



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 17. Ratssitzung vom 30. September 2026

736. 2025/589

Weisung vom 10.12.2025:

Amt für Städtebau, Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)», Antrag auf Teilungültigkeit, Ablehnung und Gegenvorschlag

Antrag des Stadtrats

A. In eigener Kompetenz unter Ausschluss des Referendums:

Folgende Bestimmung der Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» vom 4. September 2024 wird als ungültig erklärt:

Art. 19 a d. Ein-, Um- und Aufzonungen

⁵ Für gemeinnützige Wohnbauträger, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, kann der Gemeinderat für die Umsetzung von Abs. 1 und 2 gleichwertige Regelungen treffen.

Im Übrigen ist die Initiative gültig.

B. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Die Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» vom 4. September 2024 wird abgelehnt.
2. Als direkter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» vom 4. September 2024 wird die Teilrevision «Preisgünstiger Wohnraum» des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen gemäss nachstehenden Unterlagen, datiert vom 18. November 2025, festgesetzt:
 - Richtplantext (Auszug [Beilage 1])

C. Unter Ausschluss des Referendums:

1. Dem Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
2. Vom Erläuternden Bericht gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A:



Marco Denoth (SP): Der Paragraph 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde im Jahr 2014 von der Kantonsbevölkerung angenommen und ist seit November 2019 in Kraft. Zehn Jahre nach der Volksabstimmung und fünf Jahre nach der Inkraftsetzung wurde die Initiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» eingereicht. Es freut mich, dass ich als Mitglied des Initiativkomitees diese Weisung vorstellen darf. Ich bin überzeugt, dass diese Doppelrolle dem Geist des Milizparlaments entspricht. Die Initiative verlangt eine Änderung der Gemeindeordnung (GO). Bei Aufzonen soll die gesamte Mehrausnutzung mit Paragraph 49b PBG belegt werden, bei Ein- und Umzonungen mindestens die Hälfte. Dieser Grundsatz soll auch für Sondernutzungsplanungen und Gestaltungspläne gelten. Im letzten Absatz wird eine leichte Bevorzugung der gemeinnützigen Wohnbauträger mit besonderen Regelungen verlangt. Damit wird die Umsetzung von Paragraph 49b verbindlicher gemacht oder hätte zumindest verbindlicher gemacht werden sollen. Der Stadtrat kam zum Schluss, dass die Initiative mit Ausnahme des Absatz 5 gültig ist. Diesen erklärt er für ungültig, denn nach übergeordnetem Recht ist eine Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger nicht möglich. Die Kommission hat das einstimmig so beschlossen. Als direkten Gegenvorschlag schlägt der Stadtrat vor, einen abgewandelten Text im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) zu verankern. Die Stadt soll bei Planungsverfahren, die erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten schaffen, die Möglichkeit von Paragraph 49b zur Förderung von preisgünstigem Wohnbau ausschöpfen können. Das ist die gleiche Stossrichtung wie bei der Initiative, aber im Richtplan statt in der Gemeindeordnung und darum vielleicht ein bisschen weniger gewichtig. Als Vorteil ist der Eintrag dafür behördenverbindlich. Der Stadtrat muss sich dann bei anderen Planungsaufgaben danach richten. Bei der Frage der Teilungültigkeit ist die Kommission im Wesentlichen der rechtlichen Beurteilung des Stadtrats gefolgt. Bei der politischen Beurteilung der Initiative und des Gegenvorschlags gab es unterschiedliche Haltungen und darum verschiedene Anträge. Der Kommissionsantrag ist deshalb nicht gleichlautend mit dem Antrag des Stadtrats. Die Kommissionsarbeit war sehr lebendig und vom Wechsel des Hochbauvorstehers betroffen. Schon bei der Vorstellung zeigte sich die rechtliche Tragweite der Initiative. Bei der Umsetzung von Paragraph 49b bestand zusätzlicher Klärungsbedarf. Wir haben viele schriftliche und mündliche Fragen gestellt, die die Verwaltung gut beantwortet hat. Im Zentrum stand die Frage, wie die unterschiedlichen Anteile im preisgünstigen Wohnbau rechtlich und wirtschaftlich zu beurteilen sind. Sehr tiefgründig diskutiert haben wir die Herleitung der 75-Prozent-Lösung, die in die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eingeflossen ist. Ebenso haben wir über die Behördenverbindlichkeit des Richtplans im Verhältnis zur eigentümerverbindlichen BZO gesprochen und darüber, wie sich Richtplaneinträge auf die BZO auswirken. Zu Besuch hatten wir das Initiativkomitee in den Personen von Niklaus Scherr und Walter Angst. Sie boten interessante Erkenntnisse, nicht nur zu Paragraph 49b, sondern auch mit Blick auf die BZO-Revision. Der Verwaltung danke ich in diesem Geschäft ausdrücklich, obwohl ich sie manchmal kritisiere. Ich habe einen Antrag eingereicht. Die Verwaltung hat sehr klar gesagt, dass sie dagegen ist. Wenn wir ihn aber stellen wollten, dann solle er so und so formuliert werden. Diese Hilfeleistung ist für uns als Milizparlament wertvoll.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A:



Reto Brüesch (SVP): Bevor wir zu den juristischen Feinheiten kommen, muss man sich überlegen, ob die Initiative zum jetzigen Zeitpunkt wohnpolitisch der richtige Ansatz ist. Die Stadt plant die BZO-Revision seit vier Jahren, wir bereiten sie gerade vor. Dort ist der richtige Ort, um festzulegen, wo man welche Ausnutzungen und Verdichtungen zulässt, wo man welche Ansätze für preisgünstigen Wohnbau und andere Bedingungen vorsieht. Hier sehen wir den falschen Ansatz. Wir alle wissen, dass wir zu wenige Wohnungen haben. Die Leute kommen von überall in die Stadt und verdrängen die heutigen Bewohner. Der planerische Mehrwert ist mit Artikel 49b geregelt, aber mit solchen Initiativen werden nicht mehr Wohnungen gebaut. Wenn man bei zusätzlicher Ausnutzung immer mehr Bedingungen anknüpft, erreicht man irgendwann den Punkt, an dem gar nicht mehr gebaut wird. Mit diesen zusätzlichen Vorschriften und Regulierungen lohnt es sich nicht mehr. Dann haben wir Papiertiger. Das haben wir schon bei der BZO-Revision des Jahres 2016 gesehen. Damals haben wir Wohnraum für 50 000 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Davon wurde praktisch nichts umgesetzt. Wir wollen deshalb die BZO-Revision zuerst sauber denken und schauen, wo es wirklich Sinn macht, anstatt jetzt quer reinzuschliessen. Die Initiative hat «Umsetzung» im Titel und verlangt bei Aufzonungen 100 Prozent der Mehrausnutzung im preisgünstigen Wohnbau und bei Ein- und Umzonungen 50 Prozent der neuen Wohnungen. Die Verwaltung sagt selbst, dass die Bestimmungen der unmittelbar anwendbaren Bauvorschriften teilweise widersprüchlich sind. Sie enthalten verfahrenstechnische Dinge, die gar nicht umsetzbar sind. Die Initiative müsste demnach ungültig erklärt werden. Wir stimmen weder der Gültigkeit noch der Teilgültigkeit zu und lehnen die Initiative ab. Warum erklärt die Verwaltung sie nur für teilungültig, obwohl sie in der Weisung selbst schreibt, dass Teile gar nicht umsetzbar sind? Im letzten Jahr hatten wir eine Aufstockungsinitiative mit der gleichen Frage. Damals hat man ein externes Gutachten machen lassen, das zum Schluss kam, dass die Initiative nicht umsetzbar sei, und man hat sie für ungültig erklärt. Auch wir haben in der Kommission vorgeschlagen, ein Gutachten erstellen zu lassen. Es sollte prüfen, ob diese Initiative umsetzbar ist und ob die enthaltenen Quoten rechtlich verbindlich sind. Wir sind unterlegen, also gibt es kein Gutachten. Daher müssen wir uns fragen, ob die Verwaltung wirklich Gleiches mit Gleichem vergleicht. Oder wird eine Initiative, je nachdem woher sie kommt, wohlwollender betrachtet? Wenn das so wäre, müssten wir aufpassen, ob wir noch ein Rechtsstaat sind. Aber das wissen wir nicht genau. Wenn wir eine rechtlich umstrittene Teilgültigkeit haben und die Initiative trotzdem vors Volk stellen, müssen wir damit rechnen, dass sie angefochten wird. Dann haben wir keine Umsetzungsinitiative, sondern eine Verfahrensinitiative. Sie zöge jahrelang ihre Kreise, wie wir es schon bei der Airbnb-Regelung gesehen haben. Parallel läuft die BZO-Gesamtrevision, in der diese Dinge festgehalten werden. Wird die Initiative angenommen, wird sie unter Umständen erst nach der BZO umgesetzt. Wir sind jetzt in diesem Umfang gegen die Initiative und lehnen auch den Gegenvorschlag ab.

Kommissionsmehrheit Änderungsantrag zu Dispositivpunkt B1 / Kommissionsminderheit 2 zu den Änderungsanträgen 1–2 zum Dispositivpunkt B2 und zu den Dispositivpunkten C1–C2 / Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B:



Nicolas Cavalli (GLP): Ich hoffe, dass noch alle durchblicken, denn die SVP hat gerade angekündigt, dass sie nicht mehr zur Mehrheit gehört. Trotzdem begründe ich die Mehrheit der Kommission. Sie war wie der Stadtrat der Ansicht, dass sie die Stossrichtung der Initiative teilt, das Instrument aber das falsche ist. Die Kernfrage ist, auf welcher staatlichen und planerischen Ebene man dieses wichtige Thema verankern möchte. Die Kommissionsmehrheit hält die Gemeindeordnung für den falschen Ort, wenn relativ starke baurechtliche Vorgaben hineingeschrieben werden. Diese Vorgaben sollte man im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen rechtlich, wirtschaftlich und städtebaulich austarieren. Wer schon ein bisschen Ahnung hat, weiss, dass es in Richtung BZO-Revision geht und in die Diskussionen, die wir dort führen werden. Der Gegenvorschlag nimmt aber wichtige Kernelemente der Initiative auf. In der Kommission haben wir auch eine semantische Diskussion geführt, wie sie Marco Denoth (SP) vorhin erwähnt hat. Was heisst im Gegenvorschlag «den rechtlichen Spielraum ausschöpfen» – optimal oder zu 100 Prozent? Wenn man eine allgemeingültige Quote festlegt, um ein Ziel zu erreichen, muss sie den sogenannten WZW-Kriterien aus der Medizin entsprechen: Das sind Wirksamkeit, Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit. Daran sieht man auch, wo sich die Diskussion hinbewegen wird. Wir hatten in der Kommission eine Vertretung der Liegenschaftenökonomie eingeladen. Sie hat uns die Überlegung des Stadtrats zu durchschnittlich 75 Prozent preisgünstigem Wohnraum als sinnvoll dargelegt. Sie hat aber klar gesagt, dass dies keine generelle ökonomische Herleitung, sondern schlussendlich auch ein politisches Zeichen ist. Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass bei einer zu hohen Quote der Anreiz fehlt, genügend zu bauen. Wird die Belastung zu hoch und das Projekt wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll, verliert die Norm ihren Zweck. Eine unzweckmässige und unverhältnismässige Regelung kann zudem rechtlich problematisch sein. Die Kommissionsmehrheit hält die Genehmigungsfähigkeit durch den Regierungsrat für zweifelhaft. Genehmigt er die Vorlage doch, stellt sich in einem zweiten Schritt die Frage, ob das Verwaltungsgericht sie kassiert. Ich habe auch schon gehört, dass die linken Parteien testen möchten, wie weit man gehen kann – mit anderen Worten, auch einmal eskalieren. Der Vorteil des Gegenvorschlags ist, dass er die Ziele von der konkreten Umsetzung trennt. Kurz gesagt: Das Ziel ist richtig, das Instrument ist das falsche. Der Gegenvorschlag stellt das Grundanliegen auf eine robustere, rechtlich und planerisch flexiblere Grundlage. Die Minderheit 2 besteht jetzt nur noch aus uns, da die SVP abgesprungen ist. Wir finden den Vorschlag des Stadtrats sinnvoll. Er steckt den Rahmen so ab, dass man am Schluss darüber diskutieren kann. Es wird keine absolute Zahl genannt, das müssen wir in der BZO-Diskussion festlegen. Die Kommissionsmehrheit beantragt deshalb, die Änderung von Dispositivpunkt B1 also die Zustimmung zur Initiative abzulehnen. In der Schlussabstimmung beantragt sie, dem unveränderten Dispositivpunkt 1 zuzustimmen, nämlich der Ablehnung der Initiative.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag zu Dispositivpunkt B1 / Kommissionsmehrheit zu den Änderungsanträgen 1–2 zum Dispositivpunkt B2 und zu den Dispositivpunkten C1–C2 / Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B:



Brigitte Fürer (Grüne): Wir möchten die Initiative zur Abstimmung bringen und lehnen den Gegenvorschlag des Stadtrats ab. Auf die Genehmigungsfähigkeit komme ich später zu sprechen. Allfällige Rekurse gibt es bei jedem Planungsgeschäft. Darum denken wir, es ist eine bessere Idee, das in die Gemeindeordnung zu schreiben als in ein Planungsinstrument wie den kommunalen Richtplan. Mir persönlich sind die planerischen Instrumente näher. Als ich aber gesehen habe, was im Richtplan vorgeschlagen wird, musste ich mich fragen, wieso man so etwas hineinschreiben muss. Es ist für mich völlig selbstverständlich, dass der Stadtrat den Spielraum zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen voll ausschöpft und so weit geht, wie der rechtliche Spielraum es erlaubt. Übertritt man ihn ein bisschen, muss man meistens vor Gericht, und dann wird geklärt, wie gross er ist. Der grösste Hebel, um in dieser Stadt preisgünstige Wohnungen zu erstellen, ist Paragraph 49b. Er ermöglicht, bei einer Mehrausnutzung einen Anteil preisgünstiger Wohnungen zu erstellen. Wie hoch dieser Anteil ist, haben wir gehört: In der aufgelegten BZO sind es 75 Prozent. Ich finde, man verdient mit dem Rest, der in der normalen Nutzung abgehandelt wird, noch genug. Daher kann man gut auf 100 Prozent erhöhen. Planungsinstrumente dauern bekanntlich sehr lang. Wir fanden es auch inhaltslos, eine Selbstverständlichkeit hineinzuschreiben, die nachher auf verschiedenen Rechtswegen angefochten und überprüft werden kann. Wir brauchen eine möglichst schnelle Lösung und ein Verdikt der Bevölkerung, ob sie dahintersteht. Der Stadtrat hat in der Weisung dargelegt, dass es möglich ist, das als sogenannte Programmnorm in der Gemeindeordnung zu verankern. Die Bevölkerung soll sich dazu äussern und die Initiative möglichst schnell zur Abstimmung kommen können. Beim Dispositivpunkt B2 soll der kommunale Richtplan laut dem Ansatz der FDP so angepasst werden, dass nur noch ein Drittel der Mehrausnutzung preisgünstige Wohnungen sein muss. Das ist extrem unambitioniert und wird zu nichts führen. Die Drohung, dass in Zürich dann nicht mehr gebaut werde, höre ich seit den 80er-Jahren. Ich habe nicht das Gefühl, dass in Zürich wenig gebaut wird, wenn ich sehe, wie viele Kräne überall stehen. Wir lehnen den Antrag der FDP deshalb klar ab. Die Dispositivpunkte C1 bis C2 betreffen den Einwendungsbericht und den Erläuterungsbericht zur Planung. Jede Planung muss gemäss Gesetz einen Planungsbericht und einen Einwendungsbericht über die Eingaben während der öffentlichen Auflage machen. Ich finde es bizarr, dass man beim einen mit Ja oder Nein abstimmen muss und das andere nur zur Kenntnis nimmt. Ist der Gegenvorschlag des Stadtrats vom Tisch, sind folgerichtig auch Planungsbericht und Einwendungsbericht obsolet. Wir lehnen diese beiden Traktandenpunkte daher ab.

Kommissionsminderheit 1 zu den Änderungsanträgen 1–2 zum Dispositivpunkt B2 und zu den Dispositivpunkten C1–C2:

Alex Guggenheim (FDP): Ich vertrete die Minderheit 1 und stelle mich gegen diese faktische Enteignungsinitiative. Doch Brigitte Fürer (Grüne), wir gehen davon aus, dass dann nicht mehr gebaut wird. Wird die Initiative angenommen, kann der ehemalige SP-Gemeinderat Simon Diggelmann mit seinem Team die Bearbeitung der Einwendungen zur BZO-Revision eigentlich beenden. Die Mehrausnutzung wird dann ohnehin nicht genutzt. Die Initiative verhindert dringend benötigten Wohnraum. Leider führen die vermeintlichen Massnahmen für die Mietenden dazu, dass Wohnungen verhindert werden.



Es gibt keinerlei Anreize mehr für Wohnbauträgerschaften, um zu bauen. Man belässt es einfach so, wie es ist. Dann haben wir eine verlotternde Stadt, in der niemand wohnen will. Darum ist unser Vorschlag, Paragraf 49b mit einem Maximum von einem Drittel umzusetzen. Das korreliert mit dem Drittelsziel der Stadt und wir sind sehr gespannt, ob sie es erreichen wird. Es ist ein moderater, ausgewogener Ansatz: Die Bauträgerschaften können weiterhin bauen, es entsteht mehr nutzbarer Wohnraum. Dispositivziffern C1–C2 nehmen wir zur Kenntnis und stimmen dem Einwendungsbericht zu. Weil wir diesen Vorschlag haben, lehnen wir die Initiative und den Vorschlag des Stadtrats ab.

Weitere Wortmeldungen:

Mischa Schiwow (AL): Das Thema bezahlbarer Wohnraum beschäftigt uns im Rat jeden Mittwoch. Es ist schon lange das Problem Nummer eins der Menschen in unserer Stadt. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist nicht nur die Aufgabe der Stadt und der gemeinnützigen Bauträger. Auch die Privaten sollen dazu beitragen, insbesondere wenn sie zusätzliche Ausnutzungsreserven bekommen. Wir stehen vor einer BZO-Revision, bei der wichtige Weichen gestellt werden. Es geht darum, wie sich unsere Stadt in den nächsten zehn Jahren städtebaulich entwickelt und wie wir das Problem des mangelnden bezahlbaren Wohnraums in den Griff bekommen. In den früheren BZO-Revisionen, der BZO-Ledergerber aus dem Jahr 2001 und der BZO-Odermatt aus dem Jahr 2016, wurden zusätzlich gewährte Ausnutzungen nicht an die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen geknüpft. Bei Aufzonungen und Umzonungen wurden die Immobilienfirmen nicht in die Pflicht genommen. Dabei gab es den Paragrafen 49b schon, auch wenn er noch nicht in Kraft war. Wir sehen jetzt, welche Auswirkungen die geschenkten Ausnutzungsreserven haben, Alex Guggenheim (FDP). Es wird leer gekündigt, um mit Ersatzneubauten grösser und vor allem teurer zu bauen. Die Wohnungsnot beim bezahlbaren Wohnraum wird nicht kleiner, im Gegenteil. Weil die Frage der zusätzlichen Ausnutzung so zentral ist, hat die AL die Initiative zusammen mit weiteren wohnpolitisch aktiven Personen aus dem links-grünen Lager lanciert. Über 5500 Unterschriften wurden im September 2024 eingereicht. Reto Brüesch (SVP) hat vorhin gefragt, ob der Zeitpunkt nicht der falsche sei. Wir haben ihn mit der klaren Absicht gewählt, die Frage der Regeln bei der Ausnutzung schon vor der BZO zu klären. Der Stadtrat bekennt sich im Grundsatz zur Zielsetzung der Initiative, das ist positiv. Er will die Vorgaben aber nicht wie das Initiativkomitee in der Gemeindeordnung, sondern im Richtplan festlegen. Im inzwischen aufgelegten BZO-Entwurf sieht der Stadtrat die Ausschöpfung des Spielraums von Paragraf 49b unter Hinweis auf die Verhältnismässigkeit bei 75 Prozent. Mit einem klaren Volksentscheid hätten wir diese Frage demokratisch geklärt. Die Initiative verlangt, dass die volle Mehrausnutzung dem preisgünstigen Wohnen zukommt. Das ist angesichts der besonders angespannten Situation nur legitim. Es heisst auch nicht, wie hier und da behauptet wird, dass bezahlbare Wohnungen auf Verlust gebaut werden müssen. Wir reden von gewährter Mehrausnutzung, die ab einer Bagatellgrenze dem preisgünstigen Wohnen zukommen muss. Wird eine dreistöckige Siedlung mit 30 Wohnungen um ein Geschoss aufgestockt, müssen zum Beispiel zehn zusätzliche Wohnungen im Segment der preisgünstigen Kostenmiete bleiben. Das ist vernünftig, schon weil häufig Ersatzneubauten zum Zug kommen. Dann besteht das Risiko, dass vorhandene



preisgünstige Wohnungen in Wohneinheiten zur Marktmiete verwandelt werden. Wir unterstützen daher den Ablehnungsantrag der Grünen zum Gegenvorschlag des Stadtrats und befürworten, dass die Initiative in ihren ersten vier Punkten als gültig erklärt wird.

Wolfgang Kweitel (Die Mitte): Während Äpfel tatsächlich immer zu Boden fallen, wird in Zürich keineswegs unter allen Umständen gebaut. Die Initiative krankt an mehreren Fronten. Erstens werden wir nächstes Jahr die BZO revidieren. Die Initianten wollen dieser Revision vorgehen und, wie sie selbst betonen, Fakten schaffen. Sie nennen es einen Grundsatzentscheid – ich nenne es Zwängerei. Zweitens ist die Initiative der falsche Weg. Die Initianten präsentieren, wie ich vermute, in vollem Bewusstsein mangelhafte Initiativtexte. Die Punkte 1 bis 4 sind höchstens ein Normenprogramm, Punkt 5 ist sogar ungültig. Die Bevölkerung soll über etwas abstimmen, das letztlich mehr oder weniger unverbindlich ist, aber natürlich als verpflichtend verkauft wird. Das ist Populismus in Reinkultur. Drittens lassen wir das Formale beiseite: Die Initianten betonen, sogar der Stadtrat habe bestätigt, dass ein totales Renditeverbot für die gesamte Mehrausnutzung bei der Aufzoning wirtschaftlich vertretbar und zumutbar sei. Hier liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Wirtschaftlich zumutbar ist nicht dasselbe wie wirtschaftlich attraktiv – und letzteres regt das Bauen an. Es heisst, Mehrwertabgaben würden eingespart, die in Zürich übrigens mit 40 Prozent das maximal Zulässige betragen. Das sei ein wirtschaftlicher Vorteil. Ich finde das eine mutige Formulierung. Man kann nicht Mehrwertabgabe und Kostenmiete gleichzeitig bestehen lassen, denn irgendwie muss der Nutzen aus der Aufzoning finanzierbar bleiben. Betont wird auch das stabile Umfeld mit tiefen Zinsen und stabiler Nachfrage. Nur können sich wirtschaftliche Voraussetzungen ändern. Im oberen Preissegment sehen wir gerade das erste Sättigungssignal. Sollte es in der Stadt wieder einmal eine offene Drogenszene geben, dürfte sich das auf dem Immobilienmarkt sehr schnell deutlich zeigen. Es gibt keinen Markt, in dem es immer nur aufwärtsgeht. Das wissen auch die Investoren. Wenn sie kalkulieren, rechnen sie und hoffen nicht bloss. So gibt es dann keine neuen Wohnungen. Wir müssen gar nicht lange zurückdenken: Beim Neugasse-Areal wollte die violett-rot-grüne Allianz die SBB im Jahr 2023 zwingen, statt zwei Drittel 100 Prozent preisgünstige Wohnungen zu bauen. Die Stimmbevölkerung ging davon aus, die SBB werde das schon machen. Fakt ist, die SBB hat das Projekt beerdigt. Sämtliche 375 Wohnungen wurden nicht gebaut und werden voraussichtlich nie gebaut werden. Basel hat im Jahr 2021 den sogenannten Wohnraumschutz eingeführt. Seither ist die Bautätigkeit auf einen Fünftel eingebrochen. Wer bei einer Aufzoning die gesamte Mehrausnutzung zwingend preisgünstig vermieten muss, hat keinen Grund mehr, dichter zu bauen. Verdichten lohnt sich nur, wenn es sich rechnet. Nimmt man den Bauherren jeden Anreiz, bleibt es beim Bestand und die Wohnungsnot wird grösser. Die Initiative ist eine gut gemeinte, aber kontraproduktive Zwängerei. Sie ist eine Maximalforderung, die das Gegenteil von dem bewirkt, was sie verspricht: Sie verhindert kommerziell genutzte Wohnungen, bevor sie gebaut werden. Der Gegenvorschlag des Stadtrats ist ebenfalls problematisch. Er verlangt, den rechtlichen Spielraum auszuschöpfen, nennt aber keine Grenzen. Das ist ein Freipass, bei jeder BZO-Revision und bei jedem Gestaltungsplan die Schrauben erneut anzuziehen. Wer nicht weiss, was ihn erwartet, investiert nicht. Zudem würde die Pflicht auf Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne ausgedehnt, also genau dort, wo heute



Flexibilität für gute Projekte und öffentliche Freiräume besteht. Eine Mehrheit vermutet, dass der Gegenvorschlag bei 75 Prozent landet. Das wäre besser als 100 Prozent, aber die Kritik gilt auch hier. Die Mitte unterstützt die Drittelsvariante. Sie hat eine klare Obergrenze, die Planungssicherheit für Grundeigentümer und Investoren schafft. Wir lehnen die Volksinitiative und die unklare städtische Version des Gegenvorschlags ab.

Marco Denoth (SP): Wolfgang Kweitel (Die Mitte), schau doch bitte nochmals an, was preisgünstig bzw. Kostenmiete genau heisst: Sie lässt einen Überschuss zu. Wenn man gemäss Bundesverfassung vermietet, hält man das ein und hat trotzdem noch einen Überschuss zugute. Wir sind Gegner*innen der Gier übermässiger Mieten, die leider in der ganzen Stadt überhandnimmt. Du sprichst von Zwängerei. Der Paragraph 49b war vor elf Jahren vor dem Volk und wurde vor sechs Jahren in Kraft gesetzt. Man hätte vom Stadtrat erwarten können, dass er vorher etwas Konkretes auf den Tisch legt. Darum war – leider – eine Umsetzungsinitiative nötig. Selbstverständlich stimmen wir ihr zu. Wir hatten in der Kommission auch einen Antrag gestellt, um den ungefähren Text, den das Initiativkomitee für die Gemeindeordnung vorgesehen hat, in den kommunalen Richtplan einzutragen. Wir haben diesen Antrag aber zurückgezogen, zum Antrag der Grünen gewechselt und lehnen den Gegenvorschlag nun ab. Den Antrag des Stadtrats für den Richtplan erachteten wir als zahnlos. Es ist ein bisschen zu viel «soll», «hätte» und «möchte gern» drin. Er war eine totale Abschwächung der Initiative, die wir nicht mehr unterstützen konnten. Er wäre ein Freipass gewesen, aber nach unten, also zu weniger preisgünstigem Wohnbau. Das Ziel war auch, dass die Initiative allein zur Abstimmung kommt. Das Volk soll entscheiden, ob es der Initiative zustimmt oder nicht. Es soll nicht über einen Gegenvorschlag abstimmen, der ein bisschen Ja und ein bisschen Nein zum preisgünstigen Wohnbau sagt. Wir wollen eine klare Vorlage, um eine klare Haltung und vielleicht auch eine klare Antwort zu bekommen. Damit ist im Plenum auch keine zusätzliche Abstimmung nötig, die das Prozedere massiv verkompliziert hätte.

Alex Guggenheim (FDP): Marco Denoth (SP), wir kennen unseren Liegenschaftsmarkt. Er korrigiert garantiert nicht nach unten, wenn, dann eher nach oben. Ich glaube auch, ihr könntet mit dem Gegenvorschlag leben, aber ihr habt ja die Initiative lanciert. Zum Vorwurf eines Gratisgeschenks an die Grundeigentümer, Mischa Schiow (AL): Die Mehrwertabgabe beträgt 40 Prozent. Ich weiss nicht, ob klar ist, was das bedeutet, aber ein Geschenk ist es auf keinen Fall. Die GLP-Medienmitteilung vom 18. März 2026 hatte die 75 Prozent noch kritisch hinterfragt. Jetzt soll dem Stadtrat die maximale Ausschöpfung erlaubt werden - wie ein Fähnlein im Wind. Das finde ich speziell. Wir stehen zur Drittelslösung, die wir sinnvoll und ausgewogen für alle Beteiligten finden.

Reto Brüesch (SVP): Mischa Schiow (AL), wir sehen, dass viel gebaut wird. Aber warum wird gebaut? Weil viele gewartet haben, was mit der BZO-Revision kommt und was der Entwurf des Stadtrats beinhaltet. Ich habe verschiedene Studien angeschaut. Viele davon sagen: Wenn wir jetzt innerhalb der normalen Richtpläne in der normalen Zone bauen, ist alles besser. Dann fehlen uns zwar die möglichen zusätzlichen Ausnutzungen, die wir mit der BZO des Jahres 2026 vielleicht irgendwann bekommen. Der Anreiz ist also verpufft. Die Mehrausnutzung muss, wie Marco Denoth (SP) vorhin gesagt hat,



eine gewisse Wirtschaftlichkeit haben – und die fehlt. Darum wird momentan noch so viel gebaut. Wir haben schon bei der BZO-Revision des Jahres 2016 gesehen, dass nicht viel umgesetzt wurde. Wird es so umgesetzt, wie es jetzt vorgesehen ist, gibt es nicht mehr Wohnungen und nicht mehr bezahlbare Wohnungen, das ist schade.

Brigitte Fürer (Grüne): Es handelt sich nicht um Zwang, Wolfgang Kweitel (Die Mitte), sondern um eine Volksabstimmung, dessen Ergebnis noch offen ist. Es wird aber ein klares Verdikt der Bevölkerung geben, auch im Hinblick auf die BZO-Revision. Die Mehrwertabgabe steht seit den 80er-Jahren im Bundesgesetz über die Raumplanung und deren Umsetzung war ein Auftrag an die Kantone. Wenn jemand durch Planungsleistungen profitiert, sollte nicht ein Grundeigentümer mit einem Pinselstrich auf der Karte einen exorbitanten Gewinn erzielen. Das wurde nicht umgesetzt. Auch in Zürich haben die Parzellen bei jeder Revision an Wert gewonnen und es ist nichts an die öffentliche Hand zurückgeflossen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass niemand mehr baut, wenn man Regulatorien wie den Paragraphen 49b und eine Mehrwertabschöpfung hat. Es war ein Fehlentscheid, die BZO-Revision 2016 ohne die Instrumente der Mehrwertabgabe und Rechtskraft des Paragraphen 49b zu erlassen. Damit schenkte man den Grundeigentümern zusätzliche Nutzungen. Man kann es nicht anders sagen. Wir befinden uns in einer Krise mit Leerkündigungen. Man baut nicht nur, weil es Wohnungen braucht, sondern vor allem, weil es ein Anlageobjekt ist. Darum haben wir auch einen Staatsfonds, der Wohnungen aufkauft, ohne dass er eine Küche einbaut – weil es nur um die Anlage geht und nicht um die Wohnung. Solange wir in dieser Situation sind, müssen wir radikal handeln. Deshalb dürfen wir das der Bevölkerung unterbreiten, so wie es die Initiative will. Ich bin zuversichtlich, dass uns die Bevölkerung recht geben wird.

Nicolas Cavalli (GLP): Die Diskussion dreht sich fast nur noch um die Frage, ob 33, 50, 66, 75 oder 100 Prozent die richtige Zahl ist. Es wirkt ein bisschen wie ein Basar. In der Kommission hat uns die Verwaltung eine ökonomische Herleitung gegeben. Für sie sei relevant, dass möglichst viel preisgünstiger und überhaupt Wohnraum geschaffen wird. Dahinter stehen auch wir von der GLP. Die entscheidende Frage ist nicht, wer die höchste Zahl bietet, sondern mit welcher Zahl am Schluss die meisten Wohnungen entstehen. Das gehört unserer Meinung nach in die BZO-Revision. Mit der Initiative nehmen wir die Gesamtschau vorweg. Alex Guggenheim (FDP) hat uns vorgeworfen, wir würden wie ein Fähnlein im Wind hin und her schwenken. Mit der Zustimmung zum Gegenvorschlag haben wir aber nicht gesagt, dass 75 Prozent die richtige Grösse sei. Wir haben in der Einwendung und Medienmitteilung ganz klar gesagt, dass wir kritisch sind. Wir möchten in der Diskussion der BZO-Revision offen sein, um die richtige Grösse zu finden. Wir wollen weder 100 noch 33 Prozent, sondern das dort ganzheitlich bestimmen. Ich möchte in Erinnerung rufen, worüber wir reden. Ich habe auch den Plan der aufgelegten BZO mitgenommen, er ist leider etwas klein. Man sieht die Aufzonungsgebiete, über die wir bei Paragraph 49b reden, und es gibt immer noch Bagatellgrenzen. Wir bestimmen hier also, wo die Mehrausnutzung dem preisgünstigen Wohnraum zugeführt wird. Der Stadtrat ist bei den Aufzonungen sehr homöopathisch vorgegangen. Das haben wir in der BZO-Revision zum Ausdruck gebracht. Wir hatten letzten Sonntag eine Abstimmung, in der die Bevölkerung gesagt hat, sie wolle nicht in die Höhe bauen. Jetzt



müssen wir neue Wege finden, um unsere Stadt weiterzuentwickeln. Nur im Bestand zu sanieren, geht leider nicht. Das ist ein Appell und ein klares Bekenntnis an die linke Ratsseite. Ich mache euch ein Angebot. Die AL muss sich vielleicht ein bisschen festhalten, weil sie nicht Fan von Arealüberbauungen ist. Brigitte Fürer (Grüne) hat gesagt, beim Paragrafen 49b habe man ein riesiges Potenzial. Der Plan zeigt, dass die Flächen dafür nicht da sind. Es ist ein guter Ansatz, aber damit erreichen wir das Ziel leider nicht. Wenn wir etwas erreichen wollen, und da zähle ich auf euch, dann im Plan zum Einwendungsbericht 151. Das sind alle Gebiete mit einer Arealgrösse von 4000 Quadratmetern und mehr, also die möglichen Arealüberbauungen. Wir haben in der Einwendung gefordert, den Bonus aufzustocken. Wenn man richtig baut, sollte man den Bonus auch richtig ausnutzen können. Er soll dann zu 100 Prozent dem preisgünstigen Wohnraum zukommen. Hier erreichen wir viel mehr als in den homöopathischen Aufzonzungsquartieren. Wir zählen darauf, dass ihr uns dabei in der BZO-Revision helft. Die Initiative löst das lange propagierte Problem leider nicht. Sie macht vielleicht an gewissen Orten Sinn. Den Gegenvorschlag hätte man aber austariert in der BZO-Revision diskutieren können. Wir lehnen die Initiative ab und hätten uns einen Gegenvorschlag gewünscht.

Brigitte Fürer (Grüne): Klar haben wir für die Aufzonzung nicht mehr so viel Spielraum, Nicolas Cavalli (GLP). Aber wir haben Gestaltungspläne. Zurzeit ist nicht so viel in der Pipeline. Sonst gab es in den Gestaltungsplänen vor allem bei Genossenschaften, die ohnehin schon zu 100 Prozent gemeinnützig bauen, Paragraf-49b-Wohnungen. Das finde ich grotesk. Ich finde es gut, dass nicht alles aufgezonzt wird, denn irgendwann ist es eine Frage der Qualität. Die Architekt*innen finden, wir bauen alles, egal welche Dichte. Das Rezept ist einfach: weiterbauen an der Stadt und Nutzungsreserven ausnutzen, auch wenn daraus keine Paragraf-49b-Wohnungen entstehen. Gleichzeitig soll man sorgfältig aufzonen und dort 100 Prozent abschöpfen. Es wird sicher trotzdem gebaut. Falls die überhitzte Bautätigkeit in der Stadt Zürich etwas zurückgeht, überleben wir das. Einer Nachfolgeneration bleiben dann noch Areale, die sie überbauen kann.

Marco Denoth (SP): Wir führen hier fast eine BZO-Debatte, was ich spannend finde – besonders angesichts der vorgeschlagenen Angebote. Ich bin überzeugt, dass wir im Bereich Bauen im Bestand Potenzial haben, um künftig zusammenzuarbeiten. Dafür müssen wir den Begriff schärfen. Für uns heisst Bauen im Bestand vor allem, Leerkündigungen zu verhindern, denn diese verdrängen Menschen aus der Stadt, dem Quartier oder gar dem Kanton. Hinsichtlich der Nutzungsreserven habt ihr bei den Hochhausrichtlinien sehr prominent betont, diese auszuschöpfen. Sie sind jedoch meist nicht so gross, dass man sie durch 40 Meter hohe Bauten erschliessen kann. Weil sie eher kleiner sind, liegt genau darin das Potenzial, um mehr Wohnungen zu schaffen. Unser wichtigstes politisches Anliegen ist klar: Mehr Wohnungen schaffen ohne Verdrängung.

Tanja Maag (AL): Dafür, dass der Plan nur wenige rote Flecken aufweist, hat sich Nicolas Cavalli (GLP) sehr enerviert. Das ist kein riesiger, aber ein wichtiger Anteil. Unsere Initiative ist keine Zwängerei, sondern eine logische Reaktion auf die Wohnsituation in Zürich und die Umsetzung des Paragrafen 49b, wie Marco Denoth (SP) sagte. Immer mehr Wohnraum konzentriert sich bei Besitzer*innen, wodurch es sich viele nicht mehr



*leisten können, in der Stadt zu wohnen. Wir fordern von Grosseigentümer*innen eine Gegenleistung für die Mehrausnützung – und eben nicht von kleinen Eigentümer*innen. Es ist kein Basar, sondern eine klare Ansage: 100 Prozent der durch die Aufzoning generierten Mehrausnützung sind für preisgünstigen Wohnraum zu verwenden – nicht des gesamten Hauses. Das schafft Planungssicherheit. Vergleichen wir die Stadtratsversion mit der Initiative: Mit letzterer wird jede fünfte Wohnung preisgünstig angeboten, mit der Version des Stadtrats nur jede zehnte. Es ist klar, wofür wir uns entscheiden.*

