

19. November 2025

Postulatvon Reto Brüesch (SVP),
und Jean-Marc Jung (SVP)

Der Stadtrat wird beauftragt zu prüfen, wie in der kommunalen Nutzungsplanung und der Bau- und Zonenordnung (BZO) Anreizsysteme verankert werden können, die Eigentümerschaften und Bauträgerschaften motivieren, bei Neubauten oder Verdichtungsprojekten bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.

Dabei ist insbesondere darzulegen, wie planerische Instrumente wie Ausnützungsboni, erhöhte Gebäudehöhen, angepasst Grenzabstände, flexiblere Zonenvorschriften oder vergleichbare planerische Vorteile eingesetzt werden können, sofern ein bestimmter Anteil an Wohnungen mit preisgünstigen Mietzinsen bereitgestellt wird. Die Innenverdichtung soll vermehrt berücksichtigt werden.

Weiter soll der Stadtrat aufzeigen, wie solche Anreizmechanismen rechtskonform ausgestaltet, städtebaulich sinnvoll angewendet und wirksam kontrolliert werden können. Ziel ist es, den vorhandenen Handlungsspielraum im Planungsrecht zu nutzen, um die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten zu fördern, ohne starre Verpflichtungen oder Eingriffe in Eigentumsrechte vorzusehen.

Begründung:

Bezahlbarer Wohnraum ist in Zürich zunehmend knapp. Steigende Boden- und Baukosten, Ersatzneubauten sowie die anhaltend hohe Nachfrage führen dazu, dass Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen zunehmend Schwierigkeiten haben, geeignete Wohnungen zu finden. Auf Bauträgerseite soll ein gesetzeskonformer Gewinn möglich sein, dies als Abgeltung für die immer strenger und komplizierteren Bauanforderungen. Nur so können private Investoren gefunden werden, mehr preiswerte Wohnungen zu bauen.

Die Stadt verfügt im Rahmen der Nutzungsplanung und der BZO über verschiedene Möglichkeiten, die Wohnraumentwicklung zu steuern. Neben regulativen Ansätzen besteht die Möglichkeit, über gezielte Anreizsysteme zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu fördern. Solche Anreize können insbesondere bei der Innenentwicklung einen Beitrag leisten, indem sie Investierende motivieren, freiwillig preisgünstige Wohnungen in ihre Projekte zu integrieren.

Planerische Vorteile wie eine höhere Ausnutzung, grössere Gebäudehöhen oder reduzierte Grenzabstände können, sofern an klare Bedingungen geknüpft, wirtschaftliche Anreize für Bauträgerschaften schaffen. Gleichzeitig entsteht für die Stadt ein öffentlicher Mehrwert in Form von bezahlbarem Wohnraum. Dieses Vorgehen ermöglicht eine quatierveträgliche Verdichtung und fördert eine ausgewogene Wohnraumentwicklung. Das Prinzip von «Mehr Raum gegen Mehrwert für die Bevölkerung» könnte so ein Vorteil für alle sein.

Erfahrungen aus verschiedenen Gemeinden zeigen, dass solche Modelle sowohl hinsichtlich der Siedlungsqualität wie auch in Bezug auf die Schaffung preisgünstiger Wohnungen wirksam sein können und weniger Konfliktpotenzial bergen als verpflichtende Quoten.

Der Stadtrat soll daher darlegen, wie entsprechende Anreizsysteme im Rahmen der anstehenden oder künftigen Revisionen der Nutzungsplanung und der BZO ausgestaltet und umgesetzt werden können.

 