26. Oktober 2026

FAQ zum Merkblatt «Mehrwertausgleich und gemeinnützige Bauträgerschaften»

Wann sollte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden?
Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist an die Rechtskraft der BZO-Revision, also das Planungsverfahren, und nicht an eine Baubewilligung geknüpft (§ 22 Mehrwertausgleichsgesetz, MAG LS 700.9). Mit der öffentlichen Auflage der E-BZO wurde auf der Webseite zum Mehrwertausgleich ein «Mustervertrag mit Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit» aufgeschaltet.

Genossenschaften, welche einen städtebaulichen Vertrag abschliessen möchten, werden gebeten auf die Geschäftsstelle Mehrwertausgleichsfonds zuzugehen. Entweder über das Kontaktformular oder per E-Mail: mehrwertausgleichsfonds@zuerich.ch. Wie der Vertrag aussehen wird, ist im Mustervertrag festgehalten.

Die städtebaulichen Verträge werden in der Phase der Überarbeitung der BZO-Revision mit den betroffenen Grundeigentümerschaften verhandelt, sodass die städtebaulichen Verträge dem Gemeinderat im Rahmen des Festsetzungsverfahrens der BZO-Revision zur Verfügung stehen.

Genügt die Zusicherung der Gemeinnützigkeit oder müssen preisgünstige Wohnungen nach PBG § 49b erbracht werden?
Das Kriterium der Gemeinnützigkeit mit Regeln der Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; LS 841.1; Stand Vertragsunterzeichnung) genügt.

Wie hoch ist die Reduktion der Mehrwertabgabe, wenn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird?
Durch eine Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit über 50-100 Jahre in einem städtebaulichen Vertrag, wird die zu leistende Mehrwertabgabe mit einer Diskontierung über die Dauer der Sicherstellung der Gemeinnützigkeit erheblich reduziert, aber nicht komplett beseitigt. Beim aktuell verwendeten Zinssatz von 2.81% ergibt die Diskontierung über 100 Jahre eine Reduktion von ca. 94 % (siehe Excelfile sowie Beispielrechnung in der Präsentation auf S. 10). Ungefähr 6% der Mehrwertabgabe bleiben jedoch bestehen und können später beim Bauprojekt mittels projektspezifischer Sachleistungen beglichen werden.

Wer setzt den Zinssatz für die Diskontierung fest und bleibt er bei 2.81%?
Der Zinssatz wird von der Schätzungskommission festgelegt. Der Zinssatz von 2.81% ist provisorisch und kann sich noch ändern. Er wird sich aber in einem ähnlichen Bereich (ca. +/- 0.5%) bewegen.

Wann wird der städtebauliche Vertrag rechtskräftig?
Im Mustervertrag steht unter Ziffer 15: *Dieser Vertrag kommt zustande, falls Folgendes kumulativ eintritt: Der Vertrag wird vom Stadtrat der Stadt Zürich genehmigt und die BZO-Revision erwächst in Rechtskraft.*

Dem Bauträger entstehen keine Risiken, wenn die BZO nicht oder verspätet rechtskräftig wird.

Bleibt der städtebauliche Vertrag rechtsgültig, wenn sich die Planungsmassnahme ändert?
Im Mustervertrag steht dazu unter Ziffer 10: *Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von der Fassung vom [Datum der Unterzeichnung] ab, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten und die Festsetzung der Mehrwertabgabe gestützt auf die rechtskräftige Planungsmassnahme mittels anfechtbarer Verfügung verlangen.*
Sollte zum Beispiel eine in der E-BZO vorgesehene Mehrausnützung bei der definitiven Version der BZO nicht mehr enthalten sein, so kann eine Genossenschaft vom Vertrag zurücktreten.

Kann eine Genossenschaft nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zur Erbringung von Sachleistungen gezwungen werden?
Nein. In Ziffer 4 des Mustervertrag steht lediglich: *Die Parteien streben an, die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 2 ganz oder teilweise in Form von Sachleistungen zu erbringen. Ein Anspruch auf Leistungserbringung durch Sachleistungen besteht hingegen nicht.*
Eine Genossenschaft kann die verbleibende Mehrwertabgabe auch einfach bezahlen, ohne die Erbringung von weiteren Sachleistungen zu prüfen.

Was gilt alles als Sachleistungen? Gilt die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit auch als Sachleistung?
Nein, die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit ist keine Sachleistung, sondern reduziert die Mehrwertabgabe direkt. Mögliche Sachleistungen orientieren sich an den unterstützenswürdigen Massnahmen gemäss der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (VO MAF). Eine Sachleistung darf nicht gesetzlich vorgeschrieben sein und sie muss einen Mehrwert für die Allgemeinheit darstellen. Sachleistungen können beispielsweise sein: Öffentlicher Spielplatz, öffentliches Wegrecht, Massnahmen für den Klimaschutz, Quartierzentrum für die Bevölkerung etc.

Wann und wie wird der Umfang der Sachleistungen definiert?
Die Sachleistungen werden nicht im Mustervertrag bei der Planungsauflage abgehandelt, sondern erst beim konkreten Bauprojekt. Wie im Mustervertrag erwähnt, werden sie im *gegenseitigen Austausch festgelegt*, so dass die Schätzungskommission dem Bauträger mitteilen kann, ob eine Sachleistung als solche anerkannt wird und wie hoch deren Wert einzuschätzen ist.

Besteht die Gefahr, dass die Stadt Zürich nach Abschluss des Vertrags die Bedingungen ändert und zusätzliche Forderungen stellt?
Nein. Im städtebaulichen Mustervertrag steht unter Ziffer 11: *Mit der vollständigen Erfüllung dieses Vertrags hat der/die Eigentümer/in den gesamten Mehrwert im Zusammenhang mit der BZO-Revision für das Grundstück Kat.-Nr. [XXX] ausgeglichen und kann in diesem Zusammenhang nicht zu einem weiteren Ausgleich verpflichtet werden.*