

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Januar 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2012 reichte die GLP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2012/293, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, eine Weisung vorzulegen, anhand welcher in allen Zonen, in denen Wohnen erlaubt ist, eine Mehrausnutzung von 20 Prozent gewährt werden kann. Dieser Bonus soll gewährt werden, wenn 25 Prozent der Gesamtnutzung (entsprechend den gewährten 20 Prozent Mehrnutzung und einem Eigentümeranteil von 10 Prozent an der ursprünglichen Nutzung) die Kriterien des gemeinnützigen Wohnungsbaus des Bundes erfüllt, und wenn diese Nutzung auf Dauer durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert ist.

Begründung:

Bei der heutigen Arealüberbauung wird ein Ausnutzungsbonus von 10 Prozent erlaubt. Dieser Bonus ist lediglich an eine, mitunter schwer zu überprüfende, höhere Ästhetik und an eine minimale Grundstücksfläche von 6 000 m² gebunden. Diese Formulierung benachteiligt die Eigentümer von kleineren Grundstücken und liefert auch deshalb praktisch keinen Beitrag zur Verdichtung, weil die über 6 000 m² messenden Grundstücke in Zürich lediglich ca. 10 Prozent ausmachen. Mit dem Ausnutzungsbonus von 20 Prozent für alle soll eine gerechte und effektive Verdichtung angestrebt werden. Durch die Verknüpfung des Bonus, kombiniert mit einem entsprechenden Beitrag des Eigentümers, mit der Auflage die Mehrnutzung für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden, wird es möglich sein, die vom Stimmvolk verlangte Zahl von mehr preisgünstigen Wohnungen zu erfüllen.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR) sind Motionen selbständige 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).

Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung setzt der Gemeinderat die kommunalen Nutzungspläne fest. Der Vorstoss verlangt eine Änderung der Bau- und Zonenordnung; er ist somit motionabel.

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

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat in der Stadt Zürich eine über 100-jährige Tradition. Die Stadt hat vor allem mit der Abgabe von günstigem Land im Bau-recht eine grosse Zahl genossenschaftlicher Wohnungen ermöglicht. Zudem unterstützte sie die Genossenschaften mit günstigen oder zinslosen Darlehen und Kapitalbeteiligungen. Heute gehört ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützigen Bau-trägerschaften. Die Stadt will weiterhin eine aktive Wohnpolitik betreiben. Mit dem aktuellen Legislatur-schwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam entwickeln» (2010–2014) bleibt die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zentrales Anliegen der Stadtregierung. Mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2011 sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine künftig noch forciere Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Miet-wohnungen betragen.

Vor diesem Hintergrund definierte der Stadtrat verschiedene Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen, welche er im «Programm Wohnen» vom Juli 2012 festgehalten hat. Eine der wichtigsten Massnahmen bleibt weiterhin, dass die Stadt auch in Zukunft Bauland bzw. Lie-genschaften für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kauft sowie aktiv kommunale Bauvorhaben voran-

treibt. Im Weiteren ist im «Programm Wohnen» festgehalten, dass sich die Stadt Zürich im Rahmen von Verhandlungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverfahren für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger Wohnungen einsetzt.

Die Motion verlangt eine Regelung, wonach in allen Zonen, wo Wohnen erlaubt ist, eine Mehrausnützung von 20 Prozent gewährt werden kann. Dieser Bonus ist an die Verpflichtung geknüpft, dass mindestens 25 Prozent der Gesamtnutzung die Kriterien des gemeinnützigen Wohnungsbaus des Bundes erfüllen und diese Nutzung auf Dauer durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert ist.

Für eine allgemeine Regulierung innerhalb der Regelbauweise (BZO) zur Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau fehlt zum heutigen Zeitpunkt die gesetzliche Grundlage. Weder den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) noch dem übrigen kantonalen Recht kann eine gesetzliche Grundlage entnommen werden, wonach eine Gemeinde – namentlich in der Bau- und Zonenordnung – Vorschriften über die dauerhafte oder befristete Überlassung von Raum für den gemeinnützigen Wohnungsbau erlassen darf (vgl. dazu die Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat zur Einzelinitiative Manuela Schiller betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, GR Nr. 2009/565). Der Stadtrat hält im «Programm Wohnen» deshalb fest, dass er eine rechtliche Legitimation erweiterter planungsrechtlicher Nutzungsfestlegungen anstrebt und sich entsprechend bei Bund und Kanton für einen Ausbau der Planungsrechte einsetzen wird.

Im Rahmen der laufenden BZO-Teilrevision wird derzeit geprüft, welche Regelungen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) rechtlich zulässig, planerisch zweckmässig und zielführend sind. Dabei stellt sich bei Lösungen mit Ausnützungsbonus unter anderem die Frage, wie hoch dieser angesetzt werden muss, damit er den notwendigen Anreiz darstellt bzw. es sich wirtschaftlich lohnt, gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen. Weiter muss geprüft werden, welche Auswirkungen ein Ausnützungsbonus auf das Bauvolumen und die städtebauliche Einordnung im Quartier hat.

Der Stadtrat lehnt aus obenstehenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat. Das Anliegen wird im Rahmen der laufenden BZO-Teilrevision geprüft.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti