

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 7. März 2018

**179.**

**Tiefbauamt, Sondergebrauchsreglement, Aktualisierung der Gebührenordnung und des Landpreiszonenplans**

**IDG-Status: öffentlich**

## **I. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 352 vom 2. April 2008 erliess der Stadtrat das Sondergebrauchsreglement der Stadt Zürich (SGR, AS 722.150) und die dazu gehörende Gebührenordnung (GOSGR, AS 722.151) einschliesslich Landpreiszonenplan (Stand 8. Februar 2007) im Massstab 1:10 000. Die GOSGR regelt die Berechnung der Konzessionsgebühren bei der baulichen Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Stadt Zürich zu privaten Zwecken. Sie enthält neben den für die berechnungsmassgebenden Bestimmungen auch einen Gebührentarif für bestimmte Beanspruchungen. Einer der wichtigsten Parameter für die Gebührenbemessung ist der Landwert am Ort der Benutzung. Als Landwert gilt der Verkehrswert, wie er nach bewährten und anerkannten Methoden des Schätzungswesens ermittelt wird. Im Gebührentarif werden die Konzessionsgebühren in Abhängigkeit des Ausmasses der Landbeanspruchung und der dem Beanspruchungsort entsprechenden Landpreiszone festgelegt. Die Landpreiszonen sind im Landpreiszonenplan zusammengefasst. Der Landpreiszonenplan ist integrierender Bestandteil der Gebührenordnung.

Gemäss STRB Nr. 352 vom 2. April 2008 sollen der Gebührentarif und der Landpreiszonenplan periodisch auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Der Gebührentarif und der Landpreiszonenplan wurden letztmals mit STRB Nr. 1387 vom 31. Oktober 2012 angepasst. Im Auftrag des Tiefbauamts hat die städtische Schätzungskommission am 8. November 2017 den Landpreiszonenplan und am 20. Dezember 2017 die Gebührentarife überprüft und aktualisiert (GV-Nrn. 67/2017 und 68/2017).

## **II. Aktualisierung des Landpreiszonenplans**

Für die Aktualisierung des Landpreiszonenplans wurden insbesondere die Angaben zu Handänderungen von unbebauten Grundstücken sowie von Grundstücken, bei denen in der Folge auf dem Grundstück bestehende Bauten abgebrochen wurden, untersucht. Zudem wurden Resultate von Landwertermittlungen, die im Zusammenhang mit einem Schätzungsantrag an die städtische Schätzungskommission ermittelt wurden, beigezogen. Die Landwerte sind jeweils mit dem entsprechenden Transaktionsjahr verknüpft. Um die zeitliche Veränderung der Immobilienpreise zu berücksichtigen, wurden die Preise mit dem SWX IAZI Investment Real Estate Price Index (Price Index) auf das 3. Quartal 2017 umgerechnet. Seit der letzten Aktualisierung des Landpreiszonenplans im 1. Quartal 2011 hat sich der Price Index bis zum 3. Quartal 2017 um plus 28 Prozent verändert. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) ist in diesem Zeitabschnitt um 19 Prozent angestiegen. Demgegenüber ist der Landesindex der Konsumentenpreise um 2,5 Prozent gesunken. Für die Anpassung wurden beide Immobilienindizes berücksichtigt. Bei den exklusiven Lagen 1a und 1b zeigen die Erfahrungswerte tendenziell geringere Preissteigerungen als die Indizes erwarten liessen. Die Landwerte wurden deshalb in diesen Landpreiszonen weniger stark angehoben.

Der Landpreiszonenplan weist weiterhin zehn Landpreiszonen aus. Jede Landpreiszone deckt eine Bandbreite von Landwerten ab. Es hat sich gezeigt, dass die Preisentwicklung in einzelnen Gebieten nicht alleine durch die Anhebung der Bandbreiten der jeweiligen Zone abgedeckt

wird. Daher wurden solche Gebiete einer bezüglich Bandbreite angemessenen anderen Preiszone zugeteilt. Auffallend ist, dass die Landpreise bei den tieferen Landwerten tendenziell stärker angestiegen sind als bei den bereits hohen Landwerten. Dies führt dazu, dass in der Landpreiszone 5b liegende Grundstücke teilweise neu der Landpreiszone 5a zugewiesen werden müssen. Auch bei den mittleren Landpreiszonen gibt es grössere Verschiebungen, häufig von der Zone 5a zu 4b oder 4b zu 4a.

Der aktualisierte Landpreiszonenplan widerspiegelt die Einschätzung der Landpreise zum Zeitpunkt des 2. Quartals 2017.

### **III. Aktualisierung der Gebührenordnung zum Sondergebrauchsreglement**

#### **III.1 Allgemeines**

Das SGR und die GOSGR haben sich in den letzten neun Jahren bewährt. Seit deren Einführung gab es keine Rekurse gegen die – gestützt auf das SGR und die GOSGR – verfügten Konzessionsgebühren.

#### **III.2 Tarif für Fassadenisolationen**

Seit der letzten Überprüfung des Tarifs im Jahr 2011 wurde an der Berechnungsmethode nichts geändert und es erfolgt lediglich eine Anpassung der Tarife gestützt auf den aktualisierten Landpreiszonenplan. Für die nachträgliche Fassadenisolation an Gebäuden, die vor 2010 erbaut wurden, werden jedoch keine Gebühren erhoben. Diese Bestimmung ist seit 1. Mai 2016 in Kraft und geht zurück auf STRB Nr. 115 vom 10. Februar 2016.

#### **III.3 Tarife für Storenkästen und Vordächer**

Storenkästen und Vordächer, die öffentlichen Grund beanspruchen, kommen fast ausnahmslos in Kernzonen und Zentrumsanlagen vor. Gemäss Art. 9 Abs. 4 GOSGR werden Bauteile im Erdgeschoss, im 1. Ober- und im 1. Untergeschoss in der Regel, namentlich in der Kernzone und in Zentrumsanlagen, doppelt angerechnet. Diese Bestimmung wird wie bisher bei den Storenkästen und neu auch bei den Vordächern angewendet. Sie werden hauptsächlich im Erdgeschoss in Kernzonen und Zentrumsanlagen erstellt. Da nur Teile des Erdgeschosses in Anspruch genommen werden, erfolgt schliesslich noch eine Reduktion um 50 Prozent gemäss Art. 9 Abs. 5 GOSGR.

#### **III.4 Tarif für Leitungen und Rohre**

Seit der letzten Überprüfung des Tarifs im Jahr 2011 wurde am Berechnungsschema nichts geändert. Für Leitungen und Rohre sowie weitere Anlagen von 2000-Watt-Ziel-konformen Energieverbunden mit einem in der Energieplankarte festgesetzten Perimeter wird – gestützt auf Art. 14 SGR – keine Gebühr erhoben. Diese Regelung geht zurück auf STRB Nr. 611 vom 12. Juli 2017.

#### **III.5 Tarif für Erdanker**

Seit der letzten Überprüfung des Tarifs im Jahr 2011 wurde an der Berechnungsmethode nichts geändert und es erfolgt lediglich eine Anpassung der Tarife gestützt auf den aktualisierten Landpreiszonenplan. Der aufwandsabhängige Teil des Tarifs berücksichtigt die Mehraufwendungen infolge der nicht ausgebauten Spannglieder bei allfälligen späteren Bauarbeiten im belasteten öffentlichen Grund. Die Höhe des aufwandabhängigen Teils wurde mit der Kostensteigerung im Tiefbau kontrolliert. Aufgrund dieser Überprüfung ergab sich jedoch keine wesentliche Änderung.

### **III.6 Tarif für Erker**

Für Erker soll ein neuer standardisierter Tarif in die Gebührenordnung aufgenommen werden (Art. 16 lit. L GOSGR). Er basiert auf dem Tarif für Balkone, nur wird hier keine Reduktion um 50 Prozent vorgenommen. Bei einem Erker fällt die entsprechende Fläche als zusätzliche, allseitig umschlossene und überdeckte Nutzfläche an.

### **III.7 Übrige Tarife**

Seit der letzten Überprüfung der übrigen Tarife im Jahr 2011 wurde an der Berechnungsmethode nichts geändert und es erfolgt lediglich eine Anpassung der Tarife gestützt auf den aktualisierten Landpreiszonenplan.

Auf Antrag des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Gebührenordnung zum Sondergebrauchsreglement der Stadt Zürich (GOSGR) vom 2. April 2008 und der dazugehörige Landpreiszonenplan werden gemäss Beilagen «Anpassung der Gebührenordnung zum Sondergebrauchsreglement der Stadt Zürich (GOSGR)» vom 28. Februar 2018 und «Landpreiszonenplan für Gebührenordnung zum Sondergebrauchsreglement der Stadt Zürich (GOSGR)» vom 31. Oktober 2017 angepasst.
2. Die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 treten am 1. Juni 2018 in Kraft.
3. Das Tiefbauamt wird eingeladen, diesen Beschluss unter Bekanntgabe des Rechtsmittels im Städtischen Amtsblatt zu publizieren und zusammen mit der revidierten Gebührenordnung zum Sondergebrauchsreglement (GOSGR) und dem aktualisierten Landpreiszonenplan während der Rechtsmittelfrist öffentlich aufzulegen.
4. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt (Rechtsdienst, 1 unterzeichneter STRB), das Amt für Städtebau und das Amt für Baubewilligungen.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti