



Beschluss des Stadtrats

vom 10. Dezember 2025

GR Nr. 2025/489

Nr. 4049/2025

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

Am 22. Oktober 2025 reichten die Fraktionen der AL, SP und Grünen folgende Interpellation, GR Nr. 2025/489, ein:

Gestützt auf den kommunalen Siedlungs-Richtplan (SLöBA) einerseits und die Anpassung der baurechtlichen Begriffe im Planungs- und Baugesetz (PBG) andererseits bereitet der Stadtrat seit einiger Zeit eine grosse Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Die BZO-Revision wird in zahlreichen Stadtquartieren zu namhaften Aufzonungen führen. Im September 2024 hat die Alternative Liste die Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» eingereicht. Diese verlangt, im Sinne eines Grundsatzentscheids, dass bei Aufzonungen in der BZO die volle Mehrausnutzung in Form von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG realisiert wird. Der Stadtrat hat beschlossen, ihr als Gegenvorschlag eine Textergänzung des kommunalen Richtplans gegenüberzustellen. Danach soll «der rechtliche Spielraum zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ausgeschöpft werden». In den Erläuterungen schränkt der Stadtrat allerdings relativierend ein, die Zuweisung müsse «anreizkompatibel» sein. Bis heute hat er sich in öffentlichen Stellungnahmen stets dafür ausgesprochen, höchstens die Hälfte der Mehrausnutzung als preisgünstigen Wohnraum einzufordern. Die Richtplan-Revision lag vom 13. August bis am 13. Oktober 2025 öffentlich für Einwendungen auf. Bis am 3. Januar 2026 muss der Stadtrat die Weisung zur Initiative zu Händen des Gemeinderats verabschieden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hält der Stadtrat an seiner bisher geäusserten Position fest, dass bei Aufzonungen höchstens die Hälfte der Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum eingefordert werden soll?
2. Wie definiert der Stadtrat den «rechtlichen Spielraum» zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG? Ist er der Meinung, die rechtliche Grenze der Ausschöpfung liege bei 50 Prozent der Mehrausnutzung? Falls ja: mit welcher Begründung? Oder geht es dabei mehr um die politische Berücksichtigung von Investoreninteressen?
3. Wie sieht der aktuelle Zeitplan für die BZO-Revision aus? Wann ist namentlich die Planauflage geplant? Soll diese noch in der laufenden Legislatur erfolgen?
4. Die Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» will die Grundsatzfrage klären, wieviel preisgünstiger Wohnraum bei Aufzonungen verlangt wird. Die Antwort hat einen zentralen und unmittelbaren Einfluss auf die Ausgestaltung der BZO Revision. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, im Sinne einer stufengerechten Planung solle mit der Planauflage der BZO zugewartet werden, bis der Richtungsentscheid zu Initiative und Gegenvorschlag gefällt ist? Falls nein: warum nicht?



5. Bei der Umsetzung des Siedlungs-Richtplans sind Stadt- und Gemeinderat nicht an Termine gebunden. Bei der Anpassung der BZO an die neuen technischen Begriffe des PBG gibt es dagegen Fristvorgaben des Kantons. Würde die Revision aufgeteilt, könnte zuerst die zeitlich dringende Anpassung der technischen Begriffe beschlossen werden und es bliebe genug Zeit für eine BZO-Revision, die den Abstimmungsausgang der AL-Initiative berücksichtigt. Ist der Stadtrat zu einer solchen Zweiteilung bereit?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellation thematisiert die Umsetzung von § 49 b des Planungs- und Baugesetzes (PBG), mithin die Festsetzung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum anlässlich der Revision der Bau- Zonenordnung (BZO). Mit der in Bearbeitung stehenden BZO-Revision, die im ersten Quartal 2026 veröffentlicht wird, soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung und Verdichtung der Stadt zu erfüllen. Dabei werden insbesondere die Inhalte aus der kommunalen Richtplanung und aus den Fachplanungen Stadtbäume, Stadtnatur und Hitzeminderung sowie aus dem Netto-Null-Ziel eigentümerverbindlich festgelegt.

Die unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzungsplanung und der Handlungsbedarf, der daraus resultiert, werden sorgfältig abgewogen und umgesetzt. Die Revision beinhaltet hauptsächlich folgende Themen:

- Harmonisierung der Baubegriffe gemäss den kantonalen Vorgaben
- Massvolle zusätzliche Verdichtung
- Sicherung eines massgeblichen Anteils an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG
- Verbesserungen des Lokalklimas und Hitzeminderung
- Steigerung der Biodiversität
- Sicherung zusätzlicher Frei- und Grünräume für die Bevölkerung
- Berücksichtigung des Ortsbilds

Über die detaillierten Inhalte der BZO-Revision kann erst mit der öffentlichen Auflage für das Mitwirkungsverfahren informiert werden, deren Beginn Mitte März 2026 geplant ist. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich während 60 Tagen die Bevölkerung, Parteien, Verbände und Interessengruppen zu den Inhalten äussern.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Hält der Stadtrat an seiner bisher geäusserten Position fest, dass bei Aufzonungen höchstens die Hälfte der Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum eingefordert werden soll?

Der Stadtrat wird mit der BZO-Revision aufzeigen, wie die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG aussehen soll. Vor der öffentlichen Auflage wird sich der Stadtrat nicht zum Inhalt der BZO-Revision äussern. Für den Stadtrat ist klar, dass der rechtliche Spielraum zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG bestmöglich ausgeschöpft werden soll.



Fragen 2

Wie definiert der Stadtrat den «rechtlichen Spielraum» zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG? Ist er der Meinung, die rechtliche Grenze der Ausschöpfung liege bei 50 Prozent der Mehrausnützung? Falls ja: mit welcher Begründung? Oder geht es dabei mehr um die politische Berücksichtigung von Investoreninteressen?

Die Regelung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49 b PBG ist ein Instrument der Nutzungsplanung. Sodann sind im Rahmen von Planungsverfahren die Mindestanteile i. S. v. § 49 b Abs. 1 PBG aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zweckmäßig und angemessen (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) festzulegen. Das heisst, der rechtliche Spielraum kann nur unter Kenntnis der konkreten Vorlage der BZO-Revision beurteilt und die Interessenabwägung entsprechend aufgezeigt werden. Gleichzeitig muss die Vorlage genehmigungsfähig ausgestaltet sein. Durch die kantonale Vorprüfung, welche zeitgleich mit der öffentlichen Auflage stattfindet, wird sich auch der Kanton als genehmigende Behörde zur Vorlage der BZO-Revision äussern. Für den Stadtrat ist klar, dass die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49 b PBG hohe Priorität hat und in der Umsetzung eine möglichst griffige Wirkung erzielen soll.

Frage 3

Wie sieht der aktuelle Zeitplan für die BZO-Revision aus? Wann ist namentlich die Planauflage geplant? Soll diese noch in der laufenden Legislatur erfolgen?

Vgl. einleitende Bemerkungen.

Frage 4

Die Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» will die Grundsatzfrage klären, wieviel preisgünstiger Wohnraum bei Aufzonungen verlangt wird. Die Antwort hat einen zentralen und unmittelbaren Einfluss auf die Ausgestaltung der BZO Revision. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, im Sinne einer stufengerechten Planung solle mit der Planauflage der BZO zugewartet werden, bis der Richtungsentscheid zu Initiative und Gegenvorschlag gefällt ist? Falls nein: warum nicht?

Die Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» zeigt, welchen Stellenwert die Thematik des preisgünstigen Wohnraums nach § 49b PBG im Zusammenhang mit erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten für die BZO-Revision hat. Der Stadtrat teilt die grundlegenden Anliegen der Initiative. Wie in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, kann die Interessenabwägung zur Festsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG aber nur in Kenntnis der konkreten Vorlage zur BZO-Revision vorgenommen werden. Der Stadtrat erachtet es daher als zielführend, die Frage nach dem konkreten Anteil von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG im Rahmen der Diskussion zur BZO-Revision zu klären.

Frage 5

Bei der Umsetzung des Siedlungs-Richtplans sind Stadt- und Gemeinderat nicht an Termine gebunden. Bei der Anpassung der BZO an die neuen technischen Begriffe des PBG gibt es dagegen Fristvorgaben des Kantons. Würde die Revision aufgeteilt, könnte zuerst die zeitlich dringende Anpassung der technischen Begriffe beschlossen werden und es bliebe genug Zeit für eine BZO-Revision, die den Abstimmungsausgang der AL-Initiative berücksichtigt. Ist der Stadtrat zu einer solchen Zweiteilung bereit?

Die BZO-Revision umfasst mehrere inhaltliche Schwerpunktthemen (vgl. einleitende Bemerkungen). Diese stehen teilweise in gegenseitiger Abhängigkeit bzw. eine gemeinsame Be- trachtung und Umsetzung stärkt die nutzungsplanerische Umsetzung. Der Auftrag zu einer umfassenden BZO-Revision hat der Stadtrat im März 2022 erteilt. Die Vorlage wurde in den letzten Jahren kontinuierlich erarbeitet und steht kurz vor Fertigstellung für die öffentliche Auf- lage. Eine Aufteilung der Vorlage ist für den Stadtrat weder inhaltlich zielführend in Bezug auf die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG (vgl. Antworten zu Fragen 2 und 4) noch zweckmässig aufgrund der gesamtheitlich ausgearbeiteten Vorlage.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter