



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

12. Ratssitzung vom 26. August 2026

526. 2025/549

**Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Jean-Marc Jung (SVP) vom 19.11.2025:
Verankerung von Anreizsystemen in der kommunalen Nutzungsplanung und der
Bau- und Zonenordnung (BZO) für eine Realisierung von bezahlbarem Wohnraum
bei Neubauten oder Verdichtungsprojekten**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

***Reto Brüesch (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5432/2025): Wir diskutieren immer öfter, wie und wo neuer preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Das Ziel ist für alle klar: Es braucht mehr davon. Darum haben wir einen Vorstoss eingereicht. Wir wollen mit zusätzlichen Möglichkeiten mehr preisgünstigen Wohnraum zustande bringen. Konkret wollen wir, dass ein planerisches Anreizsystem geprüft wird, mit dem private Eigentümer und Bauträger bei Neubauten und Sanierungen motiviert werden, freiwillig mehr preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Das Prinzip ist einfach: Wer der Bevölkerung einen Mehrwert gibt, soll auch selbst einen Mehrwert erhalten. Das zeigt sich z. B. in einer höheren Ausnützung, höheren Gebäuden, der Anpassung von Grenzabständen oder flexibleren Zonenausweichungen. Im Gegenzug muss der Eigentümer mehr preisgünstigen Wohnraum erstellen. Kurz gesagt: mehr Raum gegen mehr bezahlbaren Wohnraum. Interessant ist, dass dieser Ansatz auch vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) aufgenommen wurde. Im November 2025 hat das BWO das Papier «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» verabschiedet, das zehn Ansätze aufzeigt, wie man mehr preisgünstigen Wohnraum schafft. Einer davon ist das Nutzungsprivileg durch ein Anreizsystem. Das BWO nennt Möglichkeiten, die unser Postulat aufnimmt: höhere Ausnützungsziffern, Zuschläge für Gebäudehöhen oder -längen, reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände oder ein höherer Wohnanteil in Mischzonen. Entscheidend ist: Das Modell beruht auf Freiwilligkeit. Das BWO betont ausdrücklich, dass es kein Eingriff ins Privateigentum, sondern ein Anreizsystem ist. Damit eröffnen sich neue Chancen. Wir müssen uns nicht zwischen privatem Grundeigentum und preisgünstigem Wohnraum entscheiden, sondern können beides kombinieren. Ein Bauprojekt kann für den Eigentümer wirtschaftlich attraktiv sein und gleichzeitig einen Mehrwert für die Gemeinschaft schaffen. Wichtig ist, dass tatsächlich gebaut wird. Zu viele Auflagen und Einschränkungen führen dazu, dass niemand baut. Wir wollen mit dem Postulat nicht der Diskussion über die Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgreifen, sondern eine Ergänzung einbringen. Neben den bestehenden verbindlichen Instrumenten*



soll ein freiwilliges Anreizsystem geprüft werden, das wirklich zusätzlichen Wohnraum schafft. Jede erschwingliche Wohnung ist ein Mehrwert. Die Gemeinden können dabei eine wichtige Rolle als Bindeglied zwischen privaten, gemeinnützigen und institutionellen Bauträgern übernehmen. Gerade durch die Kombination von Regulierung und Anreizsystem entsteht Spielraum, verschiedene Instrumente je nach Zone und Gegebenheiten einzusetzen. Das Modell wird bereits angewendet, im Kanton Zürich bspw. in Bülach, Wädenswil und Küsnacht sowie in der Gemeinde Renens in der Westschweiz. In Renens erhalten Eigentümer bspw. 10 Prozent mehr Ausnützung, wenn sie mindestens 15 Prozent mehr preisgünstige Wohnungen erstellen. Eine klassische Win-win-Situation: Private erhalten gewisse Mehrleistungen, müssen dafür aber etwas für die Gemeinschaft tun. Das bedeutet nicht, dass überall mehr Dichte und Bautätigkeit nötig sind. Es muss von Fall zu Fall geprüft werden, wo das Sinn ergibt. Der Stadtrat soll prüfen, ob dieses bewährte Modell rechtskonform, städtebaulich sinnvoll und kontrollierbar eingesetzt werden kann.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR Tobias Langenegger: Ich halte mich kurz, da das Postulat in der alten Legislatur eingereicht wurde. Die Kernidee des Postulats ist sehr gut. Es ist aber in der Formulierung nicht ganz präzise. Im ersten Abschnitt ist von bezahlbarem Wohnraum die Rede, im zweiten von preisgünstigem. Für den preisgünstigen Wohnraum haben wir im Kanton Zürich bereits die gesetzliche Grundlage mit Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes. Dieser ist jedoch ausdrücklich nur in Verbindung mit zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten anwendbar. Spannend finde ich, dass im zweitletzten Abschnitt erwähnt wird, dass es bereits Gemeinden gibt, die es anders handhaben. Das freut mich. Vielleicht kann Reto Brüesch (SVP) nachher noch etwas zu diesen Gemeinden sagen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) ist kantonal geregelt. Die entsprechenden Gesetze unterscheiden sich von Kanton zu Kanton stark. Zweitens sehen wir es kritisch, dass die Grundordnung verwässert werden soll. Das geschieht aber teilweise mit einem Bonussystem, bei dem durch ein Regelwerk mit ganz unterschiedlichen Ausnahmen gar nicht klar ist, was am Ende herauskommt. Wie der Postulant gesagt hat, arbeiten wir schon an der BZO-Revision. Wir haben bei der öffentlichen Auflage gezeigt, dass wir Artikel 49b in grossem Umfang anwenden wollen. Wie gross, zeigt sich jetzt bei der Überarbeitung. Das Postulat rennt bei uns also offene Türen ein. Sollte der Gemeinderat beschliessen, das Postulat zu überweisen, werden wir es sorgfältig prüfen. Wir werden dies im Rahmen der Revision ohnehin tun, um das Maximum für mehr preisgünstige Wohnungen herauszuholen.

Weitere Wortmeldungen:

Mischa Schiowow (AL): Reto Brüesch (SVP) schreibt in der Begründung seines Postulats, dass bezahlbarer Wohnraum in Zürich zunehmend knapp wird und steigende Boden- und Baukosten, Ersatzneubauten sowie die anhaltend hohe Nachfrage dazu führen, dass Haushalte mit tiefem oder mittlerem Einkommen Schwierigkeiten haben, geeignete Wohnungen zu finden. Wir können dem nur zustimmen. Die Analyse des Problems trifft zu. Sie könnte ebenso gut aus einem Positionspapier des Mieterverbands stammen. Das Postulat will diesem Problem begegnen, indem es Immobilienbesitzern mehr Bauhöhe



oder Bautiefe zugesteht, wenn sie im Gegenzug preisgünstige Wohnungen bauen. Flexiblere Zonenvorschriften und planerische Bevorzugungen sollen die Immobilienwirtschaft dazu bewegen, neben teuren auch bezahlbare Wohnungen zu erstellen. Darin höre ich zumindest das Eingeständnis, dass der Markt nicht funktioniert. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist enorm, besonders angesichts der vielen Leerkündigungen, die momentan ausgesprochen werden. Trotzdem gibt es dafür ausser bei den Stadtwohnungen und Genossenschaftswohnungen kein Angebot. Private Bauträger erwarten hohe Renditen und fühlen sich nicht verpflichtet, die grosse Nachfrage zu befriedigen. Wenn die SVP ein neues Instrument verlangt, um Anreize für den Bau preisgünstiger Wohnungen zu schaffen, wollen wir das nicht von vornherein ausschliessen. Das einzige bestehende Mittel, den Markt zu lenken, ist Artikel 49b PBG. Er erlaubt es, die bei einer Aufzonung zusätzlich gewährte Ausnützung mit dem Bau preisgünstiger Wohnungen zu verknüpfen. Die AL verlangt dabei, dass die volle Mehrausnützung dem preisgünstigen Wohnraum zugutekommen muss. Ein weiteres Mittel, um zwischen Immobilienentwicklern und der Stadt einen Anteil preisgünstiger Wohnungen auszuhandeln, sind Gestaltungspläne: Dort kann zusätzliche Ausnützung gewährt werden, wenn im Gegenzug bestimmte Auflagen erfüllt werden, etwa ein Anteil an bezahlbaren Wohnungen. Der Vorschlag von Reto Brüesch (SVP) zielt, wenn ich ihn richtig verstehe, auf kleinere Parzellen ab, die sich z. B. durch Aufstockungen verdichten lassen. Das halte ich für prüfenswert. Es hebt sich wohltuend vom Arealbonus ab, bei dem die zusätzliche Ausnützung bedingungslos gewährt wird. Wir hätten das Postulat natürlich mit der Bedingung verbunden, dass zusätzliche Ausnützung nicht zum Abbruch von Liegenschaften und damit zur Zerstörung von bezahlbarem Wohnraum führen darf. Wenn das Postulat aber zu einem neuen Instrument führt, das eine sinnvolle und sozialverträgliche Verdichtung ermöglicht, stellen wir uns dem nicht in den Weg. Die AL-Fraktion stimmt dem Postulat zu.

Wolfgang Kweitel (Die Mitte): Bei diesem Thema geht es um Zuckerbrot und Peitsche und den pragmatischen Einsatz beider Mittel. Ich bin positiv überrascht von der Einheitlichkeit und dem Konsens. Das Blöde ist, dass damit fast alles wegfällt, was ich noch sagen wollte, aber das ist auch einmal schön. Wir haben von beiden Seiten genau das gehört, was wir immer propagieren: Die Anreizsysteme müssen stimmen. Ich habe deshalb mit Freude zur Kenntnis genommen, dass auch Seiten die Anreizsystemen sonst kritisch gegenüberstehen, weil sie mit dem bösen Wort Gewinn verbunden sind, den Vorstoss unterstützen. Man will vorwärtskommen. Das passiert momentan nicht. Ich bin glücklich, dass ich nichts hinzuzufügen habe, weil sich beide Seiten endlich einmal einig sind.

Marisa Kappeler-Schudel (GLP): Es tut mir leid, dass wir die festliche Stimmung trüben. Die GLP lehnt das Postulat ab, wie der Stadtrat. Nicht, weil wir die Grundidee schlecht finden. Ganz im Gegenteil finden wir den Vorstoss von Reto Brüesch (SVP) gut. Die Idee dahinter überzeugt uns durchaus. Mehr baulicher Spielraum im Austausch für Mehrwert für die Bevölkerung ist grundsätzlich ein liberales Anliegen. Wir unterstützen auch seine Aussage, dass es mehr Wohnraum braucht. Wir haben die Argumente von STR Tobias Langenegger gehört. Für uns ist die Unterscheidung wichtig. Wir befinden uns im Prozess zu einer neuen BZO, die auf ein verbindliches Modell setzt, während hier von freiwilligen Anreizen die Rede ist. Das finden wir grundsätzlich sinnvoll. Wir sind aber der



Meinung, dass solche Anliegen in die laufende BZO-Revision eingebracht werden müssen, statt sie über einen parallelen Prüfauftrag zu verfolgen. Die öffentliche Auflage ist jetzt fertig und wir hoffen, dass die SVP diese Themen dort eingebracht hat. Ich erlaube mir noch einen netten Hinweis: Wer wirklich preisgünstigen Wohnraum durch mehr Raum ermöglichen will, könnte auch der städtischen Vorlage zur Hochhausrichtlinie zustimmen. Die Idee des Postulats ist sympathisch, doch ein Teil davon ist bereits umgesetzt. Den Rest wollen wir im Rahmen der BZO-Revision umsetzen. Darum sagt die GLP nein.

Brigitte Fürer (Grüne): Wir Grüne finden diesen Vorstoss interessant, weil er die üblichen Verhältnisse umkehrt. Wir kennen Boni von Arealüberbauungen und Arealentwicklungen, bei denen eine Mindestarealgrösse Voraussetzung ist. Das bevorzugt eindeutig die grossen Grundeigentümer. Umso interessanter finde ich den Ansatz, dass davon profitieren soll, wer tatsächlich preisgünstigen Wohnraum realisiert. Mit den wechselnden Begrifflichkeiten habe ich mich auch schwergetan. Ich verwende bewusst preisgünstig statt bezahlbar, weil bezahlbar relativ ist. Preisgünstiger Wohnungsbau ist ein wichtiges öffentliches Interesse, was meines Wissens sogar vom Bundesgericht bestätigt wurde. Das Postulat fordert nun: Wer dieses dringende Bedürfnis in Zürich tatsächlich aufnimmt, statt nur als Investition zu bauen, soll profitieren. Es ist ein interessanter Ansatz. Bei den Arealüberbauungen hat man versucht, mit Energievorschriften und einem Zuckerchen die Entwicklung in eine gute Richtung zu lenken. Vielleicht brauchen wir beim preisgünstigen Wohnungsbau etwas Ähnliches. Mit einer Sache habe ich Mühe: Man spricht von Freiwilligkeit, aber eine Regelung braucht es ja trotzdem. Weil es sich um einen Prüfauftrag handelt, unterstützen wir den Vorstoss. Auch als Raumplanerin sehe ich nichts, das von vornherein völlig unmöglich wäre. Weshalb Marisa Kappeler-Schudel (GLP) die Hochhausdiskussion erwähnt hat, verstehe ich nicht, denn wir wissen alle, dass Hochhäuser nicht per se mehr Wohnungen generieren, sondern einfach eine Bauform sind.

Anjushka Früh (SP): Es freut mich, dass die SVP allmählich die Dringlichkeit der Wohnungsnot und die Problematik der horrenden Mieten erkennt. Aber bei diesem Vorstoss hört meine Freude schon wieder auf. Nach der Debatte bin ich vor allem verwirrt. Mehrfach wurde gesagt, das Postulat solle sich auf kleine Parzellen und kleine Eigentümer*innen beziehen, nicht auf grosse Investor*innen. Im Postulat selbst ist aber explizit von Investor*innen die Rede; die hier erwähnten kleinen Eigentümer*innen würde ich definitiv nicht als solche bezeichnen. Was ist das eigentliche Ziel dieses Vorstosses? Mit Paragraph 49b PBG haben wir bereits eine verbindliche Regelung, mit der bei Mehrausnützungen preisgünstige Wohnungen eingefordert werden können. Die SVP will mit dem Postulat nur noch motivieren statt verpflichten. Das Postulat richtet sich explizit gegen Verpflichtungen oder Eingriffe und wird damit letztlich zu einem Geschenk an die Privaten und Investor*innen. Eine Gegenleistung in Form von preisgünstigem Wohnraum würde dann höchstens noch mit einem freundlichen Brief vom Büro von STR Tobias Langenegger erbeten. Die SP-Fraktion lehnt das Postulat ab und fordert stattdessen weitere verbindliche Vorgaben, mit denen preisgünstiger Wohnraum eingefordert werden kann.

Reto Brüesch (SVP): Ich stelle STR Tobias Langenegger gerne die Beispiele vor, die es



5 / 5

im Kanton Zürich gibt, damit er sieht, was man dort umgesetzt hat und ob sich etwas davon für die Stadt Zürich übernehmen liesse. Zur Frage, weshalb wir dieses Postulat überhaupt einreichen: 75 Prozent der Grundstücke in der Stadt Zürich gehören Privaten. Ob es institutionelle Anleger, private Stiftungen oder andere sind, spielt keine Rolle. Wenn wir sie nicht mit ins Boot holen und motivieren, einen gewissen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen, kommen wir nicht weiter. Die SP behauptet seit 20 Jahren, sie fördere preisgünstigen Wohnraum. Nun kommt der Vorstoss, der neben den bestehenden Auflagen einen zusätzlichen Anreiz schaffen will – leider von der falschen politischen Seite. Ob Investoren institutionell oder privat sind, ist übrigens egal, denn jeder Grundeigentümer hat investiert. Man muss sich fragen, wie man diese Eigentümer ins Boot holt. Da hilft es nicht weiter, dies mit dem Argument abzulehnen, dass dabei vielleicht jemand etwas verdienen könnte. Schaffen wir keinen Anreiz, entstehen keine Wohnungen.

Alex Guggenheim (FDP): *Nimmt man den Vorstoss beim Wort, müsste das eigentlich bedeuten, dass die SVP die BZO-Revision mit dem preisgünstigen Wohnen und der Mehrausnützung akzeptiert. Wir sind gespannt, ob das stimmt. Natürlich wollen auch wir mehr Wohnraum. Trotzdem sehen wir es gleich wie der Vorsteher des Hochbaudepartements und lehnen den Vorstoss ab. Uns bereiten die Ungleichheiten Sorgen: Wer bekommt was, wie viel und wo? Im Rahmen der BZO-Revision wird Paragraf 49b behandelt und umgesetzt. Wir wollen diesen Prozess so weiterlaufen lassen und lehnen den Vorstoss deshalb ab. Wir werden sehen, wie sich das im nächsten Jahr entwickelt.*

Das Postulat wird mit 43 gegen 77 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat