



Der Stadtrat an den Gemeinderat

1. November 2023

GR Nr. 2022/359

Amt für Städtebau, Rückzug Weisung Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen»

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Weisung GR Nr. 2022/359 «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» vom 14. Juli 2022 beantragte der Stadtrat beim Gemeinderat die Ergänzung von Art. 8 Bau- und Zonenordnung (BZO) um vier weitere Absätze. Die Änderung von Art. 8 BZO sollte dazu führen, dass bei Arealüberbauungen zukünftig Anteile an preisgünstigem Wohnraum (pgW) gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) eingefordert werden können. Konkret bedeutet das: Wer bei Arealüberbauungen zukünftig den Ausnutzungsbonus von 10 Prozent in Anspruch nimmt, soll mindestens 50 Prozent dieser Mehrausnutzung als preisgünstigen Wohnraum realisieren.

Auf einstimmigen Wunsch der zuständigen Sachkommission Hochbaudepartement / Stadtentwicklung (SK HBD/SE) in der Sitzung vom 12. September 2023 zieht der Stadtrat die Weisung GR Nr. 2022/359 hiermit zurück. Im Rahmen der Beratung in der SK HBD/SE hat sich gezeigt, dass die Vorlage bis heute aufgrund unterschiedlicher strittiger Themen nicht mehrheitsfähig ist. Zum einen gibt es unterschiedliche Haltungen bzw. Einschätzungen zu einigen Bestimmungen, die ein wichtiger Gegenstand der BZO-Teilrevision sind. Zum anderen beziehen sich einige Diskussionspunkte nicht auf den eigentlichen Inhalt der Vorlage, sondern stellen die Grundsatzfrage in Bezug auf Inhalt, Umfang und Formulierung des gesamten Art. 8 zur Arealüberbauung.

Folgende wesentliche Themen wurden in der Kommission u. a. diskutiert:

- Forderung nach Erhöhung des bestehenden Arealüberbauungsbonus,
- Vereinfachung der Definition, Berechnung und Formulierung des Arealüberbauungsbonus,
- Forderung der Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnraum an Mehrausnutzung,
- Entkoppelung der erhöhten energetischen Anforderungen vom Bonus und Ausweitung auf Gesamtareal,
- Forderung der Verringerung der bisherigen Mindestarealgrösse von 6000 m².

Vor dem Hintergrund der geschilderten Komplexität und der daraus folgenden inhaltlichen bzw. terminlichen Abhängigkeit zur vorgesehenen Revision der BZO wurde in der Beratung in



2/2

der Kommission festgestellt, dass die isolierte Betrachtung der vorliegenden BZO-Teilrevision mit der komplexen Gemengelage nicht zweckmässig ist.

Mit der Revision der BZO soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen. Neben der Harmonisierung der Baubegriffe werden dabei insbesondere die Stossrichtungen aus der kommunalen Richtplanung und aus den Fachplanungen Stadtbäume und Hitzeminderung wie auch aus dem Netto-Null-Ziel konkretisiert.

Das Instrument der Arealüberbauung kann in dieser Gesamtbetrachtung ein wichtiger Baustein sein. Somit soll die Anpassung von Art. 8 BZO im Rahmen der geplanten BZO-Revision stattfinden. Deshalb zieht der Stadtrat diese Weisung zurück. Das Hochbaudepartement wird im Rahmen der vorgesehenen BZO-Revision eine neue Vorlage zur Umsetzung des § 49b PBG bei Arealüberbauungen erstellen und die Argumente der SK HBD/SE in die Erarbeitung einbringen und abwägen.

Die Weisung GR Nr. 2022/358 «Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG» kann nach Einschätzung des Stadtrats trotz Rückzugs der Weisung GR Nr. 2022/359 beraten und beschlossen werden (Neuerlass). Damit wird gewährleistet, dass mit Blick auf zukünftige Sondernutzungsplanungen und projektbezogene Aufzonungen in der Grundordnung ein einheitlicher Standard bezüglich Belegungsvorgaben und Vollzug zur Anwendung kommt.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cucho-Curti