

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 41. Ratssitzung vom 28. Januar 2015

685. 2014/319

**Motion der SP-, Grüne- und GLP-Fraktion vom 22.10.2014:  
Bau- und Zonenordnung (BZO), Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, die Motion entgegenzunehmen.

**Gabriela Rothenfluh (SP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 432/2014): *Der Stadtrat bzw. die Verwaltung soll die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) bereits jetzt in die Bau- und Zonenordnung (BZO) einfliessen lassen. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, den Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum auch in den kommunalen Siedlungsplan aufzunehmen. Es ist auf jeden Fall wichtig, dass die angestrebten Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum in einem Planungsinstrument festgehalten werden. Dadurch kann in Gebieten, die Verdichtungspotenzial aufweisen, eine sozial ausgewogene Durchmischung erzielt und schliesslich die Stadtentwicklung vorangetrieben werden. Zudem wird Transparenz und Planungssicherheit geschaffen für eine an Verdichtung interessierte Grundeigentümerschaft. Der Wunsch nach mehr preisgünstigem Wohnraum wurde in den letzten Jahren von der Stadtbevölkerung mehrfach bestätigt. Die entsprechenden Forderungen konnten jedoch aufgrund fehlender kantonaler Gesetzgebung nicht umgesetzt werden. Da sich diese Ausgangslage jetzt zumindest teilweise geändert hat, ist für die Stadt eine rasche Umsetzung wichtig.*

**Michael Baumer (FDP)** begründet den namens der FDP-Fraktion gestellten Ablehnungsantrag: *Was hier vorgeschlagen wird, läuft auf eine Querfinanzierung der Mieten hinaus, indem nämlich zwei Drittel der Mieter einer Siedlung dem letzten Drittel der Mieter die Wohnungen verbilligen. Da sich die Mieter einer Siedlung meist in der gleichen Einkommenskategorie bewegen dürften, ist diese Politik falsch. Falsch ist sie auch im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung im Zentrum: Welcher Investor ist an Verdichtung interessiert, wenn er einen Drittel der Wohnungen vergünstigt abgeben muss? Das Resultat wird sein, dass weniger Wohnungen gebaut werden – und der Wohnraum somit noch einmal teurer wird. Darunter wird der Mittelstand leiden. Ausserdem ist es unsinnig, ohne feste kantonale Grundlage tätig zu werden. Und: Ein Ergänzungsplan, der stadtweit solche Zonen ausweist, würde dem PBG widersprechen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Thomas Schwendener (SVP):** *Wir sehen darin einen Eingriff in die Privatheit und ebenfalls die Gefahr einer Querfinanzierung von Mieten. Solange die Masseneinwanderungsinitiative nicht konkret umgesetzt und konsequent angewendet wird, herrscht*

*in der Stadt Zürich Wohnungsnot.*

**Mario Mariani (CVP):** *Es ist ein grosses Problem, wenn sich der Mittelstand in der Stadt und im Kanton Zürich keine Wohnungen mehr leisten kann. Der Gesetzgeber muss auf jeden Fall aktiv werden, auch auf kommunaler Ebene. Die Motion schlägt aber ein zu schnelles Tempo an: Erstens ist die PBG-Revision gar noch nicht in Kraft. Zweitens muss der Kanton noch eine Verordnung erlassen, in der er klärt, was preisgünstiger Wohnungsbau überhaupt ist – ein Fahrplan für diese Verordnung liegt allerdings noch nicht vor. Zudem muss auch die gesetzliche Regelung des Mehrwertausgleichs abgewartet werden. Daher ist es überstürzt, die Motion jetzt zu überweisen. Die BZO ist im Anschluss an den Siedlungsrichtplan anzupassen. Eine Überweisung als Postulat hätten wir uns vorstellen können.*

**Roger Liebi (SVP):** *Ich frage mich, ob Sie die Wohnungen wirklich vergünstigen wollen, denn alle Ihre Bemühungen bewirken genau das Gegenteil. Schlimm ist, dass Sie die Leute in die Irre führen, indem Sie ihnen erzählen, Sie würden günstigen Wohnraum schaffen, aber gleichzeitig verschweigen, dass die Rechnung nicht aufgeht. Zwischen 2007 und 2013 sind laut Statistik Stadt Zürich (SSZ) 94 027 Personen vom Ausland in die Stadt gezogen, während im gleichen Zeitraum nur 10 633 neue Wohnungen geschaffen wurden. Diese Zahlen können einfach nicht aufgehen. Die Wohnungen werden logischerweise teurer. Zur Lösung des Problems müssten entweder die Grundlagen geschaffen werden, damit viel mehr Wohnungen erstellt werden können, oder man muss die Zuwanderung in den Griff bekommen.*

**Markus Knauss (Grüne):** *Die Abstimmungsergebnisse über wohnbaupolitische Fragen zeigen, dass sich der Mittelstand über die Parteigrenzen hinweg einig ist sowohl in der Wahrnehmung des Problems als auch darüber, wie die Lösung umzusetzen ist. Entscheidend ist die Umsetzung. Die Stadt hat vom Kanton die Auflage erhalten Wohnraum für 80 000 zusätzliche Leute zu schaffen. Natürlich wollen wir den Mehrwert abschöpfen. Bezüglich der Interpretation der BZO sind wir mit dem Stadtrat in einem Punkt nicht einig: Wir sind der Meinung, dass trotz Aufhebung des Zürcher Untergeschosses erhöhte Ausnützung möglich ist.*

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Eine moderne Stadt zeichnet sich durch eine gute Lebensqualität und ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot aus. Gleichzeitig bekommt sie aktuelle Probleme der Mobilität in den Griff. Für uns ist es unabdingbar, dass die Bereiche Arbeit, Wohnen und Freizeit wieder näher zusammenrücken. Eine wachstumsstarke Stadt wie Zürich muss sich um ein breit gefächertes Wohnungsangebot für alle Einkommensschichten bemühen. Dabei ist nicht auf Planungswirtschaft zu setzen, vielmehr hoffen wir, dass mit dem neuen Instrument die Möglichkeit einer freiwilligen, der Allgemeinheit dienenden Nachverdichtung geschaffen wird: Eine Mehrausnützung im Gewerbe soll als Gegenleistung preisgünstigen Wohnraum ermöglichen. Mit dem Abstimmungsergebnis wurde der Handlungsbedarf erkannt, und die Ausarbeitung der Verordnung kann zeitnah angegangen werden.*

**Walter Angst (AL):** Die Motion mit zweijährigem Planungshorizont wurde zum richtigen Zeitpunkt eingereicht. Nicht der Kantonsrat, sondern der Regierungsrat muss handeln, wobei dieser bereits tätig geworden ist: Die Hearings für die Ausarbeitung der Umsetzungsrichtlinien fangen jetzt an. Nach den Sommerferien soll eine Vernehmlassung stattfinden. Ich glaube nicht, dass sich die bürgerliche Mehrheit im Kantonsrat gegen den Regierungsrat stellen und das Ganze zu verzögern suchen wird. Die vorgebrachte Quersubventionierung ist eine Mär: Durch die planerische Massnahme, die Grundlage für die Festlegung eines Mindestanteils ist, wird dem Grundeigentümer eine zusätzliche Ausnützung gewährt. Er kann Wert realisieren und hat darum durchaus einen Anreiz. Funktionierende neue Quartiere müssen rentieren, und dazu ist eine Durchmischung notwendig.

**Albert Leiser (FDP):** Günstiger Wohnraum ist ein unbestrittenes und legitimes Anliegen. Klar ist, dass der Regierungsrat die Verordnung macht. Nach dem Raumplanungsgesetz (RPG) werden Mehrwertabschöpfungen jetzt nicht für Auf- und Umzonungen geplant, sondern nur für Neueinzonungen. Nun haben wir uns dafür ausgesprochen, dass im Fall einer Auf- und Umzonung gemeinnütziger Wohnungsbau zu realisieren ist. Dabei ist aber noch nicht klar, wie die Kostenmiete kantonal geregelt wird. Auf der anderen Seite soll auch noch eine Mehrwertabschöpfung gezahlt werden. Es fragt sich, wer das Geld am Schluss erhalten soll: Der Kanton, der die Infrastrukturen zu bauen hat? Wie dereinst alles miteinander verrechnet wird, steht noch nicht fest. Deshalb ist es nicht sinnvoll, wenn der Stadtrat jetzt schon tätig wird. Er muss die kantonale Ausgangslage abwarten.

**Roger Liebi (SVP):** Denkt man die Rechnung unter der optimistischen Annahme, dass in jeder Wohnung drei Personen wohnen, zu Ende, fehlen am Schluss 20 000 Wohnungen. Die Idee, die Wohnungen könnten vergünstigt werden, ist verwunderlich – erst recht, wenn man gleichzeitig nicht gewillt ist, die Zuwanderung in den Griff zu bekommen. Allerdings ist mir ein anderer Lösungsansatz bekannt: Katharina Prelicz-Huber (Grüne) ist offenbar der Meinung, pro Person würde eine Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup> genügen. Der ehemalige Stadtrat Martin Vollenwyder hat übrigens mehrmals betont, dass die hier geforderte Wohnbaupolitik unzahlbar ist.

**Mario Mariani (CVP):** Rechtssicherheit schaffen wir nicht, wenn wir die ohnehin bereits komplizierte Voranwendung der BZO noch erweitern. Es mag stimmen, dass die Verordnung schon relativ bald kommt, der zweite Teil jedoch wird sich in die Länge ziehen: Es wird noch eine kantonale Volksabstimmung geben und ziemlich sicher auch ein Referendum, wobei vor allem der Mehrwertausgleich im Fokus sein wird. Dies wird sicher länger als zwei Jahre dauern.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Der Stadtrat hat einen doppelten Volksauftrag. Zürich blickt in der Förderung des gemeinnützigen und des kommunalen Wohnungsbaus auf eine lange Tradition zurück. Diese ist im schweizweiten Vergleich als Erfolgsstory zu werten. Unsere Stadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnungsangebot aus und strebt

4 / 4

*bewusst Durchmischung an. Der gemeinnützige, preisgünstige Wohnungsbau lässt sich allerdings mit vielen Mitteln fördern. Es geht nicht um subventionierte Wohnungen, sondern um Kostenmiete. Ich bin zuversichtlich, dass die Vorlage des Regierungsrats nicht allzu lange auf sich warten lässt – es ist also nicht falsch, wenn wir jetzt schon mitdenken. Natürlich sind noch Fragen offen, der Mechanismus ist aber bekannt: Die Gewährung einer Mehrausnutzung wird an preisgünstigen Wohnungsbau geknüpft. Die Bedingungen gilt es jetzt auszutarieren. Zu den Ein-, Auf- und Umzonierungen: Das RPG schreibt Einzonierungen vor und lässt den Kantonen Gestaltungsfreiheit bei Auf- und Umzonierungen. Die Form der Mehrwertabschöpfung kann verschieden sein; neben gemeinnützigem Wohnungsbau ist auch eine Infrastrukturmassnahme denkbar.*

Die Motion wird mit 73 gegen 44 Stimmen dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat