



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 173. Ratssitzung vom 17. Dezember 2025

5614. 2025/489

Dringliche Interpellation der AL-, SP- und Grüne-Fraktion vom 22.10.2025: Aufzonungen im Rahmen der geplanten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Festhalten an der hälftigen Einforderung der Mehrausnützung für preisgünstigen Wohnraum, Auslegung des rechtlichen Spielraums, Zeitplan für die Revision und Berücksichtigung Volksinitiative zur vollen Mehrausnützung nach § 49b PBG sowie allfällige Aufsplittung der Vorlage

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation (STRB 4049 vom 10. Dezember 2025).

***Tanja Maag (AL)** nimmt Stellung: Die Antworten der vorliegenden Interpellation sind enttäuschend, passend leider zum heutigen Tag. Heute wurde die Weisung zur AL-Initiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» veröffentlicht. Es geht bei der Initiative im Kern darum, Grossinvestor*innen kein Geschenk zu machen. Diese profitieren von Mehrausnützungen bei Aufzonungen. Die gesamte Mehrausnützung, die bei Aufzonungen möglich ist, soll mit preisgünstigem Wohnraum gemäss Paragraph 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) belegt werden. Wir würden uns eine verbindliche Quote in der Gemeindeordnung wünschen. Der Stadtrat hat in seinem Gegenvorschlag vorgeschlagen, immerhin im kommunalen Richtplan eine entsprechende Formulierung zu finden: leider eine schwammige mit Verweis auf die rechtlichen Möglichkeiten. Das führt mich zur ersten Antwort der Interpellation. Die Frage war, ob der Stadtrat an seiner bisherigen Position festhält, bei Aufzonungen höchstens die Hälfte der Mehrausnützung als preisgünstigen Wohnraum einzufordern. Der Stadtrat signalisiert in der Antwort, dass erst mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum erfolgen wird. Wir hätten uns eine vorgängige Festlegung gewünscht. Er sagt weiter, dass der rechtliche Spielraum bestmöglich ausgeschöpft werden soll. Zwischen den Zielen lässt sich keine Bereitschaft lesen, alles zu versuchen. Der Stadtrat lässt durchblicken, dass er hinter den bisher vertretenen 50 Prozent steht und dass das Ende der Fahnenstange damit erreicht sei. Er versteckt sich in Antwort 2 hinter Paragraph 5 des PBG: Die Mindestanteile seien anhand einer umfassenden Interessensabwägung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zweckmässig und angemessen zu betrachten. Angemessen wäre es, preisgünstigen Wohnraum einzufordern, wo es die gesetzlichen Grundlagen zulassen. Die Interessen der Zürcher*innen mit geringem Einkommen auf Wohnungssuche sind aus unserer Sicht höher zu gewichten als die Inte-*



ressen der Investor*innen. Die örtlichen Verhältnisse sind so, dass es zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Die Einwendungen zur Planaufgabe zum kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) blieben leider unberücksichtigt. In diesem Sinne bleibt der Stadtrat bei seiner bisherigen Position. In den Antworten 4 und 5 zeigt sich der Stadtrat nicht bereit, mit der BZO-Revision zuzuwarten, bis ein konkreter Anteil von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden könnte. Mit gutem Willen wäre eine Aufteilung der Revision sicher möglich gewesen, nämlich die dringlichen technischen Anpassungen mit kantonalen Fristen vorzuziehen und den zweiten Teil nach Abstimmungsausgang der AL-Initiative umzusetzen. Der Fahrplan der BZO-Revision wurde mit der Interpellation skizziert. Gestützt auf den kommunalen Richtplan soll in mehr als 12 Verdichtungsgebieten höheres und dichteres Bauen erlaubt werden. Leider positioniert sich der Stadtrat heute nicht klar und schafft keine Verbindlichkeit gegenüber der Bevölkerung, die sich zunehmend Sorgen macht über fehlende Lösungen in der Wohnkrise.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Die Interpellation wirft eine Grundfrage der Politik auf: Welche Rahmenbedingungen setzen wir, um die Herausforderungen in der Stadt zu lösen? Das beinhaltet auch, wie sich unsere Stadt entwickelt. Dazu gehören die ganze Richtplanung und die BZO als Grundlage, wie und wo wir verdichten und aufzonen. Es geht um die Beantwortung der Initiative mit einer Maximalforderung, die man vorwegnehmen möchte. Wir haben Bedenken, dass mehr verhindert als bewirkt wird, wenn man die Maximalforderung nicht im Kontext betrachtet. Ist der Anreiz dann wirklich noch da, zu bauen? Es gibt sicher Bauträger, die dies machen werden. Es gibt aber auch Bauträger, die bei einer hundertprozentigen Maximalforderung davon absehen und weniger Wohnraum schaffen. Für die GLP ist klar, dass neben mehr Wohnungen durch Aufstockungen und Aufzonungen auch in die Höhe gebaut werden muss. Wichtig ist, dass wir grosse Areale etappenweise entwickeln. Mehr preisgünstiger Wohnraum muss gebaut werden. Die Schwierigkeit bei der Frage, wieviel Prozente der Mehrausnutzung durch Aufzonungen effektiv dem preisgünstigen Wohnraum zugeführt werden sollen, ist die Bestimmung der richtigen Grösse. Die Interpellantinnen suggerieren, dass sich der Stadtrat vor der Beantwortung dieser Frage scheue. Wie Tanja Maag (AL) sagte: Die Antwort ist die Festsetzung aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, zweckmässig und angemessen. Das heisst, dass es detailliert und im Gesamtkontext der Revision diskutiert werden muss. Dies kann in einer besonderen Kommission getan werden. Kritisch sehen wir die Diskussion der Maximalforderung hier im Saal. Ich erinnere mich sehr gerne an die zwei grossen Runden, die wir im Zusammenhang mit dem Paragraphen 49b hatten. Wir von der GLP haben den Anspruch, uns zu diesem Zeitpunkt in die Diskussion einzubringen, aber weder mit einer Maximalforderung von 100 Prozent noch mit einer Minimalforderung von 0 Prozent. Wir haben uns hinter den Paragraphen 49b gestellt. Lassen Sie uns die ganze Frage im Rahmen der BZO-Revision detailliert diskutieren.



Marco Denoth (SP): Die SP ist im Initiativkomitee der Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» vertreten. An den Forderungen der Initiative halten wir fest. Bei Ein- und Umzonungen soll die Hälfte und bei Auszonungen die gesamte Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnbau belegt werden. Die SP hat sich in der Vernehmlassung dementsprechend zum Gegenvorschlag des Stadtrats geäußert. Die Revision des kommunalen Richtplans SLöBA mit dem Gegenvorschlag zur Initiative ging heute durch den Stadtrat. Leider wurde unsere Vernehmlassungsantwort nicht aufgenommen. Im Gemeinderat können wir dies dann noch korrigieren.

Reto Brüesch (SVP): Die linken Parteien machen seit 20 Jahren Wahlwerbung mit dem Thema der Wohnungsnot. Seit 25 Jahren haben sie im Stadtrat und im Parlament die Mehrheit. Und was ist erreicht worden? Nichts, es ist schlimmer geworden. Viele hier im Saal wollen erschwinglichen Wohnraum bauen. Die Frage ist bloss, wie und wie viel. Diese Frage können wir heute nicht lösen. Mit überhöhten, unrealistischen Forderungen, Verboten und Einschränkungen gibt es nicht mehr Wohnungen. Dies sehen wir am Beispiel Neugasse, wo man immer mehr wollte und am Schluss gar nichts kam. Aufzonung verpflichtet nicht, zu bauen. Aber es kann gebaut werden. Stellen wir höhere Forderungen, müssen wir den Privaten grösseren Mehrwert bieten. Sonst wird nicht mehr gebaut. Oder es gibt einen Gestaltungsplan, der von der linken Seite bekämpft wird, wie es bei den Seebahnhöfen der Fall war. Sture Maximalforderungen schwächen nicht nur den Markt, sondern auch diejenigen, die den Wohnraum wirklich brauchen. Der grösste Feind der Mieter und Mieterinnen sind nicht die falschen Quoten oder die Eigentümer. Es sind die Wohnungsknappheit, die Regulierungen und die Verbote. Steigen die Mieten im Bestand, trifft dies alle Menschen, die eine Wohnung suchen. Soziale Wohnpolitik bedeutet, unrealistische Verordnungen abzubauen und dafür zu sorgen, dass effektiv gebaut wird – sozialverträglich, preiswert und für die breite Bevölkerung. Werden 500 Wohnungen preisgünstig realisiert, ist das sicherlich mehr als die versprochene hohe Quote. Schaut, was die Bevölkerung braucht, und bringt dann vernünftige Lösungen. Wir versuchen das die ganze Zeit. Ein Teil unserer Vorstösse wurde von der linken Seite abgelehnt.

Brigitte Fürer (Grüne): Dass in Zürich nicht mehr gebaut wird, wurde bereits einige Male prognostiziert, traf jedoch bisher nie ein. Paragraph 49b des PBG stellt ein Mittel dar, um bei Aufzonungen auch preiswerte Wohnungen zu erhalten. Dies ist ein sehr wichtiger Hebel. Die Höhe des Anteils bestimmt die Anzahl der Wohnungen. Die Investoren kommen nicht von selbst darauf, auch preiswerte Wohnungen anzubieten. Die Durchmischung der Stadt Zürich ist essenziell. Die volle zusätzliche Nutzung soll durch preiswerte 49b-Wohnungen belegt werden. Ein Exkurs ins Planungsrecht: Das Bundesrecht zur Raumplanung formuliert als Auftrag an die Kantone, dass ein Teil der Mehrwertabschöpfung an die öffentliche Hand zurückfliessen soll. Die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg haben dies umgesetzt. Seit ein paar Jahren können wir etwas vom Planungsmehrwert abschöpfen. Niemand fand dies ungerecht. Ungerecht ist, wenn jemand von einer Aufzonung alleinig profitiert. Dort dürfen wir einen Hebel setzen. Etwas zurückzugeben von dem, was der Staat einem an Geldern verschafft hat, finde ich nur gerecht. Wir unterstützen die Interpellation.



Christian Häberli (AL): Brigitte Fürer (Grüne) hat es bereits gesagt: Es ist ein Märchen, dass in Zürich nicht mehr gebaut wird. Zur GLP: Nein, wir von der AL wollen nicht alle Stakeholder. Unsere Stakeholder sind die Mietenden. Dies gibt den Investor*innen ebenfalls Planungssicherheit, womit wir sie doch auch berücksichtigen. Die AL will nicht schwafeln, sondern eine Lösung: 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen bei Aufzonen.

Jean-Marc Jung (SVP): Die Antworten auf die Interpellation sind etwas dürftig, da gebe ich der AL recht. Ich hätte mir mehr erhofft, denn die Fragen zur BZO sind mehr als gerechtfertigt. Bei der Forderung nach 100 Prozent höchstgünstigen Wohnungen bei Aufzonen stellt sich die Frage, wer von den grossen Investoren überhaupt noch investieren will. Wenn sie in einem gewissen Segment keine Minimalrendite erzielen können, werden sie all diese Projekte streichen. Sie werden überlegen, ob sie nicht an anderen Orten auf der Welt günstiger investieren können. Das Geld kann sehr schnell weg sein aus Zürich. Fallen die Investoren weg, könnte der Staat versuchen, in die Bresche zu springen. Doch auch das Know-how im Bauwesen wird abwandern. Der Staat wird dann mehr Geld benötigen, die Steuern erhöhen und der Nettosteuerzahler wird noch mehr zur Kasse gebeten. Auch dieser kann natürlich ins Ausland fliehen, denn der Steuerwettbewerb funktioniert in alle Richtungen. Das hoffen wir alles nicht, aber das Kapital ist international und kann abwandern, wenn es hier zu bunt wird.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Wir haben in diesem Saal schon mehrfach über Mehrwertabschöpfung und Mehrausnützung diskutiert. Noch vor der kantonalen Regelung habe ich, damals neu im Stadtrat, eine städtische Regelung eingeführt, abgestützt auf die Bundesgesetzgebung. Letzte Woche wurde der neue Kiosk auf der Bürkliplatz-Anlage eingeweiht. Ein Teil der Mehrausnützung konnte dort in die Nachbarschaften fließen. Auch die Mehrausnützung, die an den Paragraphen 49b gekoppelt ist, durchlief einen langen politischen Prozess. Jetzt geht es um dessen Umsetzung. Dies kann nicht auf der Richtplanstufe passieren, sondern muss in der BZO parzellenscharf festgelegt werden. Die Haltung des Stadtrats ist klar. «Bestmöglich» heisst, dass wir den bestmöglichen Outcome bezüglich der Anzahl an preisgünstigen Wohnungen erzielen wollen. In der Praxis muss es auch genutzt werden und zu preisgünstigen Wohnungen führen. Für den Stadtrat hat die Umsetzung des Paragraphen 49b eine sehr hohe Priorität. Wie die Umsetzung aussehen soll, werden wir in zweieinhalb Monaten sehen. Es wird sowohl die Aufzonen wie auch Arealüberbauungen betreffen. Wir können keine vorgezogene BZO-Diskussion führen, sondern müssen eine konkrete Vorlage haben. Kurz zur Aufteilung der Revision und der Abspaltung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Es gibt neben Paragraph 49b noch andere Teile in der BZO, unter anderem sehr vieles über den Nachvollzug der klimaangepassten PBG-Anpassungen. Mit diesen hat die IVHB ganz viele Wechselwirkungen. Wir müssen diese miteinander denken, denn es geht auch in der BZO um die Qualität in dieser Stadt. Mitte März ist es so weit: Dann kann das umfangreiche Werk studiert und debattiert werden.



5 / 5

Das Geschäft ist nach erfolgter Diskussion erledigt.

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat