwicklers. Beide Seiten sind also gut beraten, wenn sich der Nutzen einer Planung primär durch die Qualität vermitteln lässt und auch die Nachbarschaft und die Bevölkerung für sich einen unmittelbaren Zusatznutzen erkennen. Die Preisfindung beim Erwerb von Entwicklungsgrundstücken bedingt die

Kenntnis der Marktverhältnisse, eine realistische und politisch machbare Nutzungsperspektive sowie eine klare Vorstellung der absehbaren Kosten. Der Abgabesatz für den Planungsmehrwert muss bei den Investitionsüberlegungen als Kostenposition berücksichtigt und bereits beim Landenerwerb einkalkuliert werden. Eine frühzeitige Verständigung über die angestrebte Entwicklung und die Abgabe des Planungsmehrwerts ermöglicht kostengünstige Prozesse. Dies kann auf dem Verfügungsweg im Rahmen von Zonenplanrevisionen oder mittels frühzeitiger Vereinbarungen bei Sondernutzungsplanungen erfolgen.

Die Bewertung von Grundstücken unterliegt vielen Unbekannten. Meistens fehlen Vergleichswerte. In der Regel erfolgt eine Bewertung durch sogenannte Rückwärtsrechnungen: Vom erwarteten Erlös eines Bauprojekts werden die Realisierungskosten in Abzug gebracht, um so den Landwert als

Differenzbetrag zu ermitteln. Sowohl Erlös als auch Realisierungskosten sind aber vor Planungsbeginn schwer abzuschätzen. Zu berücksichtigen sind neben den Baukosten etwa auch die Aufwendungen für die Planungsprozesse, Beiträge an die Erschliessung, Leistungen aus Entwicklungsvereinbarungen wie etwa für öffentliche Freiräume, Landabtretungen oder für die Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau sowie eine angemessene Entschädigung für das unternehmerische Risiko des Entwicklers.

Eine Verhandlungssache

Erfolgreiche Planungen schaffen Mehrwert durch Qualität in der Nutzung und im Städtebau. Das ist keine Selbstverständlichkeit und liegt im Interesse aller. Ziel dabei ist, Hingabe und Abgabe in eine produktive Beziehung zu setzen.

Stefan Meier
 Wüest Partner

Ihre Immobilienwelt 2017

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	12. März	24. Februar	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	9. April	24. März	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	21. Mai	5. Mai	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr.	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

