



Beschluss des Stadtrats

vom 5. Juni 2024

GR Nr. 2024/98

Nr. 1643/2024

Schriftliche Anfrage von Dr. Emanuel Tschannen und Sebastian Vogel betreffend Strassensanierungsarbeiten an der Universitätsstrasse und der Kirchgasse, Stellenwert einer funktionierenden Lokalversorgung, Sicherstellung der Zugänge zu den Geschäften, Einsparung von Kosten durch die Koppelung der Bauprojekte und mögliche Entschädigung bei existenziellen Umsatzeinbussen

Am 6. März 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Emanuel Tschannen und Sebastian Vogel (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/98, ein:

Wie der Presse zu entnehmen war, führte die Stadt Zürich unter anderem an der Universitätsstrasse (Kreis 6) und der Kirchgasse (Kreis 1) umfassende Strassensanierungsarbeiten durch. Dabei wurden aus Gründen der Effizienz jeweils verschiedene Bauprojekte gekoppelt, was insgesamt eine Reduktion der Baustellen, konkret aber auch längere Bauzeiten zur Folge hatte.

1. Im Planungsprozess wurden die direkt betroffenen Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzern anscheinend weder zur Mitwirkung eingeladen noch zu den konkreten Auswirkungen der Bautätigkeit angehört. Dem Tiefbauamt während der Totalsanierung beantragte Anpassungen zur Abmilderung der Verdrängung der Laufkundschaft wurden anscheinend weder entgegengenommen noch berücksichtigt.
2. Auf Laufkundschaft angewiesene Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer machen geltend, als Folge der jeweils mehrmonatigen Totalsanierung der Strasse vor ihrem Ladengeschäft teilweise existenzbedrohende Umsatzeinbussen erlitten zu haben. Einzelnen soll wegen dem Fernbleiben der Laufkundschaft während der mehrmonatigen Bautätigkeit mehr als 75% des Umsatzes weggebrochen sein. Solche Umsatzeinbussen sind existenzbedrohend und fördern Geschäftsaufgaben und Abwanderungen. Aus Sicht des Tiefbauamts seien diese Umsatzeinbussen vollständig und ausschliesslich durch die KMU zu tragen. Aus der Bautätigkeit resultiere kein nachbarschaftsrechtlicher Entschädigungsanspruch. Dies ungeachtet der Tatsache, dass aus der Koppelung verschiedener Bauprojekte gemäss Angaben der Stadt auch tiefere Kosten entstehen.

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

1. Welchen Stellenwert misst der Stadtrat im Rahmen der Stadtentwicklung kleinen Ladengeschäften in den Quartieren zu? Erachtet er die funktionierenden Lokalversorgung durch private Ladengeschäfte als wichtig oder erachtet er die Grundversorgung über Grossverteiler als ausreichend?
2. Wie und wann werden lokale Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer im Rahmen von gekoppelten Bauprojekten aktuell durch die Stadt zur Mitwirkung eingeladen?
3. Wie wird im Planungsprozess sichergestellt, dass der Zugang zu Ladengeschäften, welche auf Laufkundschaft angewiesen sind, während der Bautätigkeit jederzeit optimal sichergestellt bleibt?
4. Wie viele Baukosten (in Franken) kann die Stadt durch die Koppelung von Bauprojekten pro Jahr einsparen?
5. Könnten solche Einsparungen, die letztendlich auch auf Kosten der lokalen Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer erwirtschaftet werden, zur Entschädigung von nachgewiesenen, existenziellen Umsatzeinbussen verwendet werden? Falls ja, wie könnte ein faires und transparentes Entschädigungsmodell aussehen?



Einleitende Bemerkungen

Das Tiefbauamt hält die städtische Infrastruktur in einem guten Zustand und projiziert und baut die im Zuständigkeitsbereich der Stadt liegenden Strassen (§ 6 f. Strassengesetz [StrG, LS 722.1]). Dabei sind die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen und die vorgeschriebenen Grundsätze und Verfahren einzuhalten. Eine funktionierende Infrastruktur (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Thermische Netze, Telekommunikation) liegt auch im Interesse der Gewerbetreibenden und Anwohnenden und sie bildet die Grundvoraussetzung für ein prosperierendes Umfeld, in dem das Gewerbe gedeihen kann. Damit Anwohnende und Gewerbetreibende nicht wiederholt mit mehrmonatigen Bautätigkeiten konfrontiert werden, wird möglichst koordiniert gebaut.

Für Änderungen an der Oberfläche ist in § 13 StrG ein Mitwirkungsprozess der Bevölkerung vorgesehen mit dem Zweck, die Partizipation der Bevölkerung sicherzustellen und diese über geplante Strassenbauprojekte zu informieren. Mit den Informations- und Mitwirkungsrechten der Bevölkerung soll die demokratische Legitimation der Planung erhöht und die Akzeptanz von Planungsentscheidungen verbessert werden.

Das Tiefbauamt ist dafür verantwortlich, die Immissionen bei der Realisierung von koordinierten Strassenbauprojekten so gering wie möglich zu halten. Dabei ist sicherzustellen, dass Bauarbeiten sicher umgesetzt werden können, und zudem sollen die Beeinträchtigungen für den Verkehr so gering wie möglich ausfallen. Für jedes Bauvorhaben sucht das Tiefbauamt jeweils mit der Dienstabteilung Verkehr (DAV) und den Verkehrsbetrieben Zürich (VBZ) eine optimale Lösung. Leider sind Lärm und Staub sowie verkehrliche Einschränkungen bei Baustellen unvermeidlich.

Das Tiefbauamt informiert die Gewerbetreibenden mit einer Gewerbeinformation rund ein halbes Jahr vor Beginn der Bautätigkeiten über die Dauer und über mögliche Einschränkungen, sodass sich die Gewerbetreibenden auf die Bautätigkeiten vorbereiten können.

Wenn möglich werden Strassenbauprojekte koordiniert ausgeführt, mit dem Ziel, möglichst die gesamte bestehende Infrastruktur in einem Zug zu erneuern (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Thermische Netze, Telekommunikation). Würde dies anders praktiziert und einzelne Werkleitungen separat erneuert, hätte dies höhere Kosten und Beeinträchtigungen für die Anwohnenden und das Gewerbe zur Folge. Zudem müsste bei separaten Bauprojekten dieselbe Belagsfläche mehrmals instand gestellt werden, was einen Qualitätsverlust für den Strassenoberbau und einen höheren Verbrauch von Ressourcen zur Folge hätte.

Frage 1

Welchen Stellenwert misst der Stadtrat im Rahmen der Stadtentwicklung kleinen Ladengeschäften in den Quartieren zu? Erachtet er die funktionierenden Lokalversorgung durch private Ladengeschäfte als wichtig oder erachtet er die Grundversorgung über Grossverteiler als ausreichend?

Ein vielfältiges, funktionierendes Gewerbe ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Das Gewerbe trägt zur Versorgung der Wohnbevölkerung bei, reduziert den Einkaufsverkehr und bietet Arbeits- und Ausbildungsplätze an. Es trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei und ist unverzichtbarer Teil des vielfältigen Stadtlebens. Die Studie «Gewerbefreundliche Stadt



3/4

Zürich»¹ von 2010 zeigt die vielfältige Bedeutung des Gewerbes für die Stadt auf. Der Stadtrat erachtet die Lokalversorgung durch private Ladengeschäfte als wichtig, sie ist eine nicht zu unterschätzende Ergänzung der Grundversorgung durch Grossverteiler. Aufgrund der grossen Bedeutung des quartier- und publikumsorientierten Gewerbes werden mit der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren und an Passantenlagen gesichert und damit gefördert. Die städtische Liegenschaftenverwaltung stellt auf Grundlage der Gemeindeordnung und gemäss ihren strategischen Grundsätzen zur Vermietung und Bewirtschaftung der städtischen Gewerbeobjekte gezielt preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe zur Verfügung. Sie trägt aktiv zur Versorgung der Quartiere mit Waren und Dienstleistungen bei. Auch die öffentlich-rechtliche Stiftung PWG engagiert sich für den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigen Räumlichkeiten für ertragsschwache, zumeist publikumsorientierte Gewerbebetriebe.

Fragen 2

Wie und wann werden lokale Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer im Rahmen von gekoppelten Bauprojekten aktuell durch die Stadt zur Mitwirkung eingeladen?

Wie eingangs erwähnt können sich von Bauprojekten betroffene Personen und Gewerbebetriebe im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu Bauprojekten äussern.

Das Tiefbauamt informiert die betroffenen Gewerbetreibenden frühzeitig und versucht zudem im Dialog möglichst verträgliche Lösungen für die Anlieferung und Erreichbarkeit zu finden.

Frage 3

Wie wird im Planungsprozess sichergestellt, dass der Zugang zu Ladengeschäften, welche auf Laufkundschaft angewiesen sind, während der Bautätigkeit jederzeit optimal sichergestellt bleibt?

Der Zugang zu Ladengeschäften und auch zu Wohnhäusern wird jederzeit gewährleistet. Ausnahmen sind vorab kommunizierte, kurzfristige Zeitfenster für Grab- und Belagsarbeiten im unmittelbaren Bereich des Zugangs.

Fragen 4

Wie viele Baukosten (in Franken) kann die Stadt durch die Koppelung von Bauprojekten pro Jahr einsparen?

Wie eingangs erwähnt, werden Strassenbauprojekte im koordinierten Verfahren abgewickelt. Das heisst, es werden alle relevanten Bauvorhaben frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen, um Überschneidungen zu vermeiden und die Bauarbeiten effizient und kostensparend durchzuführen und um die Belastung für die Bevölkerung und für das Gewerbe möglichst zu minimieren.

¹ <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-arbeitsstadt/gewerbe/studie-gewerbefreundliche-stadt-zuerich.html>



4/4

Ein Verzicht auf das koordinierte Bauen steht nicht zur Diskussion. Entsprechend können auch die Mehrausgaben nicht geschätzt werden, die resultieren würden, wenn auf das koordinierte Bauen bei Strassenbauprojekten verzichtet würde.

Fragen 5

Könnten solche Einsparungen, die letztendlich auch auf Kosten der lokalen Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer erwirtschaftet werden, zur Entschädigung von nachgewiesenen, existenziellen Umsatzeinbussen verwendet werden? Falls ja, wie könnte ein faires und transparentes Entschädigungsmodell aussehen?

Koordiniertes Bauen hat nicht zur Folge, dass Einsparungen auf Kosten der lokalen Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer erwirtschaftet werden, sondern das Gewerbe profitiert im Gegenteil von weniger Beeinträchtigungen, wenn alle notwendigen Bauarbeiten in einem einzigen Projekt koordiniert durchgeführt werden können.

Für die Frage der Entschädigung ist dabei analog auf die zivilrechtliche Rechtsprechung zum Nachbarrecht abzustellen (BGE 145 II 282 E. 4.1–4.3.). Im Zusammenhang mit Umsatzeinbussen von Gewerbetrieben infolge Bauarbeiten an einem öffentlichen Werk hat das Bundesgericht Richtwerte aufgestellt, wann von übermässigen Immissionen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen auszugehen ist (BGE 145 II 282 E. 4.6.).

Danach ist tendenziell von einer Übermässigkeit der vorübergehenden Immissionen und damit von einer Entschädigungspflicht auszugehen, wenn (1) die Beeinträchtigung längere Dauer (Richtwert über ein halbes Jahr) anhält, (2) erhebliche positive oder negative Immissionen zu dulden sind, wobei die Intensität sich im Verlauf der Bauarbeiten ändern kann und (3) die Beeinträchtigung beim Geschäft eine erhebliche Umsatzeinbusse (Richtwert 20–30 Prozent) oder einen erheblichen Zusatzaufwand (wie für Reinigung) verursacht. Erforderlich ist in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung, die sich auf eine konkrete Überprüfung aller massgeblichen Umstände stützt. Bei besonders starken, vorübergehenden Immissionen kann bereits während kürzerer Dauer eine übermässige Beeinträchtigung anzuerkennen sein.

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