



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 163. Ratssitzung vom 26. November 2025

5454. 2025/84

**Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Jean-Marc Jung (SVP) vom 05.03.2025:
Anpassung der Mindest- und Höchstarealfläche im Rahmen der geplanten BZO-
Revision**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Reto Brüesch (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4360/2025):** Wir alle kennen die angespannte Lage des Wohnungsmarkts in Zürich und Betroffene, die aus ihrem Quartier wegziehen mussten. Es sind Familien oder Junge, die keine Wohnungen mehr finden und alte Menschen, die ihr Quartier verlassen müssen. Die Wohnungsknappheit ist längst nicht mehr abstrakt, sondern real. Genau da müssen wir ansetzen. Heute wollen wir prüfen, ob Arealüberbauung eines der Instrumente ist, wo bei der Innenverdichtung mehr gemacht werden kann. Der Stadtrat hat mehrfach betont, dass Arealüberbauungen ein zentrales Werkzeug sind, um Innenverdichtung zu erreichen und neue Wohnungen zu schaffen. Das ist der Ansatz unseres Postulats. Weshalb wollen wir eine Senkung der Fläche? Die aktuelle Mindestfläche von 6000 Quadratmetern ist historisch gewachsen. Viele Grundeigentümer erreichen das nicht. Kleine und mittlere Flächen oder kleinteilige Quartiere sind heute im Besitz von Genossenschaften oder Privaten. Da müssen wir ansetzen. Mit der Senkung auf 4000 Quadratmeter schaffen wir mehr Möglichkeiten, dringend notwendigen Wohnraum zu entwickeln – aber mit gewissen Vorschriften, wie es sie bei Arealüberbauungen zusätzlich gibt. In der Stadt Zürich gibt es kaum freie Flächen und da gilt es, jedes Potenzial zu prüfen – aber mit strengeren, sozialverträglichen qualitativen Vorschriften. Wir schlagen nicht nur eine Untergrenze, sondern auch eine Obergrenze vor. Zwar ist letztere vielleicht willkürlich gesetzt, aber es gibt verschieden Areale, die 20 000 bis 30 000 Quadratmeter gross sind und für solche Instrumente sind ein Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften viel besser. Beispiele sehen wir in Zürich-Höngg am Ringling-Areal mit 30 000 Quadratmetern – da hat sich die Stadt mit einer Arealüberbauung versucht, und wir wissen, was dabei rauskam. Es braucht erschliessungsrechtliche Mobilitätslösungen, Grün- und Freiraumstrategien und Instrumente zur Mitwirkung. Eine Obergrenze von 15 000 Quadratmetern sorgt für Klarheit und Verlässlichkeit und gibt der Stadt oder auch den Gemeinderäten die Möglichkeit, mitzureden. Unterhalb dieser Grenze braucht es mehr Verdichtung. Arealüberbauungen haben den Vorteil, dass energetische Vorschriften gelten, ein städtebaulicher Mehrwert gegeben sein muss, dass es Freiraumkonzepte und Verpflichtungen im preisgünstigen*



Segment gibt. Wir sehen Artikel 49b. Genau da wollen wir mehr Flexibilität. Die Senkung der Arealgrösse schwächt diesen Standard nicht. Sie bringt mehr Fläche auf den Markt und zwar dort, wo man sie will. Wer einen Bonus braucht, muss der Stadt etwas im Rahmen von bezahlbaren Wohnungen zurückgeben. Das ist nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial verträglich. Mit dieser Senkung der Mindestgrösse sprechen wir kein Geschenk für Investoren, sondern es profitieren sowohl Stadt als auch Private. Einige befürchten, dass mehr abgerissen wird, wenn man bei Arealüberbauungen zu flexibel ist. Diese Sorge muss man aufnehmen, aber klar sagen, dass es strengere Vorschriften bezüglich Nachhaltigkeit und Energiewerten gibt. Zudem gibt es eine planerische Prüfung der Überbauung, bei der die wesentlichen Einzelpunkte eingehalten werden müssen. Auch die Sozialverträglichkeit muss berücksichtigt werden und eine Überbauung ins Stadtbild passen. Arealüberbauungen sind nicht beliebig, sondern haben qualitative, sozialverträgliche Verdichtungsvorschriften nach Artikel 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Es geht nicht um Deregulierung, sondern eine zielgerichtete Verbesserung.

