



Beschluss des Stadtrats

vom 15. Mai 2024

GR Nr. 2024/68

Nr. 1295/2024

Schriftliche Anfrage von Nicolas Cavalli, Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim betreffend Sozialverträgliche und qualitative Steuerung bei der Entwicklung grösserer Areale, Möglichkeiten zur Steuerung, verwaltungsinterne Anweisungen und Konzepte sowie Etappierung als Standard für einen Mehrwertausgleich in den städtebaulichen Verträgen

Am 7. Februar 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Nicolas Cavalli, Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim (alle GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/68, ein:

Am 28. November 2021 sagte die stadtzürcher Stimmbevölkerung deutlich Ja zum kommunalen Richtplan SLÖBA. Darin verankert sind Bestrebungen einer Verdichtung. Dies wirft jedoch immer wieder Fragen auf, wie mit grösseren Arealen umgegangen werden soll und welche Handhabe die Stadt zu einer sozialverträglichen und qualitativen Steuerung dieser Erneuerung hat. Die Antworten auf die Schriftliche Anfrage 2023/158 (von Ann-Catherine Nabholz (GLP) und Sven Sobernheim (GLP)) liessen diese Fragen unbeantwortet. In der Antwort 7 hielt der Stadtrat fest, er könne bloss beratend und sensibilisierend wirken. Ihm stehe jedoch kein zielführendes Anreizmittel zur Verfügung.

Mit Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; vom 29. Oktober 2019) haben die Kommunen gemäss §21 die Möglichkeit, in städtebaulichen Verträgen einen Mehrwertausgleich zu regeln. Gemäss §21 Abs. 2 lit. h besteht die Möglichkeit einer *Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens*. Das MAG lässt gemäss §19 Abs. 6 den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen anstelle einer Abgabe zu. Dies böte den Weg zu vermehrten Etappierungen bei grösseren Bauvorhaben im Sinn einer Mehrwertabgabe.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Sieht der Stadtrat diesen Weg als Möglichkeit, bei grösseren Überbauungen eine sozialverträgliche Erneuerung der Areale zu erreichen? Wenn nein, wieso nicht?
2. Gibt es diesbezüglich verwaltungsinterne Bestrebungen? Werden Leitlinien/Richtlinien, Handlungsanweisungen, Konzepte dazu ausgearbeitet?
3. Was hält der Stadtrat davon, wenn Etappierung als Standard für einen Mehrwertausgleich in den städtebaulichen Verträgen angestrebt wird? Welche Hürden bestünden? Welche Chancen?
4. Wo müsste so ein Standard festgesetzt werden, wenn dieser verbindlich geregelt bzw. forciert werden sollte.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Sieht der Stadtrat diesen Weg als Möglichkeit, bei grösseren Überbauungen eine sozialverträgliche Erneuerung der Areale zu erreichen? Wenn nein, wieso nicht?

Der Stadtrat unterstützt die Möglichkeit, bei grösseren Überbauungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auch die Etappierung – sofern eine solche zielführend ist – zu regeln und somit eine sozialverträgliche Erneuerung zu unterstützen. Allerdings wird mit der Verpflichtung



2/3

zu einer Etappierung in städtebaulichen Verträgen stadtwweit nur sehr beschränkte Wirkung erzielt, da städtebauliche Verträge selten abgeschlossen werden.

Städtebauliche Verträge mit privaten Grundeigentümerschaften im Sinne des MAG sind an Auf- und Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen gebunden, mit denen ein planerischer Mehrwert ausgewiesen wird. Solche kooperativen Planungen gibt es wenige und aufgrund der stetig wachsenden Anforderungen an Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen ist ein abnehmendes Interesse seitens privater Grundeigentümerschaften zu beobachten.

Gemäss § 21 Abs. 2 lit. h Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) ist es zulässig, eine Verpflichtung zur Etappierung eines Bauvorhabens in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, dies aber nur im gegenseitigen Einvernehmen. Das heisst, die privaten Grundeigentümerschaften müssen mit einer Regelung zu einer Etappierung einverstanden sein. Können sich die Vertragsparteien nicht über den Inhalt eines städtebaulichen Vertrags einigen, erfolgt die Festlegung des Mehrwertausgleichs mittels Verfügung (§ 30 Mehrwertausgleichsverordnung, LS 700.91) und es kann seitens Stadt keine Etappierung verlangt werden.

Der Spielraum zur Einflussnahme der Stadt auf die Etappierung von Projekten privater Bauherrschaften mittels städtebaulicher Verträge ist somit beschränkt. Die Verwaltung wirkt bei Projekten privater Bauherrschaften vor allem beratend und sensibilisierend darauf ein, die Projekte im Hinblick auf vulnerable Bevölkerungsgruppen zu optimieren. Diese Beratung zeigt auch durchaus Wirkung.

Frage 2

Gibt es diesbezüglich verwaltungsinterne Bestrebungen? Werden Leitlinien/Richtlinien, Handlungsanweisungen, Konzepte dazu ausgearbeitet?

Wie unter Frage 1 erläutert, beschränkt sich die Einflussnahme der Stadt in Bezug auf die Umsetzung sozialräumlicher Themen bei privaten Bauprojekten überwiegend auf die Beratung und Sensibilisierung der privaten Bauherrschaften. Dabei orientiert sich die Verwaltung insbesondere am städtischen Leitfaden von 2019 «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» sowie der Arbeitshilfe von 2016 «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen». Die Verwaltung bringt im Rahmen der Beratung die sozialräumlichen Themen frühzeitig in die Projekte mit ein.

Sofern ein städtebaulicher Vertrag im Zuge einer Um-/Aufzonung oder Sondernutzungsplanung mit Mehrausnützung ausgearbeitet wird, wird bei entsprechender Eignung des Projekts eine etappenweise Umsetzung angestrebt und im Einvernehmen mit der privaten Grundeigentümerschaft im städtebaulichen Vertrag verankert.

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an städtebaulichen Verträgen und den jeweils sehr individuellen Regelungsinhalte sind spezifische Leitlinien, Richtlinien, Handlungsanweisungen oder Konzepte wenig zielführend. Die Inhalte von städtebaulichen Verträgen sind auf den Einzelfall abzustimmen und projektspezifisch zu erarbeiten.



3/3

Frage 3

Was hält der Stadtrat davon, wenn Etappierung als Standard für einen Mehrwertausgleich in den städtebaulichen Verträgen angestrebt wird? Welche Hürden bestünden? Welche Chancen?

Wie oben unter Frage 2 erläutert, wird bereits heute in städtebaulichen Verträgen, die im Zuge von Planungsmassnahmen mit Mehrwertausgleich erarbeitet werden, die sozialverträgliche Erneuerung bzw. Etappierung thematisiert und zusammen mit den privaten Bauherrschaften nach entsprechenden zielführenden Regelungsmöglichkeiten gesucht. Insofern wird die Etappierung standardmässig bei Planungen mit Mehrwertausgleich und städtebaulichen Verträgen mit den Bauherrschaften diskutiert und verhandelt.

Was der Stadtrat als nicht zweckmässig erachtet, ist die Etappierung als Standard für sämtliche städtebauliche Verträge vorzugeben, zumal die Etappierung zwar Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein kann (§ 21 Abs. 2 lit. h MAG), die private Grundeigentümerschaft aber nicht zu einer Etappierung verpflichtet werden kann, wenn sie nicht damit einverstanden ist. Es gibt keine Rechtsgrundlage, um einen städtebaulichen Vertrag einzufordern. Ein städtebaulicher Vertrag kommt nur im gegenseitigen Einvernehmen zustande, ansonsten erfolgt der Mehrwertausgleich mittels Verfügung und die Verpflichtung zur Etappierung kann nicht verfügt werden. Ein Standard der zwingend eine Etappierung vorschreibt würde den Verhandlungsspielraum unnötig beschneiden.

Frage 4

Wo müsste so ein Standard festgesetzt werden, wenn dieser verbindlich geregelt bzw. forciert werden sollte?

Wie unter Frage 3 erläutert, kann eine Etappierung zwar Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein, die private Grundeigentümerschaft kann aber zu keinem Vertrag verpflichtet werden. Es steht ihr jederzeit offen, den Mehrwertausgleich auf dem Verfügungsweg zu verlangen.

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