



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Recht und Verfahren

Kontakt: Urs Wachter, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 46, www.are.zh.ch

8. März 2021
1/2

Datennachführung im ÖREB-Kataster für den Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 ist das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft getreten. Die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahme erfolgt auf Basis von Landpreismodellen (§ 9 MAV). Die Landpreismodelle sind Teil der Online-Plattform eMWA (elektronischer Mehrwertausgleich), welche die Vollzugsstellen bei der Erfassung und Bearbeitung von mehrwertrelevanten Fällen unterstützt.

eMWA verwendet für die Berechnung der Mehrwertprognose und die Ermittlung des Mehrwerts u.a. die Nutzungsplanungsdaten aus dem ÖREB-Kataster (Daten aus laufenden Planungsmassnahmen und dem rechtskräftigen Zustand. Damit die relevanten Daten aus den Datenbanken bezogen werden können, sind die Nutzungsplanungsdaten im ÖREB-Kataster durch die Katasterbearbeiterorganisation (KBO) wie folgt nachzuführen:

Mehrwertprognose

*Damit die Berechnung der Mehrwertprognose von Grundstücken gem. § 11 MAV vorgenommen werden kann, ergeben sich für die Datenerfassung im ÖREB-Kataster **einige Änderungen** gegenüber dem bisherigen Vorgehen und **einige Abweichungen** gegenüber der Weisung vom 5. April 2017.*

Für die Mehrwertprognose sind die Daten der Planungsmassnahme gemäss öffentlicher Auflage in den projektierten ÖREB-Kataster-Daten als Mutation zu erfassen. Die Auftragserteilung und Datenlieferung erfolgt durch die Gemeinde bzw. den Kanton. **Die erfasste Mutation darf nicht protokolliert werden.** Im Attribut Projektzustand ist zwingend «laufendeAenderung.oeffentliche_Auflage» zu erfassen, da eMWA das Attribut Projektzustand zur Selektion der betroffenen Grundstücke verwendet. Ohne korrekt erfasstes Attribut, kann keine Prognose durch die Gemeinde erstellt werden kann.

Alle weiteren Attribute in den Daten sind gemäss Planungsmassnahme zu erfassen; alle bekannten Attribute sind zwingend zu erfassen, damit eine Prognose gerechnet werden kann.

Die Berechnung der Mehrwertprognose von Grundstücken erfolgt somit auf dem nicht publizierten Stand der ÖREB-Daten mit Status «öffentliche Auflage». Die Publikation der Mutation und das Aufschalten der Dokumente in oerebdocs erfolgt erst später auf Antrag der Gemeinde bzw. des Kantons.

Mehrwertermittlung

*Damit die Ermittlung des Mehrwerts von Grundstücken gem. § 12 ff. MAV vorgenommen werden kann, ergeben sich für die Datenerfassung im ÖREB-Kataster **keine Änderungen** gegenüber dem bisherigen Vorgehen und **keine Abweichungen** gegenüber der Weisung vom 5. April 2017.*

Für die Mehrwertermittlung sind somit wie bisher die Daten gemäss Festsetzung der Planungsmassnahme in den projektierten ÖREB-Kataster-Daten als Mutation zu erfassen und mit den zugehörigen Dokumenten zu einem von der Gemeinde bzw. dem Kanton bestimmten Zeitpunkt (offizielle Publikation des Festsetzungsbeschlusses im lokalen Amtsblatt) online zu schalten. Im Attribut Projektzustand ist zwingend «laufende Änderung.Festsetzung» zu erfassen. Alle weiteren Attribute in den Daten sind gemäss Planungsmassnahme zu erfassen; alle bekannten Attribute sind zwingend zu erfassen, damit eine Mehrwertermittlung gerechnet werden kann.

Die Ermittlung des Mehrwerts von Grundstücken gem. § 12 ff. MAV erfolgt somit auf dem publizierten Stand der ÖREB-Daten mit Status «Festsetzung».