Brigitte Fürer (Grüne) begründet den namens der Grüne-Fraktion am 19. März 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Für uns ist die Arealüberbauung ein Konstrukt aus den 1960er-Jahren, als man grosse grüne Wiesen überbaut hat. Mit Arealüberbauungen wollte man ein Mindestmass an Qualität und Ausstattung mittels Gemeinschaftsräumen erreichen. Reto Brüesch (SVP) hat es erwähnt: Damit darf man mehr nutzen, es braucht aber auch gewisse Qualitätsanforderungen. Was aktuell passiert, ist nicht im Sinn der Grünen. Das Instrument ist veraltet und für Wohnen im Bestand nicht geeignet. Daher sehen wir es kritisch, die Arealgrösse niedriger anzusetzen. Das führte nicht dazu, dass mehr Wohnungen gebaut würden – vor allem nicht im preiswerten Segment. Besser wäre es, die erwähnten qualitativen Anforderungen bei Mehrnutzungen so auszugestalten, dass sie voll Artikel-49b-Wohnungen zugutekommen und wirklich preiswerte Wohnungen schaffen. Ein wenig kann ich nachvollziehen, dass man das Instrument, das grosse Grundeigentümer privilegiert, auch für kleinere Grundstücke anwenden möchte. Wir sehen es aber eher, das Institut entweder abzuschaffen oder endlich klare Anforderungen an die Qualität festzulegen und sicherzustellen, dass die Mehrnutzung zugunsten preiswerter Wohnungen erfolgt. Bis jetzt haben wir Vorstösse zur Abschaffung der Arealüberbauungsboni immer abgelehnt. Da konnten wir leider nicht auf die grosse Machtpartei zählen. Wie das in der Bau- und Zonenordnung (BZO) aussieht, weiss ich nicht. Ist es möglich, Anforderungen abzuschaffen oder solche zu verankern, die eine preiswerte Mehrnutzung garantieren? Das Märchen, dass die Wohnungskrise in der Stadt Zürich nur gelöst werden könne, wenn man mehr baue oder dass überbordende Regulatorien schuld sein, unterstützen wir nicht. Somit unterstützen wir auch das Postulat nicht.

Weitere Wortmeldungen:

Angelica Eichenberger (SP): Die SP bleibt bei diesem Vorstoss in der Enthaltung. Themen, die die BZO betreffen, wollen wir erst im Rahmen der BZO-Revision besprechen.

Nicolas Cavalli (GLP): Eine gute Stadtentwicklung braucht eine gewisse Logik und Planung. Sie braucht keine Schwellenverschiebung nach Bauchgefühl. Mein Eindruck beim



3 / 3

Lesen entsprach einer rein zufälligen Festlegung bei 15 000 Quadratmetern, wie Reto Brüesch (SVP) vorher bestätigt hat. Wenn die Obergrenze keinen städtebaulichen Zweck hat, ist zu fragen, ob die ganze Idee nicht ihre Funktion verliert. Setzt man die Untergrenze runter, muss man sich fragen, ob man sie nicht ganz aufheben kann. Dann wird es allerdings zu einem beliebigen Instrument, das planerisch wertlos ist. Heute haben wir schon viel von der anstehenden BZO-Revision gehört. Wir waren in der Diskussion. Bei unserem Vorstoss hat Reto Brüesch (SVP) uns vorgeworfen, dass wir dies im Rahmen der anstehenden BZO-Totalrevision diskutieren sollten. Das sehe ich bei euren zwei Vorstössen gleich. Das sind eigentlich Sachen, die zum falschen Zeitpunkt kommen. Vor einem dreiviertel Jahr habt Ihr den einen eingereicht, den anderen etwas später. Besser hättet Ihr ihn vor fünf Jahren eingereicht, dann wäre er wohl eingeflossen. Wir sind gespannt, wann die öffentliche Auflage kommt. Dann muss man offen und ehrlich miteinander diskutieren, damit man eine einfach lesbare BZO bekommt, die nicht zu kompliziert ist. Diese Befürchtungen gibt es ehrlicherweise. Sehr erstaunt bin ich darüber, dass sich die SVP offenbar hinter Artikel 49b stellt. Eine tolle Erkenntnis des heutigen Abends.

Michael Schmid (FDP): *Wir hatten zu der Motion vor der Beratung offene Fragen. Da sich diese auch nach der Beratung nicht geklärt haben, machen wir es wie die SP und enthalten uns. Diesem Thema werden wir uns dann im Rahmen der BZO widmen.*

Reto Brüesch (SVP): *Zwei Ergänzungen für Nicolas Cavalli (GLP): Artikel 49b war eine kantonale Abstimmung, die angenommen wurde. Wie andere Parteien auch, stehen wir hinter den rechtlichen Entscheidungen auf kantonaler Ebene. Auch das Drittelsziel ist in der Verordnung enthalten; wie wir dieses umsetzen, ist aber eine andere Sache.*

Das Postulat wird mit 21 gegen 38 Stimmen (bei 56 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat