

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. Januar 2017

Motion der SP-, Grüne- und GLP-Fraktion betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO), Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, Bericht und Abschreibung

Am 22. Oktober 2014 reichten die SP-, Grüne und GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2014/319, ein, welche dem Stadtrat am 28. Januar 2015 zur Prüfung überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorzulegen, welche festlegt, dass in Zonen, die teilweise oder ganz für Wohnzwecke bestimmt sind, bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert wird. In einem Ergänzungsplan werden die Gebiete bezeichnet, in denen ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen angestrebt werden soll. Als Grundlage für diese BZO-Änderung dient der neue Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

Begründung:

Aufgrund der kantonalen Volksabstimmung vom 28. September 2014 kann neu bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, in Zonen, welche ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt werden. Der Wunsch nach mehr preisgünstigem Wohnraum wurde in den letzten Jahren von der Zürcher Stadtbevölkerung mehrfach bestätigt. Entsprechend wurde in der Vergangenheit bei verschiedenen Projekten und auch in Vorstössen durch das Parlament mehrfach die Festlegung eines Mindestanteils von preisgünstigem Wohnraum gefordert. Diese Forderung konnte jedoch aufgrund der fehlenden Gesetzgebung nicht immer umgesetzt werden. Für die Stadt Zürich ist deshalb wichtig, dass die neue Regelung möglichst schnell in ihrer BZO umgesetzt wird. Um die wohnpolitischen Ziele des Stadtrats – in Gebieten mit einem Verdichtungspotential eine auch sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu ermöglichen – umsetzen zu können und um Transparenz für die an einer Verdichtung interessierte Grundeigentümerschaft zu schaffen, macht der Stadtrat in der BZO Angaben zum angestrebten Mindestanteil und erlässt Bestimmungen für eine angemessene Belegung des Wohnraums.

Erwägungen / Bericht

Die Motionärinnen und Motionäre beziehen sich auf die neue Vorschrift in § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG), welche allerdings vom Regierungsrat noch nicht in Kraft gesetzt wurde. Demnach soll preisgünstiger Wohnraum in der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf der Grundlage des neuen § 49b PBG eingefordert werden können. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann – gestützt auf § 49b PBG – ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben werden. Bevor § 49b PBG von den Gemeinden angewandt werden kann, muss der Kanton die nötigen Umsetzungsbestimmungen zum neuen Paragraphen in Kraft setzen. Der Verordnungsentwurf war kürzlich in Vernehmlassung. Die überarbeitete Fassung des Verordnungsentwurfs soll in der Folge im Kantonsrat beraten werden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesbestimmungen und der Verordnung ist offen.

Ohne eine gesetzliche Grundlage – in diesem Fall § 49b PBG und dazugehörige Verordnung – kann die in der Motion geforderte kommunale Gesetzesvorlage noch nicht umgesetzt werden. Bis dahin kann preisgünstiger Wohnraum nur auf freiwilliger Basis vertraglich vereinbart oder mit den bestehenden Instrumenten der Wohnbauförderung gefördert werden, nicht aber hoheitlich bzw. nutzungsplanerisch gefordert werden.

Mit einer gesetzlichen Grundlage kann nur dort preisgünstiger Wohnraum i.S.v. § 49b PBG gefordert werden, wo über die aktuelle BZO hinaus verdichtet wird. Daher wird der sich aktuell in Bearbeitung befindende Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

eine wichtige Grundlage sein. Der Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen umfasst u. a. die Konkretisierung der Gebietsperimeter mit Verdichtungspotenzial und Mass der baulichen Dichte. Zudem wird im Rahmen der Bearbeitung des kommunalen Richtplanentwurfs Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen die Thematik des preisgünstigen Wohnraums behandelt.

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen wird somit als wichtige behördenverbindliche Grundlage auch für die nutzungsplanerische Umsetzung des preisgünstigen Wohnraums dienen und stimmt die wichtigen planerischen Anliegen aufeinander ab. Die öffentliche Auflage des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen ist ab Q1 2018 vorgesehen. Die Dauer der Beratung im Gemeinderat ist nicht abschätzbar, weshalb weder mit ein- noch mit zweimaliger Fristverlängerung (bis Q1 2018 bzw. Q1 2019) das Anliegen der Motion in der BZO umgesetzt werden kann. Die Dauer eines BZO-Planungsverfahrens ist abhängig zum einen von vorgegebenen Fristen, wie z. B. öffentliche Auflage, von Beratungen in der Kommission sowie den gesetzlichen Grundlagen.

Mit STRB Nr. 753 vom 14. September 2016 hat der Stadtrat den «Strategieschwerpunkt preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» beschlossen. Bestandteil des Strategieschwerpunkts ist u. a. das Aufzeigen, welchen Beitrag die Richt- und Nutzungsplanung leisten kann, damit bis 2050 mehr preisgünstiger und/oder gemeinnütziger Wohnraum i.S.v. Art. 2^{quater} der Gemeindeordnung (GO) erstellt wird. Dieser Strategieschwerpunkt prüft auch das Anliegen der Motion, insbesondere ausgehend von den neuen kantonalen Rechtsgrundlagen. Mit den Arbeiten wurde bereits begonnen. Zum heutigen Zeitpunkt kann die Motion mangels Inkraftsetzung von § 49b PBG und dazugehöriger Verordnung nicht erfüllt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht betreffend der Motion der SP-, Grüne- und GLP-Fraktion betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO), Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion, GR Nr. 2014/319, der SP-, Grüne- und GLP-Fraktion vom 22. Oktober 2014 betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO), Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti