

Mehr wert als Geld

Autor(en): **Marti, Rahel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **29 (2016)**

Heft 9

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-633001>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Mehr wert als Geld

Verträge regeln Mehrwert

Auch wenn die meisten Kantone keinen Mehrwertausgleich eingeführt haben: Verträge zwischen Gemeinden und Investoren machen ihn zur Tatsache. Die folgenden Beispiele sind ein Ausschnitt aus dem grossen Flickenteppich im Kanton Zürich. Ausser bei der Siedlung Tüfwis in Winkel sind wenig Details bekannt. Für Aussenstehende kaum zu beantworten ist die Frage, ob die Leistungen der Privaten mehr oder weniger als 15 Prozent des geschaffenen Mehrwerts betragen. Und ob, demzufolge, diese Verträge unter dem neuen Gesetz noch abgeschlossen würden oder nicht.

Der faire Ausgleich von Planungsmehrwerten ist knifflig. Das zeigt der Entwurf eines Gesetzes für den Kanton Zürich. Zum Aushandeln kommt das Ausrechnen.

Text:
Rahel Marti

Es wirkt. Das 2014 verschärfte Raumplanungsgesetz (RPG) zwingt die Kantone, überflüssige Reserven für Siedlungsgebiete zu streichen, zumindest vorläufig. Und endlich den Mehrwertausgleich zu regeln, das heisst, Vor- oder Nachteile auszugleichen, wenn zum Beispiel die erlaubte Nutzungsdichte erhöht oder Bauland zu Landwirtschaftsfläche wird. Seit 1980 fordert das Gesetz diesen «angemessenen Ausgleich». Mit Neuenburg und Basel-Stadt gehorchten ihm aber nur zwei Kantone. In Basel-Stadt geben Grundeigentümer die Hälfte des Gewinns, den ihnen eine Zonenänderung beschert, dem Kanton ab. Die andere

Hälfte gehört ihnen. Fifty-fifty? Klingt fair. Trotzdem wird Basel-Stadt unter den Kantonen wohl einsame Spitze bleiben siehe «Mehrwertausgleich in Zürich und landesweit», Seite 61. Das in National- und Ständerat weichgespülte RPG fordert nur eine Abgabe von zwanzig Prozent bei Gewinnen auf Einzonungen (von Nichtbau- zu Bauzone), nicht aber bei Aufzonungen (Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte) und Umzonungen (Änderung der zugewiesenen Nutzungszone). Das landläufige Argument lautet, ein höherer Satz würde das Wachstum ab. Die Frage ist, ob nicht das Gegenteil stimmt. Denn Wachstum kostet. Mehr Infrastruktur, mehr öffentlichen Raum, mehr Unterhalt: Das muss jemand bezahlen. Viele Gemeinden schliessen darum mit Investoren Verträge ab. Diese «städtebaulichen Verträge» oder «Infrastrukturverträge» gewähren eine höhere Aus-

Zürich Nord

Bei der Umzonung von Industriearealen regelten 1998 Sonderbauvorschriften und ein Rahmenvertrag zwischen Privaten, den SBB und der Stadt die Nutzung, Landzuteilungen und die Erschliessung. Die Grundeigentümer verpflichteten sich, fünf Hektar für vier Parkanlagen an die Stadt Zürich abzutreten.



Zürich, Hardturm-Areal

Auf 5,5 Hektar in Zürich West wollen die Totalunternehmerin HRS und die Credit Suisse eine Genossenschaftssiedlung mit 173 Wohnungen, ein Fussballstadion mit 18 500 Plätzen und zwei 137-Meter-Hochhäuser mit 66 000 Quadratmetern Hauptnutzfläche für Büros und Wohnungen bauen. Das Areal gehört der Stadt, sein Marktwert wird auf achtzig Millionen Franken geschätzt. Die Mehrausnutzung ist unter anderem mit den zwei Hochhäusern stattlich. Trotzdem dürfte der Baurechtszins vergleichsweise tief ausfallen. Der Ausgleich besteht darin, dass die Investoren das Stadion finanzieren und betreiben. Die Wohnsiedlung erstellt HRS im Auftrag der Genossenschaft ABZ, sie ist vom Mehrwertausgleich weitgehend ausgenommen. Gestaltungsplan und Baurechtsverträge muss der Gemeinderat genehmigen.

Visualisierung: Nightnurse Images



Zürich, Greencity Manegg

Das acht Hektar grosse Sihlpapier-Areal wird zum Wohn- und Gewerbequartier umgebaut. Rund 600 Wohnungen entstehen. Projektentwickler und Totalunternehmer ist Losinger Marazzi im Auftrag der Grundeigentümerin Sihl Manegg Immobilien. An ihrem privaten Gestaltungsplan kritisierte die Linke im Stadtzürcher Gemeinderat, der Anteil gemeinnütziger Wohnungen sei zu niedrig. Damit der Plan im Rat nicht scheiterte, verpflichteten sich die Investoren, hohe ökologische Anforderungen zu erfüllen, die Parkplatzzahl auf 0,7 pro Wohnung zu reduzieren sowie dreissig Prozent der für Wohnungen bestimmten Fläche an gemeinnützige Bauträger zu verkaufen. Nun bauen vier Genossenschaften rund 230 Wohnungen. Mit ihnen entwickelt Losinger Marazzi die Projekte, erstellt sie und verkauft sie ihnen. Man vereinbarte eine Maximalmiete pro Quadratmeter und Jahr, die Mietpreise von 2200 Franken (ohne Nebenkosten) für eine 105 Quadratmeter grosse 4-Zimmer-Wohnung ermöglicht. Von dieser Miete wurde zu einem angemessenen Landpreis zurückgerechnet. Indirekt besteht der Mehrwertausgleich darin, dass Losinger Marazzi Land zu einem Preis verkauft, der günstiges Wohnen ermöglicht, und damit bei einem Drittel der möglichen Wohnfläche auf Stockwerkeigentum oder maximale Mietzinse verzichtet.



Niderfeld Dietikon

Die vierzig Hektar sind ein Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung und Dietikons letzte grosse Baulandreserve. Künftig soll sie 3000 Personen Wohnraum und 4000 Arbeitsplätze bieten. Seit 2010 ist die Einzonung rechtskräftig, die eine Gestaltungsplanpflicht und einen acht Hektar grossen Stadtpark vorsieht, der als Mehrwertausgleich durch Landabgaben aller Grundeigentümer gespeist werden soll. Aufgrund eines städtebaulichen Konzepts laufen die Gestaltungs- und die Quartierplanung. Visualisierung: Ammann Albers Stadtwerke



Zürich, Hafnenpromenade Enge

Die Versicherungsfirma Zurich erneuert den Hauptsitz am Mythenquai und steigert die Anzahl Arbeitsplätze. Nach einem Architekturwettbewerb ist das Projekt im Bau. Der Gestaltungsplan erhöht das Gebäude auf 25 Meter, die anrechenbare Geschossfläche auf 35 000 Quadratmeter. Als Mehrwertausgleich beteiligt sich Zurich mit 8,35 Millionen Franken an der Neugestaltung der Hafnenpromenade Enge, was der Firma nebenbei Medienpräsenz und Imagegewinn beschert.

nützung als die Bauordnung. Im Gegenzug regeln sie, was und wie die Bauwilligen an die Kosten zahlen, die ihr Projekt auslöst. Es geht um Beiträge für den Strassenbau, für öffentliche Freiräume oder - immer häufiger - um den Bau preisgünstigen Wohnraums. Hochparterre hat Beispiele aus dem Kanton Zürich zusammengetragen. Vor zwanzig Jahren traten Industriebrachenbesitzer in Zürich Nord Land ab, damit die Stadt Pärke schaffen konnte. Ein neues Beispiel ist der Deal für das Hardturmstadion. Die Vorteile für beide Seiten liegen auf der Hand: Die Gemeinde erhält Sachleistungen oder Geld, um das Wachstum zu finanzieren. Der Investor kann mehr bauen und weiss obendrein, dass sein Geld in aller Regel dorthin fliesst, wo es ihm wieder nützt: in die Umgebung seines Bauprojekts. →





Regensdorf, Bahnhof Nord

Schrittweise wird das 21 Hektar grosse Industrieareal Bahnhof Nord in Regensdorf zum Zentrumsgebiet mit hohem Wohnanteil. Die 17 Baufelder gehören 15 Grundeigentümern. Allein auf dem 3,6 Hektar grossen Gretag-Areal sollen 665 Wohnungen der Anlagestiftung Turidomus entstehen. Parallel zu Umzonung und ersten Gestaltungsplänen haben Gemeinde und Grundeigentümer eine öffentliche Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen. Sie regelt unter anderem, dass sich Private als Ausgleich für den enormen Mehrwert der Grundstücke mit Geldleistungen von 52,5 Millionen oder 250 Franken pro Quadratmeter an der Infrastruktur beteiligen (16,5 Millionen an Strassen, 16 Millionen an Anlagen des Busverkehrs, 20 Millionen an Infrastrukturen für Gesellschaft, Soziales, Verkehr). Die Beträge werden proportional zur tatsächlichen Realisierung fällig, sodass Investoren in Etappen bauen können, ohne anfangs den gesamten Ausgleich pro Baufeld zu zahlen. Weiter übernehmen die Grundeigentümer Sachleistungen; so erstellen und finanzieren sie im Bereich ihrer Baufelder etappenweise die autofreie Mittelachse, die zum langgezogenen Park wird.

Dübendorf, Hochbord

Direkt am Bahnhof Stettbach beginnt das 36 Hektar grosse Industrieareal Hochbord. Das Zentrumsgebiet kantonaler Bedeutung soll zu einem durchmischten Stadtteil Dübendorfs werden. Gemäss der Stadt finanzierten die Grundeigentümer des Hochbords neue Erschliessungen wie Quartierstrassen und Kanalisationen zu wesentlichen Teilen. Städtebauliche Verträge gibt es nicht, aber ein Quartierplan mit entsprechenden Bestimmungen. Ein Grundeigentümer im Zentrum des Hochbords baut einen öffentlichen Park auf seine Kosten und darf dafür seine Bau-masse in einem Hochhaus konzentrieren; Grundlage ist ein privater Gestaltungsplan. Neu erlaubt die Stadt Wohnnutzung fast im ganzen Gebiet, was Mehrwerte schafft. Im Gegenzug erhöhen der kommunale Teilrichtplan und ein Ergänzungsplan mit weiteren Bauvorschriften die Anforderungen an die Neubauten. Visualisierung: Meier Hug Architekten

→ Das Ende der Verhandlungspsychologie

Im Detail sind die meisten Verträge geheim. Investoren wollen nicht, dass andere Gemeinden gleiches oder mehr fordern, und Gemeinden wollen nicht, dass sie als Investorenschreck dastehen. Auch wenn die kantonalen Baugesetze keine Grundlage für solche Verträge enthielten, illegal waren diese nicht, sagt Heinz Aemisegger, alt Bundesrichter: «Für verwaltungsrechtliche Verträge für den Mehrwertausgleich fordert das Bundesgericht keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage.» Mit anderen Worten: Mit Verträgen haben Gemeinden den Mehrwertausgleich zur Tatsache gemacht, auch wenn die Kantone ihn nie einführten. Da gilt: kommunale Planung, kluge Planung.

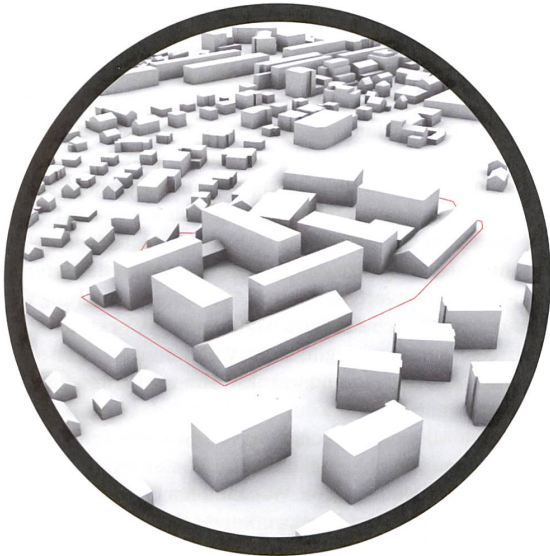
Nun wird das Handwerk der städtebaulichen Verträge im Kanton Zürich plötzlich infrage gestellt. Noch bis Ende September ist das Mehrwertausgleichsgesetz in der Vernehmlassung siehe «Mehrwertausgleich in Zürich und landesweit», Seite 61. Es erlaubt zwar städtebauliche Verträge, treibt aber einen Keil in die bisher ergebnisoffenen Verhandlungen zwischen Gemeinden und Investoren. Es deckelt nämlich den kommunalen Mehrwertausgleich bei 15 Prozent. Total verlangt es 20 Prozent bei Um- und Aufzonen. Fünf Prozent fliessen zum Kanton. Ihre 15 Prozent können Gemeinden entweder als Finanzbeitrag verfügen oder via Vertrag aushandeln. Verzichten ist die dritte Möglichkeit.

Wo liegt nun das Problem? In der Verhandlungspsychologie. Bisher musste niemand ausrechnen, wie viel die Verträge in Franken und Rappen ausgleichen. Hauptsache «win-win». Künftig schweben die 15 Prozent wie ein Damoklesschwert über den Verhandlungen. Werden sich Gemeinde und Investor nicht einig, geht dieser eben zum Bankomaten. Damit verliert er die Mitbestimmung über sein Geld, während für die Gemeinde bei 15 Prozent Schluss ist, auch wenn sie mehr auszuhandeln wüsste. Gemäss alt Bundesrichter Aemisegger gilt der 20-Prozent-Satz zwar nur für die Verfügung und nicht als Maximalhöhe für Verträge. Das sei aber unklar und umstritten, fügt er an – also Stoff für Juristen. Doch – nochmals Psychologie – welche Verhandlung beginnt noch mit offenen Ohren für die Anliegen des Gegenübers, wenn das Ziel bereits beziffert ist?

Aufschlussreich ist dafür die Erneuerung der Siebzigerjahre-Siedlung Tüfwis in Winkel siehe «Besser planen und günstig bauen», Themenheft von Hochparterre, April 2016. Sie gehört der Anlagestiftung Turidomus, geführt von Pensimo Management. Gemeinde, Schulpflege und Eigentümerin verhandelten einen Landabtausch und einen Mehrwertausgleich. Geld floss keines. Der Handel deckte Bedürfnisse



der Gemeinde, während Pensimo etliche Flächen fast garantiert vermieten und ein prima Umfeld für die eigenen Wohnungen schaffen konnte. Beträgt dieser Ausgleich nun mehr oder weniger als 15 Prozent des Planungsmehrwerts? Joris Van Wezemaal, Portfoliomanager bei Pensimo, weiss es nicht. «Für uns war wichtig, Bedürfnisse statt Zahlen zu ermitteln», sagt er. «Wir konnten mit der Schul- und der Ortsgemeinde ergebnisoffen verhandeln, statt von einem Betrag wie den 15 Prozent getrieben zu sein.» →



Uster, Zeughausareal

Auf dem 1,8 Hektar grossen Zeughausareal, das der Armee gehört, will die Stadt Uster ein Kulturzentrum bauen. Dafür kauft sie rund die Hälfte des Areals. Die andere Hälfte behält die Armee und gibt sie im Baurecht ab. Dort sind Mischnutzungen und 135 Wohnungen erlaubt. Etwa die Hälfte davon sollen gemeinnützige Wohnbauträger erstellen und zur Kostenmiete betreiben, wobei die maximalen Investitionskosten und damit der Mietpreis nicht festgelegt sind. Der Mehrwertausgleich besteht neben dieser Auflage darin, dass die Stadt den Teil für das Kulturzentrum samt Liegenschaften zu einem reduzierten Landpreis kaufen kann: 13 200 Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche für 4,77 Millionen oder 360 Franken pro Quadratmeter. Visualisierung: Morger + Dettli Architekten

Winterthur, Sulzer-Areal, Werk 1

Das sechs Hektar grosse Areal Werk 1 wird zur Zentrumszone. Einst produzierte hier die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik. Der öffentliche Gestaltungsplan erlaubt drei Hochhäuser und verlangt als Mehrwertausgleich unter anderem öffentliche Freiräume sowie dreissig Prozent gemeinnütziges Wohnen oder preisgünstiges Wohnen für Leute in Ausbildung. Implemia entwickelt und baut die Wohnungen mit den Genossenschaften Gesewo und Gaiwo. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Implemia und dem Verband Wohnbaugenossenschaften Winterthur hält die maximalen Investitionskosten fest. Sie basieren auf dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz, um den Preis so zu halten, dass Genossenschaften Kostenmieten anbieten können. Indirekt besteht der Mehrwertausgleich im Verzicht von Implemia, Eigentumswohnungen zu maximalen Renditen zu bauen. Visualisierung: Arge Kilga Popp Baumberger Stegmeier



Bülach Nord

Die Industriebrachen in Bülachs Norden sollen zu durchmischten Stadtteilen werden. Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst die Gebiete Glasi, SBB, Herti und Guss. Allreal erwarb das Guss-Areal. Die Genossenschaften Glattal und Logis Suisse kauften die 4,2 Hektaren grosse Glasi und planen mit dem Totalunternehmer Steiner 600 Wohnungen und 20 000 Quadratmeter Gewerbefläche. Die Geschossfläche beträgt 96 000 Quadratmeter. Der Gestaltungsplan war beim Landkauf 2012 noch in der öffentlichen Auflage. Neben dem hohen Gewerbeanteil verlangte er zehn Prozent preisgünstiges Wohnen. Dies akzeptierte der Kanton mangels Rechtsgrundlage nicht, trotzdem diente es den Genossenschaften als Türöffner, um das Areal kaufen zu können. Steiner baut die Büro- und Gewerbeflächen sowie, im Gegenzug, Wohnungen im Stockwerkeigentum. Eine Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt regelt, dass die Investoren der Areale Glasi und Guss Realleistungen wie Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und Pärke sowie die Werkleitungen erbringen und sich mit rund 9,5 Millionen Franken an Weiterem wie Bahn-Passierelle, Baumreihen und Verkehrsinfrastruktur beteiligen. Visualisierung: Duplex Architekten





Siedlung Tüfwis, Winkel

Der Mehrwertausgleich zwischen der Gemeinde Winkel und der Anlagestiftung Turidomus umfasst einen Landabtausch mit der Schulgemeinde inklusive Infrastrukturbeitrag für einen Dreifach-Kindergarten mit Hort. Die Gemeinde überlässt der Stiftung 1000 Quadratmeter in der Mitte der Siedlung und erhält dafür 2000 Quadratmeter am Rand. Turidomus ist verpflichtet, den bestehenden Zeilenbau in bewohntem Zustand zu sanieren und die frei werdenden sowie die neu erstellten Wohnungen den bisherigen Mietern anzubieten. Die Zahl der Wohnungen steigt von 80 auf rund 160. Turidomus vermietet der Gemeinde Flächen zum Betrieb von zwei Pflegewohngruppen und einer Kindertagesstätte. Lage und Raumprogramm werden gemeinsam definiert. Der Mietvertrag läuft über mindestens 15 Jahre.
Bild: Pensimo

Zürich, Zollstrasse

An der Europaallee entstehen keine gemeinnützigen Wohnungen; der Landpreis der SBB war zu hoch. Gegenüber an der Zollstrasse verkaufen die SBB – gewissermassen als Kompensation – rund ein Drittel ihres Areals an die Genossenschaft Kalkbreite. Nach einem Ideenwettbewerb unter Genossenschaften baut die Kalkbreite gut siebzig preisgünstige Wohnungen und 3000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Der Mehrwertausgleich besteht indirekt darin, dass die SBB auf einen höheren Landpreis verzichten.



→ Wird Wohnen teurer?

Gefahr Nummer eins lautet nun, dass der Mehrwertausgleich die Pensionskassen, die günstigen Wohnraum anbieten wollen, in eine Schraubzwinge klemmt. Ihre Entwickler müssen den Anlegern nachweisen, dass der Vertrag besser ist als die Abgabe von 15 Prozent. Fertig Psychologie, reale Kalkulation. Gefahr Nummer zwei lautet, dass so das Wohnen generell teurer wird.

Dabei hat der Mehrwertausgleich die umsichtige Verdichtung zum Ziel. Neben Infrastruktur und öffentlichen Räumen also auch ein Wohnangebot, das soziale Durchmischung sichert. Dass immer mehr Gemeinden Anteile preisgünstigen Wohnraums in die Verträge schreiben, zeigt den Bedarf. Stützen wird dies der 2014 beschlossene Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes, der Gemeinden erlaubt, Mindestanteile preisgünstigen Wohnraums festzulegen. Da die Umsetzung noch nicht vorliegt, ist offen, wie er mit dem Mehrwertausgleich koordiniert wird.

Es sei möglich, dass der Mehrwertausgleich das Wohnen indirekt verteuere, sagt Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. Bauliche Erneuerung vernichte immer auch zahlbare Wohnungen. «Wer verdichten will, muss darum auch günstigen Wohnraum erhalten oder schaffen», fordert er und warnt: Wenn verdichten überall verteuern heisse, sinke der Rückhalt in der Bevölkerung.

Immobilien-gesellschaften werden versuchen, den Mehrwertausgleich «einzupreisen»: Kosten auf die Preise schlagen und weitergeben. Wer zahlt am Ende? Schwer zu sagen. Zum Beispiel Stockwerkeigentümer, die noch höhere Preise artig begleichen – zu verführerisch sind die Tiefstzinsen. Oder Mieterinnen im mittleren Segment, die für eine passende Wohnung mehr zahlen, weil sie keine andere finden. Anders im Luxusmarkt, der von der Angebots- auf die Nachfrageseite gekippt ist. Dessen Mieten sind am Limit, Teures geht zäh weg.



Wallisellen, Richti-Areal

Das 7,2 Hektar grosse Areal der Zementwarenfabrik Favre zwischen Bahnhof Wallisellen und Glattzentrum lag seit 1990 brach. Allreal kaufte es, entwickelte und realisierte bis 2014 ein gemischt genutztes 2000-Watt-Quartier mit 3500 Arbeitsplätzen und 1200 Bewohnerinnen. Als Ausgleich des Mehrwerts zahlte Allreal der Gemeinde zehn Millionen Franken an die Verkehrsinfrastruktur rund um das Areal. Der Betrag wurde mit der Baufreigabe des ersten Baufelds fällig und überwiesen.
Bild: Gian Paul Lozza

Stefan-Martin Dambacher von der Immobilienfirma Mobimo relativiert darum. Einpreisen funktioniere nicht: «Irgendwann ist der Markt ausgereizt.» Vielmehr befürchtet er, die Abgabe treibe mit weiteren Faktoren die Bodenpreise an, sodass bald weniger investiert werde. «Wird die Abgabe auf die jetzigen Entwicklungskosten noch obendrauf geschlagen, geht die Rechnung nicht mehr auf», sagt er. Städtebauliche Verträge sieht auch Dambacher als gute Sache für kooperative Entwicklungen. Doch das Gesetz zum Mehrwertausgleich sei nicht zu Ende gedacht. «Die Gewinner sind zurzeit jene Grundeigentümer, die ihren Boden verkaufen, wenn sie wissen, was darauf möglich ist», sagt er. «Das Risiko für Planung, Absatz und Mehrwertausgleich zahlen die nächsten. Das führt zu einer weiteren Verteuerung der Produkte.»

Im Gewimmel der Quartiere

Vertraktet wird der Mehrwertausgleich, wenn Grundstücke und Eigentümerschaft zersplittert sind. Also in der künftigen Realität des Verdichtens. Planen dauert und kostet, Nachbarn müssen überzeugt, Zugänge, Strassen und Infrastruktur erneuert werden. «Es ist schon schwierig, unternutzte Grundstücke aufzufüllen», sagt der Zürcher Raumplaner Hansruedi Diggelmann. Kaum jemand aber wisse, was passiere, wenn gewachsene Quartiere mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung generell aufgezoht würden. Städtebauliche Verträge mit zahllosen Eigentümern sind Wunschdenken; viele stehen einer Quartiererneuerung zu Beginn ohnehin skeptisch gegenüber. Darum sollten Gemeinden parzellenübergreifende Entwicklungen unterstützen, meint Diggelmann. Statt schematischer Regeln brauche es anpassbare Quartierpläne und einen differenzierten Mehrwertausgleich, der einzeln und erst mit dem Bauprojekt veranlagt werde. «Wer zuerst baut, hat den grössten Aufwand, etwa für die Erschliessung. Diese Kosten darf er vom Mehrwertausgleich abziehen. Wer zuletzt baut, zahlt voll, und der Ausgleich berücksichtigt die inzwischen erfolgte Aufwertung», schlägt Diggelmann vor.

Sind da 15 Prozent nun viel oder wenig? Noch einmal alt Bundesrichter Heinz Aemisegger: «Für gewisse Konstellationen, etwa in entlegenen Gemeinden, mag dies genügen. In urbanen Gebieten nicht.» Dort würden viele Gemeinden bei einem so tiefen Ausgleichssatz die Verdichtung nicht wie gewünscht vorantreiben. Seine Begründung widerspricht diametral dem Argument, höhere Abgaben würdten die Verdichtung ab, weil sie Bauwillige zu viel kosteten. Aemisegger sagt, die Verdichtung werde blockiert, weil die Abgabe zu niedrig sei. «Projekte scheitern am Widerstand im Quartier, weil die Gemeinde mit kleinen Beiträgen zu wenig für Grünflächen und für die Aufwertung insgesamt tun kann.» ●

Mehrwertausgleich in Zürich und landesweit

Noch bis 30. September ist das Zürcher Mehrwertausgleichsgesetz in Vernehmlassung. Die Grundzüge: 20 Prozent Abgabe an den Kanton bei Einzonungen (von Nichtbau- zu Bauzone), 20 Prozent Abgabe bei Umzonungen (Änderung der zugewiesenen Nutzungszone) und Aufzonungen (Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte), davon 5 Prozent an den Kanton, 15 Prozent an die Gemeinde. Diese kann die Abgabe als Finanzbeitrag verfügen, in einem städtebaulichen Vertrag aushandeln oder darauf verzichten. Neu müssen die Verträge öffentlich aufgelegt werden, und die Genehmigung des Gemeinderats ist anfechtbar. Die Zürcher Vorlage ist umstritten: Sind 20 Prozent zu viel oder zu wenig? Soll der Kanton 5 Prozent bei Um- und Aufzonungen erhalten, oder stehen der Gemeinde die 20 Prozent zu? Wie wird der Mehrwertausgleich bemessen? Wann wird er veranlagt und erhoben? 21 Kantone haben bereits ein Gesetz zum Mehrwertausgleich beschlossen oder entworfen. Bei Einzonungen bleiben etliche wie Zürich auf dem Minimum von 20 Prozent. Das Wallis will 40 Prozent, Bern bis zu 50 Prozent. Nicht alle ergänzen Abgaben auf Um- und Aufzonungen. Wenige lassen den Gemeinden Spielraum, wenige nennen städtebauliche Verträge als Alternative. Eine aktuelle Übersicht über die kantonalen Entwürfe bietet die VLP-Aspan. www.are.zh.ch, www.vlp-aspan.ch

Städtebau-Stammtisch: Zu viel oder zu wenig?

Der Mehrwertausgleich dient der umsichtigen Innenentwicklung – darin sind sich alle einig. Auseinander gehen die Ansichten beim Gesetzesentwurf des Kantons Zürich. Den Gemeinden genügen 15 Prozent nicht, um die Verdichtung zu finanzieren, sagen die einen. Die Abgabe gefährde Investitionen und verteuere das Wohnen, sagen die anderen. Umstritten ist zudem, ob das Gesetz die erfolgreiche Praxis der städtebaulichen Verträge zwischen Investoren und Gemeinden behindert. Darüber diskutiert der Städtebau-Stammtisch im September.

Einführung: Hansruedi Diggelmann, Jurist und Raumplaner

Gespräch: Heinz Aemisegger, Rechtsanwalt und alt Bundesrichter, Andreas Wirz, Architekt und Projektentwickler für Wohnbaugenossenschaften, Stefan-Martin Dambacher, Leiter Projektentwicklung von Mobimo, und Marc Osterwalder, stv. Verwaltungsdirektor Kloten
Moderation: Rahel Marti, Hochparterre
Dienstag, 13. September, 19 Uhr, Architekturforum Zürich, Brauerstrasse 16, Zürich. Anmelden bis 8. September: veranstaltungen.hochparterre.ch
Mit freundlicher Unterstützung von Velux und vom Zürcher Mieterverband.

VORGESCHNITTEN
AM LAUFMETER

SICHTSCHUTZ PER SOFORT

UMGEHENDE
GARTENARCHITEKTONISCHE
INTERVENTION

AUS SCHWEIZER BODEN

INGOLD
BAUMKULTUR

FERTIGHECKEN.CH

Ingold Baumschulen AG, CH-4922 Bützberg
T +41 62 958 60 50, www.ingold-baumkultur.ch