

16.12.2020

Motion

Von AL Fraktion

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

A. Kiska