



Ausführungsbestimmungen kommunale Mehrwertabgabe und kommunaler Mehrwertausgleichsfonds (AB MAF)

vom 10. Juli 2024

Der Stadtrat,

gestützt auf die Verordnung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds (VO MAF) vom 27. September 2023¹, Art. 81d und 81e Bauordnung der Stadt Zürich (BZO) vom 23. Oktober 1991² sowie Art. 86 GO³,

*beschliesst*⁴:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Ausführungsbestimmungen regeln:

Gegenstand

- a. das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe;
- b. die Verwaltung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (MAF);
- c. das Verfahren zur Fondsentnahme.

Art. 2 Soweit nichts Abweichendes geregelt ist, ist der Rechtsdienst des Hochbaudepartements (Fondsverwaltung) zuständig für den Vollzug dieser Ausführungsbestimmungen.

Zuständigkeit

Art. 3 Der MAF wird verwendet für:

Verwendungszweck

- a. Beiträge für Massnahmen nach der VO MAF;
- b. den Verwaltungsaufwand der für die Verwaltung des MAF zuständigen Organisationseinheit;
- c. grundbuchamtliche Gebühren, die für die Eintragung eines Pfandrechts zur Sicherung der Mehrwertabgabe sowie anderer Ansprüche aus städtebaulichen Verträgen anfallen;
- d. Kosten, die bei der zwangsweisen Eintreibung einer fälligen Mehrwertabgabe anfallen;

¹ AS 700.900

² AS 700.100

³ AS 101.100

⁴ Begründung siehe STRB Nr. 2225 vom 10. Juli 2024.

- e. weitere Kosten, die mit der Erhebung der Mehrwertabgabe oder der Auszahlung von Beiträgen in engem Zusammenhang stehen.

II. Erhebung der Mehrwertabgabe

Bekanntgabe
Mehrwert

Art. 4 ¹ Das Amt für Städtebau ist im Rahmen der Erarbeitung der Planungsmassnahme zuständig für die Prognose und die Ermittlung des Mehrwerts.

² Die Fondsverwaltung gibt den ermittelten Mehrwert für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern bekannt.

Bereinigung
Mehrwert

Art. 5 Die Fondsverwaltung bereinigt nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme den ermittelten Mehrwert.

Festsetzung
Mehrwert-
abgabe

Art. 6 ¹ Die Fondsverwaltung setzt die Mehrwertabgabe fest.

² Sie eröffnet die Festsetzungsverfügung der abgabepflichtigen Person.

³ Sie meldet dem zuständigen Grundbuchamt die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe zur Anmerkung und das gesetzliche Pfandrecht zur Eintragung an.

Mitteilung
Baufreigabe

Art. 7 Die Baubewilligungsbehörde teilt der Fondsverwaltung mit, wenn auf einem mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstück die Baufreigabe erteilt wird.

Bezug Mehr-
wertabgabe
a. Verfügung

Art. 8 ¹ Die Fondsverwaltung erlässt die Bezugsverfügung nach:

- a. der Rechtskraft der Festsetzungsverfügung; und
- b. der Baufreigabe.

² Sie eröffnet die Bezugsverfügung der abgabepflichtigen Person.

b. Rechnungs-
stellung und
Vollzug

Art. 9 ¹ Die Fondsverwaltung stellt die Mehrwertabgabe der abgabepflichtigen Person nach Rechtskraft der Bezugsverfügung in Rechnung.

² Sie kann auf Gesuch der abgabepflichtigen Person eine Ratenzahlung gewähren.

³ Sie meldet dem Grundbuchamt nach der vollständigen Begleichung der Abgabe oder der Verjährung der Mehrwertabgabeforderung die Löschung der Grundbuchanmerkung und des Grundpfandrechts.

III. Fondsentnahme

A. Fondsentnahmeplanung

Art. 10 ¹ Pro Jahr werden zwei Fondsentnahmen geplant Grundsatz (Fondsentnahmeplanung).

² Die Fondsentnahmeplanung dient:

- a. der voraussichtlichen Bestimmung der unterstützungswürdigen Massnahmen;
- b. der Planung der Beitragsausrichtungen.

Art. 11 ¹ Stichtage für die Fondsentnahmeplanung sind der Stichtage 31. März und der 30. September.

² Vor einem Stichtag eingereichte Gesuche werden in der darauffolgenden Fondsentnahmeplanung geprüft.

Art. 12 ¹ Die Fondsverwaltung erstellt für die Beurteilung der Unterstützungswürdigkeit der Massnahmen ein Bewertungsraster. Bewertungsraster

² Sie bestimmt im Bewertungsraster:

- a. die konkreten Beurteilungskriterien;
- b. die Gewichtung der einzelnen Kriterien mittels Punkten.

³ Sie veröffentlicht das Bewertungsraster.

Art. 13 ¹ Auf die Erstellung der Fondsentnahmeplanung kann verzichtet werden, wenn: Verzicht Fondsentnahmeplanung

- a. der MAF nicht über genügend Mittel für beitragsberechtigte Massnahmen verfügt; oder
- b. im massgebenden Zeitraum keine Gesuche eingegangen sind.

² Eingegangene Gesuche gemäss Abs. 1 lit. a werden im Rahmen der nächsten Fondsentnahmeplanung geprüft.

Art. 14 ¹ Der Stadtrat beschliesst über die Fondsentnahmeplanung. Beschluss

² Der Beschluss ist nicht öffentlich.

B. Beitragsgesuch

- Frist** Art. 15 Die Gesuchstellenden reichen das Gesuch samt Unterlagen der Fondsverwaltung ein:
- a. vor Beginn der Umsetzung der Massnahme; und
 - b. unter Berücksichtigung des Stichtags für die Fondsentnahmeplanung gemäss Art. 11 Abs. 1.
- Form** Art. 16 ¹ Die Gesuchstellenden reichen das Gesuch elektronisch über das Webportal der Stadt ein.
- ² In Ausnahmefällen kann ein Gesuch in Papierform eingereicht werden.
- ³ Bei elektronischer Einreichung ist für die Wahrung der Eingabefrist der Zeitpunkt massgebend, in dem die elektronische Bestätigung des Webportals der Stadt ausgestellt wird.
- Einzureichende Unterlagen** Art. 17 ¹ Das Gesuch umfasst je nach Massnahme folgende Angaben und Unterlagen:
- a. technische Dokumentation der Massnahme mit Unterlagen wie beispielsweise Projektbeschrieb, Grundrisse und Schnitte;
 - b. Antrag mit Höhe des beantragten Beitrags und Auflistung der einzelnen zu finanzierenden Elemente;
 - c. Angaben zur Projektträgerschaft und Kontaktperson;
 - d. Kostenvoranschlag und Terminplanung;
 - e. Übersicht über die Folgekosten;
 - f. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.
- ² Die Fondsverwaltung kann:
- a. bei Bedarf weitere Unterlagen verlangen;
 - b. in begründeten Fällen auf die Einreichung einzelner Unterlagen verzichten.

C. Gesuchsprüfung

- Vollständigkeit** Art. 18 ¹ Die Fondsverwaltung prüft das Gesuch auf Vollständigkeit.
- ² Ist das Gesuch unvollständig, setzt die Fondsverwaltung eine angemessene Nachfrist zur Ergänzung des Gesuchs.

³ Die Fondsverwaltung tritt auf das Gesuch nicht ein, wenn das Gesuch innerhalb der Nachfrist nicht vervollständigt wird.

⁴ Sie eröffnet gesuchstellenden Personen ausserhalb der Stadtverwaltung den Entscheid mit Verfügung.

Art. 19 ¹ Die Fondsverwaltung prüft, ob die Massnahmen beitragsberechtigten sind. Beitrags-
berechtigung

² Sie weist das Gesuch ab, wenn die Massnahmen nicht beitragsberechtigten sind.

³ Sie eröffnet gesuchstellenden Personen ausserhalb der Stadtverwaltung den Entscheid mit Verfügung.

Art. 20 ¹ Die Fondsverwaltung:

- a. nimmt die beitragsberechtigten Massnahmen in die Fondsentnahmeplanung auf;
 - b. holt die Stellungnahmen der fachlich zuständigen Departemente zur Unterstützungswürdigkeit der Massnahmen ein;
 - c. rangiert die Massnahmen anhand der eingegangenen Stellungnahmen;
 - d. bestimmt die voraussichtliche Höhe der Beiträge für unterstützungswürdige Massnahmen.
- Materielle
Vorprüfung der
Unterstützungswürdigkeit

² Die Fondsverwaltung unterbreitet das Ergebnis der materiellen Vorprüfung der oder dem Vorstehenden des Hochbaudepartements für die Antragstellung an den Stadtrat zur Fondsentnahmeplanung gemäss Art. 14.

D. Beitragsentscheid

Art. 21 ¹ Der Stadtrat beschliesst über die einzelnen Beiträge. Beitrags-
entscheid

² Er ist nicht an die Fondsentnahmeplanung gebunden.

³ Der Beitragsentscheid kann mit Auflagen und Bedingungen verknüpft werden.

⁴ Die Fondsverwaltung veröffentlicht den Beitragsentscheid in geeigneter Form.

Art. 22 ¹ Stehen für eine unterstützungswürdige Massnahme keine Mittel aus dem MAF zur Verfügung, wird sie in die folgende Fondsentnahmeplanung aufgenommen. Fehlende Mittel

² Stehen während dreier aufeinanderfolgender Fondsentnahmeplanungen keine Mittel zur Verfügung, wird das Gesuch abgewiesen.

Ausgabenbewilligungs- und
Fondsentnahmebeschluss
a. Grundsatz

Art. 23 ¹ Fondsentnahmen werden im gleichen Beschluss bewilligt, mit dem die Ausgabenbewilligung erfolgt.

² Bei der Ermittlung der Zuständigkeit für die Ausgabenbewilligung bleibt die Fondsentnahme unberücksichtigt.

³ Die Vorbereitung des Antrags für den Beschluss zuhanden der zuständigen Instanz erfolgt für:

- a. Beiträge an begünstigte Personen ausserhalb der Stadtverwaltung durch die Fondsverwaltung;
- b. städtische Vorhaben durch die begünstigte Organisationseinheit.

b. Mitbericht

Art. 24 Die begünstigten Organisationseinheiten unterbreiten den Antrag gemäss Art. 23 Abs. 3 der Fondsverwaltung zum Mitbericht.

Eröffnung

Art. 25 Die Fondsverwaltung eröffnet den begünstigten Personen ausserhalb der Stadtverwaltung den betreffenden Beitragsentscheid gemäss Art. 21 samt Begründung, nachdem der entsprechende Ausgabenbewilligungs- und Fondsentnahmebeschluss ergangen ist.

E. Ausrichtung

Grundsatz

Art. 26 Die Auszahlung des Beitrags erfolgt nach Vollendung der Massnahme.

Gestaffelte
Auszahlung

Art. 27 In der Beitragsvereinbarung kann eine gestaffelte Auszahlung vereinbart werden.

Vorauszahlung

Art. 28 ¹ Die Fondsverwaltung kann auf begründetes Gesuch hin den Beitrag bereits vor Vollendung der Massnahme ausrichten.

² Sie entscheidet über das Gesuch von begünstigten Personen ausserhalb der Stadtverwaltung mit Verfügung.

Abnahme

Art. 29 ¹ Begünstigte Personen ausserhalb der Stadtverwaltung reichen der Fondsverwaltung nach Fertigstellung der Massnahme den Abnahmeantrag ein.

² Der Abnahmeantrag enthält folgende Angaben und Nachweise:

- a. Dokumentation über Umsetzung der Massnahme;
- b. Kosten zur Umsetzung der Massnahme;
- c. Rechnungen zu den Kosten.

³Die Fondsverwaltung prüft den Abnahmeantrag und gibt die Auszahlung des Beitrags frei, sofern die beitragsberechtigte Massnahme vollständig umgesetzt wurde.

Art. 30 Die Fondsverwaltung gibt den Beitrag nicht oder nur im nachgewiesenen Umfang zur Auszahlung frei, wenn: Verweigerung
Auszahlung

- a. die Massnahme nicht gemäss Gesuch umgesetzt wurde;
- b. Nachweise für die Kosten der Massnahme fehlen; oder
- c. die Kosten der Massnahmen überhöht scheinen.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 31 Die Fondsverwaltung erstellt jährlich einen Bericht zu- Bericht-
erstattung
handen des Geschäftsberichts des Stadtrats.

Art. 32 Diese Ausführungsbestimmungen treten am 1. September 2024 in Kraft. Inkrafttreten