



Planungsbericht nach Art. 47 RPV – Angaben zum kommunalen Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Der kommunale Mehrwertausgleich findet bei Auf- und Umzonungen Anwendung (§ 19 MAG, § 1 lit. c und d MAG), sofern zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungsmassnahme die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich bereits rechtskräftig in der Bau- und Zonenordnung verankert sind. Die Gemeinden sind für den Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs zuständig.

Wie ist der Mehrwertausgleich im Planungsbericht darzustellen?

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei **nur gesamthaft** für die **Planungsmassnahme** dargestellt und **nicht auf das Grundstück** bezogen. Sofern kein städtebaulicher Vertrag vorliegt, dient als Quantifizierung die von der **kommunalen Verfahrensstelle** ermittelte Mehrwertprognose (§ 11 Abs. 1 MAV). Bei **städtebaulichen Verträgen** bestimmt die Gemeinde den im Planungsbericht auszuweisenden Mehrwert der Planungsmassnahme anhand der in den städtebaulichen Verträgen vorhandenen Informationen, aufgrund allfälliger individueller Schätzungen oder (subsidiär) mit Hilfe der Landpreismodelle.

Einfügen der Mehrwertprognose in den Planungsbericht

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV¹). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass deshalb **vor der öffentlichen Auflage** der Bericht mit der kommunalen Gesamtprognose **ergänzt** werden muss. Dazu kann die Prognose auch einfach nur im Anhang des Berichts eingefügt werden. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Vertrags kann der Mehrwert der Planungsmassnahme ebenso nur im Anhang des Berichts eingefügt werden.

¹ Die Gesamtprognose ist **eine Zahl**: Sie ist die Summe aller Mehrwertprognosen jedes einzelnen von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks.