



## Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

31.03.2021

### **Motion der AL-Fraktion betreffend Ausscheidung von geeigneten Verdichtungsgebieten für die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum bei der Umsetzung des kommunalen Siedlungsplans, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Dezember 2020 reichte die AL-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2020/593, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der Umsetzung des kommunalen Siedlungsplans in der nächsten BZO-Revision geeignete Verdichtungsgebiete für die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum zu evaluieren und auszuscheiden und diese mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Die mit dem Erlass von Gestaltungsplänen ermöglichte Mehrausnutzung muss nebst den üblichen Vorgaben unbedingt an einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete (@ 49b PBG) geknüpft werden. Bei der Ausscheidung geeigneter Verdichtungsgebiete sollen nicht nur Areale im Besitz gemeinnütziger Bauträger oder der Stadt berücksichtigt werden.

Begründung:

Heute sind aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse auf 45 Prozent der Fläche aller Wohn- und Zentrumszonen Arealüberbauungen möglich, in denen die Ausnutzung um bis zu einem Viertel höher ist als in der Regelbauweise. Hier ist ein korrigierender Eingriff nötig.

Es ist höchste Zeit, dass die unkoordinierte Verdichtung nach dem Zufall des Eigentümerprinzips von einer Verdichtungsstrategie abgelöst wird, die sich gezielt auf von der Stadt zuvor evaluierte und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Areale konzentriert.

Im Gegensatz zu Arealüberbauungen schaffen demokratisch erlassene Gestaltungspläne für Bauherren Rechts- und Planungssicherheit. Gleichzeitig erlauben sie sowohl eine sozialverträgliche Etappierung als auch die verbindliche Einforderung eines angemessenen Anteils an preisgünstigem Wohnraum.

Zusätzlich werden Grundeigentümer in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht verpflichtet, zusammen mit der Stadt und anderen Grundeigentümern ihre Bauvorhaben bezüglich Erschliessung, Freiraum- und Energieversorgung aufeinander abzustimmen. Sich dadurch ergebende Synergien machen das Bauen günstiger (Bsp. weniger Parkgaragen, gemeinsames Energiekonzept) und erlauben im Gegenzug einen höheren Anteil an preisgünstigem Wohnraum.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz erlaubt den Gemeinden, bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses für bestimmte Gebiete zwingend einen Gestaltungsplan vorzuschreiben. Mit der Verpflichtung in Art. 2 quater GO, bis 2050 den Anteil von Wohnungen in Kostenmiete bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen, ist dieses öffentliche Interesse ausgewiesen.

Antrag auf gemeinsame Behandlung mit der Weisung 2019/437

Nach Art. 90 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GR Nr. 2019/437) bezeichnet bereits die für eine Verdichtung über die Bau- und Zonenordnung (BZO 2016, AS 700.100) hinaus geeigneten Gebiete. Für die Gesamtheit dieser Gebiete ist in Kapitel 3.6.3 lit. h folgende Massnahme festgehalten: Führen Planungsverfahren zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, ist ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Sinne von

§ 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) festzulegen. Der Anteil als auch die Bedingungen (z. B. Bagatellgrenze oder Ausnahmen) sind auf Stufe Nutzungsplanung gebietspezifisch zu definieren.

Um in den Gebieten mit Verdichtung über die BZO 2016 preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG einzufordern, ist keine Gestaltungsplanpflicht erforderlich. Dies kann auch im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Aufzonung) erreicht werden. Der Gestaltungsplan als Instrument der Sondernutzungsplanung stellt eine Ausnahme dar, gebietsweise Aufzonungen könnten deshalb nicht flächendeckend mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Gemäss Planungs- und Baugesetz ist die Stadt verpflichtet, die Baureife für Grundstücke grundsätzlich mittels Rahmennutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung und Regelbauweise) zu schaffen. Die Palette der Möglichkeiten, um in Gebieten mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 gemäss kommunalem Richtplan preisgünstigen Wohnraum einzufordern, ist breit. § 49b PBG kann im Rahmen von Aufzonungen, bei Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften oder Ergänzungsplänen zur Anwendung kommen. Im Rahmen der Umsetzung des Kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, muss der Einsatz der ganzen Palette von Möglichkeiten mit einer umfassenden Interessenabwägung geprüft und situationsgerecht eingesetzt werden können.

Die bauliche Verdichtung im Rahmen der bestehenden Reserven aus der BZO 91/99 wird weiterhin im gesamten Stadtgebiet stattfinden. In der Regelbauweise kommt dort mangels erhöhter Ausnützung zur bestehenden Bau- und Zonenordnung § 49b PBG nicht zum Tragen. Das öffentliche Interesse an einer zusätzlichen Verpflichtung für preisgünstigen Wohnraum über eine Gestaltungsplanpflicht liesse sich planungsrechtlich nicht begründen. In der Regelbauweise ist vorgesehen, für neue Arealüberbauungen im ganzen Stadtgebiet einen Anteil preisgünstigen Wohnraum einzufordern, wenn der Ausnützungsbonus beansprucht wird. Die entsprechende BZO-Teilrevision sowie der Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum liegen vom 26. März bis 25. Mai 2021 öffentlich auf.

Der Motionär führt zur Begründung seines Anliegens aus, mit einem Gestaltungsplan sei eine Etappierung und sozialverträgliche Umsetzung möglich. Diese Annahme trifft in dieser Absolutheit nicht zu. Bei Gestaltungsplänen wirkt die Stadt auf eine sozialverträgliche Umsetzung und Etappierung hin, diese Anliegen können aber aufgrund des kantonalen Rechts nicht generell eingefordert werden. Zu einer möglichst sozialverträglichen Umsetzung des Auftrags für die Innenentwicklung und bauliche Verdichtung werden im kommunalen Richtplan in Kapitel 3.6.3 Massnahmen festgehalten. Des Weiteren sind die Handlungsfelder für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung im städtischen Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen», im sozialräumlichen Monitoring der Stadtentwicklung sowie im «Programm Wohnen» des Stadtrats festgehalten. Das «Programm Wohnen» formuliert dabei verschiedene Massnahmen, um gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen zu fördern – dies insbesondere für Personengruppen, die auf dem freien Markt schwierigeren Zugang zu Wohnungen haben, die ihren Möglichkeiten angemessen sind.

Der Stadtrat beobachtet die Entwicklung der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen von § 49b PBG und erstattet darüber Bericht.

Dem Anliegen der Motion – der Bezeichnung von geeigneten Gebieten für bauliche Verdichtung über die BZO 2016 und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in diesen Gebieten – wird mit dem kommunalen Richtplan und der Umsetzung von § 49b PBG bereits Rechnung getragen. Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum erfolgt für Arealüberbauungen mit der Anpassung von Art. 8 BZO. Bei Nutzungsplanungen werden diese auf Grundlage von Interessenabwägungen und Verhältnismässigkeitsprüfung für das jeweils betroffene Gebiet in Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) oder in einem Ergänzungsplan zur BZO eigentümerverbindlich festgelegt.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**