



Beschluss des Stadtrats

vom 21. Juni 2023

GR Nr. 2023/158

Nr. 1775/2023

Schriftliche Anfrage von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim betreffend Wohnungsverlust aufgrund der Bautätigkeit, Unterstützung der Mietenden bei Verlust der Wohnung, Schaffung einer städtischen Koordinationsstelle, Strategien hinsichtlich der Auswirkungen der nächsten BZO-Revision, Anreize für eine etappierte Innenverdichtung sowie Sanierungsanreize aus Mitteln des Mehrwertausgleichs

Am 22. März 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim (beide GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/158, ein:

Zürich erlebt zurzeit eine stark gesteigerte Bautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus. Dieser Verdichtungsprozess akzentuiert sich besonders in Quartieren, wie Witikon, wo gleich an verschiedenen Orten, grössere Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Gleichzeitigkeit der Bautätigkeit treibt viele Mieter:innen aus ihren Wohnungen auf einen bereits ausgetrockneten Wohnungsmarkt. Auffällig ist dabei, dass es sich bei den Betroffenen oft um Menschen im Pensionsalter handelt, die die heute marktüblichen Mieten nicht aufbringen können. Die Koordination dieser Bautätigkeit und gegebenenfalls eine zeitliche Staffelung der Bautätigkeit könnte die Situation entschärfen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie sieht die Stadt Zürich ihre Rolle bei der Unterstützung der Mieter:innen im Zusammenhang mit der erhöhten Bautätigkeit im Rahmen der Verdichtung?
2. Was gibt es für Modelle, um vor allem ältere und andere vulnerable Mieter:innen möglichst effizient bei der Wohnungssuche zu unterstützen?
3. Wäre als Ergänzung zu den unterschiedlichen Beratungsstellen eine Koordinationsstelle aus Sicht des Stadtrats zielführend? Falls ja, in welchem Departement wäre diese unterzubringen?
4. Welche Strategien antizipiert der Stadtrat, um die Auswirkungen der nächsten BZO Revision auf die Mieter:innen zu begleiten?
5. Was gibt es für Überlegungen (Anlaufstellen etc.) um im Ernstfall Obdachlosigkeit zu verhindern?
6. Gemäss dem kommunalen Siedlungsrichtplan soll die Stadt darauf hinwirken, dass der Bestand schrittweise erneuert- und verdichtet wird. Mit welchen Handlungsansätzen gedenkt der Stadtrat diese Vorgabe umzusetzen?
7. Wie steht der Stadtrat zu Anreizmitteln, die auf eine etappierte Innenverdichtung hinwirken?
8. Wäre es möglich, einen Bonus auf Teilareale zu gewähren unter der Bedingung, dass eine schrittweise Erneuerung des Gesamtareals stattfindet? Falls nein, was spricht dagegen?
9. Könnten die durch den Mehrwertausgleich generierten Mittel auch als Sanierungsanreiz für private Wohnbauträger verwendet werden? Falls ja, wie schätzt der Stadtrat die Wirksamkeit eines solchen Sanierungsanreizes auf aktuelle Probleme betreffend Verdrängung und kreislaufgerechtes Bauen ein?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/8

Frage 1

Wie sieht die Stadt Zürich ihre Rolle bei der Unterstützung der Mieter:innen im Zusammenhang mit der erhöhten Bautätigkeit im Rahmen der Verdichtung?

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich angespannt ist und dies für die Mietenden eine belastende Situation darstellt. Die Stadt nutzt alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente, um neben den Chancen des Wachstums auch den Risiken der baulichen Verdichtung zu begegnen, Verdrängungs- und Entmischungsprozesse möglichst zu vermeiden und die sozialen Netze in den Quartieren zu erhalten und zu stärken.

Die Handlungsfelder umfassen:

1. Die Unterstützung von Menschen, die von Abbruch und Sanierungen betroffen sind. (Siehe Antworten zu den Fragen 1, 2, 3 und 5)
2. Eine möglichst sozialverträgliche Planung und Bautätigkeit. (Siehe Antworten zu den Fragen 4, 6, 7, 8 und 9)

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt unterscheiden sich je nach Eigentumsverhältnissen und planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen. Sie werden mit den nachfolgenden Antworten dargelegt.

Ausgehend von der Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung von 2011 entwickelte der Stadtrat das [Programm Wohnen des Stadtrats - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#) (2012, revidiert 2017) mit vier Stossrichtungen und zwei Dutzend Massnahmen, worin er seine aktive Wohnpolitik detailliert. Neben dem gemeinnützigen Wohnen, insbesondere auch mit dem Angebot an stadteigenen Wohnungen, spielt die Kooperation mit den wichtigen öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle.

Weitere Städtischen Dokumente zur sozialverträglichen räumlichen Entwicklung:

Leitfaden, 2019 [Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

Arbeitshilfe, 2016 [Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

Bericht, 2020 [Städtische Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

Bericht, 2022 [Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

Frage 2

Was gibt es für Modelle, um vor allem ältere und andere vulnerable Mieter:innen möglichst effizient bei der Wohnungssuche zu unterstützen?

Die Stadt setzt sich dafür ein, dass auch sozial benachteiligte Menschen ein angemessenes Zuhause finden – sei es durch spezielle Wohnangebote oder durch gezielte Unterstützung



3/8

beim Zugang zum freien Wohnungsmarkt. Mit der Strategie Wohnintegration verfolgt das Sozialdepartement das Ziel, vor allem sozial benachteiligte Zürcherinnen und Zürchern bei der Suche nach einer dauerhaften und würdigen Unterkunft zu unterstützen. Dafür hat das Sozialdepartement vier Handlungsfelder (vgl. [Wohnen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://stadt-zuerich.ch)) definiert:

1. Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für sozial benachteiligte Personen fördern.
2. Bereitstellen von Wohnraum für besondere Gruppen und Bedürfnisse.
3. Beratung und Unterstützung von Klientinnen und Klienten und weiteren Bevölkerungsgruppen.
4. Gezielte Intervention an Brennpunkten.

Konkret von einem Abbruch betroffenen Mieterschaften stehen sodann diverse Anlauf- und Beratungsstellen in der Stadt Zürich zur Verfügung zur kostenlosen Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Dazu zählen insbesondere die Fachstelle für das Alter, spezifisch für ältere Personen und der Schreibdienst der sozialen Dienste für die gesamte Bevölkerung. Der Schreibdienst unterstützt die Kundinnen und Kunden beim Verfassen von Bewerbungen und bietet regelmässig Bildungsveranstaltungen zur Wohnungssuche an.

Zusätzlich finanziert die Stadt bei privaten Organisationen wie der Caritas oder der Stiftung Domicil weitere Angebote zur Unterstützung der Stadtbevölkerung bei der Wohnungssuche.

Nicht zuletzt bietet die Stadt den Liegenschaftsverwaltungen und Bauträgerschaften bei anstehenden Siedlungserneuerungen mit einem bedeutenden Anteil an sozial benachteiligten Mietenden kostenlos ein «Mieter*innen-Büro» an (vgl. [Mieter*innen-Büro - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://stadt-zuerich.ch)). Neben dem Support bei der Wohnungssuche stehen dabei die persönliche Beratung und Prozessbegleitung im Zusammenhang mit der Neuorientierung im Zentrum (z. B. Fragen zu Familie, Migration, Gesundheit, Finanzen).

Wohnbauträger oder Liegenschaftsverwaltungen können die Dienstleistung des «Mieter*innen-Büros» auf freiwilliger Basis in Anspruch nehmen. In diesem Rahmen verpflichten sie sich, eng mit dessen Mitarbeitenden zusammenzuarbeiten, Wohnungen für die betroffenen Mietenden zu akquirieren und bei Bedarf mit dem Umzug zusammenhängende finanzielle Hilfe zu leisten. Die Nachfrage von Seiten Bauherrschaft am «Mieter*innen-Büro» ist bisher gering.

Frage 3

Wäre als Ergänzung zu den unterschiedlichen Beratungsstellen eine Koordinationsstelle aus Sicht des Stadtrats zielführend? Falls ja, in welchem Departement wäre diese unterzubringen?

Bezüglich Unterstützung von Menschen, die von Abbruch und Sanierungen betroffen sind, bestehen die in der Antwort zu Frage 2 genannten Beratungsstellen.

Bezüglich sozialverträglicher Planung und Bautätigkeit hat die Stadt mit einer Dienstleistungsvereinbarung eine funktionierende, effiziente Zusammenarbeit zwischen den relevanten Dienstabteilungen etabliert. Diese besagt, dass bei den grösseren Bau- und Planungsprojekten ein Einbezug der sozialräumlichen Aspekte erfolgt. Bei Planungsverfahren tauschen sich



4/8

die Dienstabteilungen Amt für Städtebau (AfS) und Stadtentwicklung (STEZ) aus, um die sozialräumlich relevanten Themen herauszuarbeiten und bei Bedarf spezifisch zu bearbeiten. Bei denjenigen Bauprojekten, die die architektonische Beratung des AfS in Anspruch nehmen (siehe Antwort zu Frage 4), erarbeitet die STEZ einen Mitbericht, der vom AfS als Grundlage für die Beratung verwendet wird. Dieser Mitbericht beinhaltet Angaben zur Bevölkerungszusammensetzung im Perimeter (aus dem sozialräumlichen Monitoring) und darauf aufbauend Empfehlungen und Hinweise für eine sozialverträgliche Entwicklung (einschliesslich Unterstützung der Mieterschaft).

Der Stadtrat betrachtet die Überprüfung der koordinierenden Aktivitäten als Daueraufgabe und handhabt das auch im Bereich Wohnen so.

Frage 4

Welche Strategien antizipiert der Stadtrat, um die Auswirkungen der nächsten BZO Revision auf die Mieter:innen zu begleiten?

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (kRP, GR Nr. 2019/437, [Kommunaler Richtplan - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://stadt-zuerich.ch)) hat die Stadt die strategischen Grundlagen für eine Innenentwicklung mit hoher Qualität geschaffen. Dabei gibt der kommunale Richtplan Gebiete vor, in denen eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 hinaus ermöglicht werden soll. Diese zusätzliche Dichte leistet einen generellen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die entsprechenden Vorgaben gilt es nun auf Stufe Nutzungsplanung und insbesondere mit einer BZO-Revision umzusetzen.

Dabei ist ein wichtiges Anliegen von Stadt- und Gemeinderat der Ausbau von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich. 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit 58,4 Prozent Ja-Stimmen eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) mit dem neuen § 49b angenommen. Gemäss § 49b PBG kann ein Anteil an preisgünstigen Wohnraum (pgW) dann festgelegt werden, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der bestehenden Grundordnung führen.

Bei Arealüberbauungen soll eine Verpflichtung zu pgW bei Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus (Art. 8 Abs. 6 Bau- und Zonenordnung [BZO, AS 700.100]) eingeführt werden. Die BZO-Teilrevision wird aktuell in der zuständigen Sachkommission HBD/SE beraten. Unabhängig von der Eigentümerschaft oder Bauherrschaft sollen (zukünftig) grundsätzlich 50 Prozent der zusätzlichen neu geschaffenen Ausnutzungsmöglichkeiten (Zonenänderungen, Sondernutzungsplanungen) in Form von derartigem pgW angeboten werden.

Darüber hinaus führt die Stadt ihre bisherigen Handlungsansätze weiter:

Zur Unterstützung von vulnerablen Bevölkerungsgruppen bei Projekten privater Bauherrschaften kann die Stadt aufgrund ihrer begrenzten rechtlichen Möglichkeiten beratend einwirken und sensibilisieren. Diese Möglichkeit nutzt sie konsequent im Rahmen der architektonischen Beratung. Dies geschieht sowohl in freiwilligen Beratungen im Rahmen einer regulären Baueingabe (bei einer geforderten befriedigenden Einordnung nach § 238 PBG) als auch bei Pro-



5/8

jekten, die den erhöhten gestalterischen Anforderungen (gemäss § 71 PBG [Arealüberbauungen] oder § 284 PBG [Hochhäuser]) genügen müssen, durch die standardisierten qualitätssichernden Instrumente (Wettbewerb oder Baukollegium).

Grundlage für die Beratung ist der Mitbericht der STEZ (siehe Antwort zu Frage 3). Die Kriterien für die sozialverträgliche Entwicklung fassen auf den oben genannten städtischen Leitfäden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» und der Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen».

Die sozialräumlichen Aspekte, auf die die Stadt beratend hinwirkt, umfassen Massnahmen wie eine hohe Grundrissqualität mit einem Augenmerk auf eine flächensuffiziente Umsetzung, hochwertige, grosszügige Begegnungs- und Freiräume für eine breite Nutzerschaft, einen vielfältigen Wohnungsmix und Wohnungsspiegel, die Anregung zur frühzeitigen Information der Bewohnenden und zur Unterstützung der Betroffenen bei der Wohnungssuche. In diesem Zusammenhang gibt die Stadt auch beratend die Einschätzung zur etappenweisen Entwicklung ab (siehe Antwort zu Frage 6).

Zusammenstellung der sozialräumlichen Aspekte und ihrer Steuerungsmöglichkeiten:

Kategorie	Aspekte	Steuerungsmöglichkeit
Qualitative Aspekte	Hohe Grundrissqualität, Flächensuffizienz	Gefordert bei erhöhten Anforderungen (§ 71 Abs. 1 und 284 Abs. 2 PBG) ansonsten beratend (§ 238 Abs. 1 PBG)
	Hochwertige Begegnungs- und Freiräume	Gefordert bei erhöhten Anforderungen (§ 71 Abs. 1 PBG und Art. 8 Abs. 3 BZO sowie § 284 Abs. 1 PBG) ansonsten beratend (§ 238 Abs. 1 PBG)
Quantitative Aspekte	Vielfältiger Wohnungsmix	beratend
	Preisgünstige Wohnungen (§ 49b PBG)	Einflussnahme nur, sofern die Nutzungsplanung dies vorschreibt (siehe Ausführungen zu § 49b PBG), ansonsten kein Einfluss auf Mietzinse
Zeitlicher Aspekt (siehe auch Antwort zu Frage 6)	Etappenweise Umsetzung / Teilerhalt Bestand	beratend
Kommunikative Aspekte	Frühzeitige Information der Bewohnenden	beratend
	Unterstützung Betroffene bei Wohnungssuche	beratend

Umgang mit Verdichtung und Wohnungsbau bei städtischen Liegenschaften und Liegenschaften städtischer Stiftungen:



6/8

Für die Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) steht Verdichtung nicht per se im Widerspruch zum Bestandserhalt und zur sozialverträglichen Erneuerung. Dazu gehört eine sorgfältige Planung und der Einbezug von erhaltungswürdigen Bestandsliegenschaften. Erfolgsfaktoren sind vorausschauende Befristung von Wohnungsvermietungen, Verdichtungen mit Bestandserhalt, sinnvolle Bauetappen und die Bereitstellung von Rochade- bzw. Ersatzwohnungen. Das Anbieten von Ersatzwohnungen an bestehende Mietparteien bei absehbarer Kündigung wegen Renovation, Abbruch oder Umnutzung von stadteigenen Wohnliegenschaften im Zuständigkeitsbereich von LSZ ist im Mietreglement (AS 846.101) mehrfach verankert (Art. 23 Abs. 2 lit. b, Art. 25 Abs. 1 lit. a)

Wenn städtische Stiftungen (Einfach Wohnen [SEW], Stiftung Familienwohnungen [SFW], Stiftung Alterswohnungen [SAW]) Ersatzneubauten angehen, ergreifen sie ebenfalls Massnahmen zur Unterstützung der Mietenden (frühzeitige Information, Unterstützung bei der Wohnungssuche, Ersatzwohnungen in anderer Siedlung bzw. Wohnungen im Neubau).

Frage 5

Was gibt es für Überlegungen (Anlaufstellen etc.) um im Ernstfall Obdachlosigkeit zu verhindern?

Das Sozialdepartement hilft Einzelpersonen, jungen Erwachsenen, Paaren sowie Familien mit unterhaltspflichtigen Kindern, die kein Dach mehr über dem Kopf haben oder Personen, die unmittelbar vor der Wohnungslosigkeit stehen. Die Angebote werden sozialarbeiterisch begleitet oder betreut. In einem Teil der Angebote ist die Aufenthaltsdauer beschränkt. Seit 2004 sind im Geschäftsbereich Wohnen und Obdach der Sozialen Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements folgende Angebote zusammengefasst: Notschlafstelle, Nachtpension, Ambulante sowie Stationäre Wohnintegration, Beaufsichtigte Wohnintegration, Notunterkünfte für Familien und Übergangswohnen für Familien mit Kindern, für Einzelpersonen und Paare sowie für junge Erwachsene. Die Ausrichtung und die Leistungen der Angebote werden regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Sozialdepartement folgt in der Angebotsentwicklung dem Subsidiaritätsprinzip und stellt Angebote bereit, die von privaten, aber auch anderen städtischen Organisationen nicht oder nicht in der benötigten Menge bereitgestellt werden.

Frage 6

Gemäss dem kommunalen Siedlungsrichtplan soll die Stadt darauf hinwirken, dass der Bestand schrittweise erneuert und verdichtet wird. Mit welchen Handlungsansätzen gedenkt der Stadtrat diese Vorgabe umzusetzen?

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Etappierung unterscheiden sich vor allem je nach Eigentumsverhältnissen, ausserdem durch die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen. Entsprechend ist im kommunalen Richtplan SLÖBA die Massnahme wie folgt formuliert: «*Kapitel 3.6, Massnahme g): Um flächige bauliche Veränderungen mit den daraus resultierenden unerwünschten sozialen Folgen zu vermeiden, wird bei städtischen Wohnsiedlungen im Rahmen einer langfristigen Strategie der Bestand schrittweise erneuert und verdichtet (Etappierung). Bei Liegenschaften grösserer privater Wohnbauträger wirkt die Stadt unter*



7/8

Verweis auf die entsprechenden städtischen Leitfäden für eine sozial nachhaltige Entwicklung auf die Berücksichtigung dieser Anliegen hin.»

Etappierung bei städtischen Liegenschaften:

Bei städtischen Wohnsiedlungen folgt die Erneuerung und Verdichtung einer vorausschauenden schrittweisen Strategie. Nach Möglichkeit erfolgen Instandsetzungen etappiert im ungekündigten Zustand mit Rochadewohnungen. Objektstrategien zu Verdichtungen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Mieterschaft erstellt.

Etappierung bei Projekten privater Bauherrschaften:

Der Spielraum zur Einflussnahme der Stadt auf die Etappierung von Projekten privater Bauherrschaften beschränkt sich auf Beratung und Sensibilisierung (siehe Antwort zu Frage 4).

Voraussetzung für die Beratung und Empfehlung zur Etappierung ist zunächst die Abwägung der Vor- und Nachteile in einem spezifischen Bauprojekt:

Grundsätzlich hat bei grossen Stadtbausteinen eine Etappierung über längere Zeitabschnitte hinweg den Vorteil, dass die sozialen Folgen zeitlich gestaffelt und abgefedert werden können.

Eine Etappierung funktioniert vor allem, wenn die Bauherrschaft im Umfeld des zu erstellenden Bauprojekts noch über andere Wohnobjekte verfügt und diese als Alternative zur Verfügung stellen kann. Durch die Etappierung eines Bauprojekts ergeben sich längere Baustellenphasen für das Quartier, was durch Lärmemissionen und Dreck insbesondere für die umliegenden Bewohnenden wiederum nicht attraktiv ist. Eine Etappierung bedeutet einen wirtschaftlichen Mehraufwand, der sich negativ auf die Wohnungspreise auswirken kann. Zudem erhöht sich die Planungs- und Rechtsunsicherheit durch Einsprachen, da mehrere Baueingaben erforderlich sind.

Etappierung innerhalb der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung:

Baubewilligungen sind gemäss kantonalen Vorgaben 3 Jahre gültig (§ 322 Abs. 1 PBG). Eine Etappierung innerhalb dieser Frist ist in der Regel nicht zielführend. Rochadeflächen, die ein Rückkehren in den neu erstellten Bau ermöglichen können, werden wenig geschätzt. Die Mietenden möchten i. d. R. nicht zwei Mal umziehen, sondern nur einmal und dann definitiv.

Frage 7

Wie steht der Stadtrat zu Anreizmitteln, die auf eine etappierte Innenverdichtung hinwirken?

Dem Stadtrat stehen über die oben aufgeführten Möglichkeiten der Beratung und Sensibilisierung keine weiteren zielführenden Anreizmittel zur Verfügung. Ausnutzungsboni würden keine geeignete Wirkung entfalten (vgl. Antwort zu Frage 8). Der Verwendungszweck des kommunalen Mehrwertausgleichs ist definiert, er umfasst nicht die Etappierung der Entwicklung. (vgl. Antwort zu Frage 9)

Finanzielle Anreize (wie zum Beispiel steuerliche Erleichterungen) sind nicht angezeigt, da sie Immobilienbesitzende bevorzugen würden.



8/8

Frage 8

Wäre es möglich, einen Bonus auf Teilareale zu gewähren unter der Bedingung, dass eine schrittweise Erneuerung des Gesamtareals stattfindet? Falls nein, was spricht dagegen?

Im kommunalen Richtplan SLÖBA ist festgelegt, wo eine zusätzliche Verdichtung erwünscht ist. Der oben erwähnte Bonus auf Teilareale würden die Ausnutzungsziffer hingegen im gesamten Stadtgebiet erhöhen. Aus raumplanerischer Sicht verhindern Boni die Steuerungswirkung der Planung, sie stellen eine «Giesskannenlösung» dar.

Zudem verliert ein Bonus, der etappenweise vergeben würde, gegenüber der Möglichkeit die gesamte Ausnutzung in einer Etappe realisieren zu können, ihren Anreiz. Denn zum einen sind die Ausnutzungsreserven gerade im Vergleich zu benachbarten Gemeinden in der Stadt Zürich bereits hoch. Zum anderen bewirkt eine höhere Ausnutzung eher einen höheren Druck auf eine Ersatzneubaulösung.

Bei Arealüberbauungen i. S. v. § 69 ff. PBG müssen zudem die Arealmindestgrössen eingehalten werden und eine Etappierung innerhalb der 3 Jahre gültigen Baubewilligung ist in der Regel nicht zielführend (siehe Antwort zu Frage 6).

Frage 9

Könnten die durch den Mehrwertausgleich generierten Mittel auch als Sanierungsanreiz für private Wohnbauträger verwendet werden? Falls ja, wie schätzt der Stadtrat die Wirksamkeit eines solchen Sanierungsanreizes auf aktuelle Probleme betreffend Verdrängung und kreislaufgerechtes Bauen ein?

Der Ertrag aus dem kommunalen Mehrwertausgleich ist für Massnahmen nach Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700; vgl. Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden. Das kantonale Recht präzisiert dazu im Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9): Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 23 MAG). Für die beitragsberechtigten Massnahmen bildet somit § 23 MAG i. V. m. Art. 3 Abs. 3 RPG die Grundlage. § 42 Mehrwertausgleichsverordnung enthält eine Aufzählung möglicher Massnahmen, die mit Fondsgeldern unterstützt werden können. Auf kommunaler Ebene werden die beitragsberechtigten Massnahmen in der Verordnung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds (VO MAF) präzisiert. Dies ist ein Neuerlass, der in der SK HBD/SE derzeit diskutiert wird (STRB Nr. 1001/2022; GR Nr. 2022/504). Möglich sind Massnahmen u.a. zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur klima- und lärmgerechten Gestaltung des Siedlungsraums, zur Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs sowie spezifischer Infrastrukturen (Art. 6–11 VO MAF). D. h., es können keine Mittel für Wohnbauträger im Hinblick auf die Sanierung ihrer Wohnbauten gesprochen werden, da solche Beiträge nicht unter den Begriff der kommunalen Planungsmassnahmen fallen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cucho-Curti