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Tanja Maag (AL) hat recht, dass es keine Zwängerei ist – sondern eine Enteignungsinitiative, wie Alex Guggenheim (FDP) korrekt festhielt. Danke auch an Wolfgang Kweitel (Die Mitte) für das ausgewogene Referat. Die Linke verlangt 100 Prozent – erstaunlich, dass es nicht 150 oder 200 Prozent sind; mathematisch wäre das wohl unmöglich. Unser Gegenargument ist klar: Es bleibt beim Drittel. Alles darüber ist enteignend und macht das Instrument Artikel 49b unbrauchbar. Während wir mit der GLP an vielen Orten Überschneidungen haben, besteht hier leider keine. Dass für euch 65–75 Prozent denkbar sind, geht aus unserer Sicht gar nicht. Wir hoffen nun, dass der Kantonsrat dem Artikel 49b eine sinnvolle Obergrenze setzt.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Tobias Langenegger: *Auf alle Punkte dieser ausführlichen Debatte einzugehen, würde den Rahmen sprengen. Den Initiant*innen danke ich für das Aufgreifen dieses wichtigen Themas. Wir teilen ihre Ziele grundsätzlich, wie wir bereits am 5. März 2025 mitteilten. Wichtig ist aber, dass der Artikel in der Gemeindeordnung eine nicht justiziable Programmnorm ist. Die Umsetzung erfolgt anderswo, etwa im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan, damit die Verwaltung dies direkt in der BZO anwenden muss. Insofern muss hier differenziert werden. In der Kommission zeigten wir uns zu allen Seiten hin offen für gute Lösungen. Ein zentraler Punkt ist die Verhältnismässigkeit, die durch die Formulierung «in der Regel» gewahrt bleibt. Dies erlaubt eine differenzierte Betrachtung pro Parzelle. Wir haben für die BZO-Revision einen flächendeckenden Ansatz von 75 Prozent vorgeschlagen, womit die Verhältnismässigkeit gewahrt bleibt. Als Rechtsstaat und Demokratie respektieren wir den Willen der Stimmbevölkerung. Stimmt sie der Programmnorm zu, wissen wir, was zu tun ist, ohne dass eine Täuschung vorläge.*

Änderungsantrag zu Dispositivpunkt B1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Dispositivpunkts B1:

DerDie Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» vom 4. September 2024 wird zugestimmt~~abgelehnt~~.



12 / 14

Mehrheit: Referat: Nicolas Cavalli (GLP), Vizepräsidium; Sebastian Vogel (FDP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Alex Guggenheim (FDP), Jean-Marc Jung (SVP), Marisa Kappeler-Schudel (GLP), Wolfgang Kweitel (Die Mitte)
Minderheit: Referat: Brigitte Fürer (Grüne); Ivo Bieri (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Dominik Haupt (SP), Leah Heuri (SP), Stefania Koller (SP), Mischa Schiwow (AL)

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 60 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Änderungsanträge 1–2 zum Dispositivpunkt B2 und zu den Dispositivpunkten C1–C2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Streichung der Dispositivpunkte B2 und C1–C2 (Dispositivpunkt B1 wird zu Dispositivpunkt B).

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Dispositivpunkts B2:

Richtplanteil

Änderung vom ...

[...]

3.6.3 Massnahmen

Preisgünstiger Wohnraum

Abs. 1 wird ~~durch einen neuen Satz 3~~ wie folgt ~~angepasst~~ergänzt:

Führen Planungsverfahren zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten, ist ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG festzulegen. Der Anteil als auch die Bedingungen (z. B. Bagatellgrenze oder Ausnahmen) sind auf Stufe Nutzungsplanung zu definieren, soll jedoch ein Drittel der erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten nicht überschreiten.

~~Der rechtliche Spielraum zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum soll dabei ausgeschöpft werden. Dies gilt im Grundsatz auch für Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.~~

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit: Referat: Brigitte Fürer (Grüne); Ivo Bieri (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Dominik Haupt (SP), Leah Heuri (SP), Stefania Koller (SP), Mischa Schiwow (AL)
Minderheit 1: Referat: Alex Guggenheim (FDP); Sebastian Vogel (FDP), Präsidium; Wolfgang Kweitel (Die Mitte)
Minderheit 2: Referat: Nicolas Cavalli (GLP), Vizepräsidium; Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP), Marisa Kappeler-Schudel (GLP)



13 / 14

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	13 Stimmen
Antrag Mehrheit	76 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>29 Stimmen</u>
Total	118 Stimmen
= absolutes Mehr	60 Stimmen

Damit ist dem Antrag Mehrheit zugestimmt.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt A.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts A.

Mehrheit:	Ivo Bieri (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Referat; Sebastian Vogel (FDP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Vizepräsidium; Brigitte Fürer (Grüne), Alex Guggenheim (FDP), Dominik Haupt (SP), Leah Heuri (SP), Marisa Kappeler-Schudel (GLP), Stefania Koller (SP), Wolfgang Kweitel (Die Mitte), Mischa Schiwow (AL)
Minderheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Jean-Marc Jung (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 102 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den bereinigten Dispositivpunkt B

Aufgrund der vorhergehenden Abstimmungen wird über den bereinigten Dispositivpunkt B (bisher Dispositivpunkt B1) abgestimmt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Dispositivpunkt B mit 60 gegen 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



14 / 14

Damit ist beschlossen:

A. In eigener Kompetenz unter Ausschluss des Referendums:

Folgende Bestimmung der Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» vom 4. September 2024 wird als ungültig erklärt:

Art. 19 a d. Ein-, Um- und Aufzonungen

⁵ Für gemeinnützige Wohnbauträger, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, kann der Gemeinderat für die Umsetzung von Abs. 1 und 2 gleichwertige Regelungen treffen.

Im Übrigen ist die Initiative gültig.

B. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Der Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungsinitiative)» vom 4. September 2024 wird zugestimmt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 7. Oktober 2026 gemäss § 131 Abs. 1 in Verbindung mit § 155 des Gesetzes über die politischen Rechte

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat