

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 173. Ratssitzung vom 22. Mai 2013**

### **3925. 2012/293**

#### **Motion der GLP-Fraktion vom 11.07.2012:**

#### **Ausnützungsbonus von 20 % in allen Zonen, in denen Wohnen erlaubt ist**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Gian von Planta (GLP)** begründet namens der GLP-Fraktion die Motion (vergleiche Protokoll-Nr. 2932/2012): Für uns ist der Vorstoss ein zusätzlicher Weg, wie wir das Ziel des 33 % gemeinnützigen Wohnanteils in der Stadt erreichen können. Wenn wir allein auf die Stadt bauen, tut dies der Stadtkasse sicher nicht gut, was auch die Steuerzahler zu spüren bekommen. Die Idee ist, dass die Stadt eine höhere Ausnutzungsziffer gibt und dafür einen Mehrwert in Form von gemeinnützigem Wohnbau bekommt. Damit erreichen wir die 33 % gemeinnützigen Wohnanteil für die Stadt günstiger und haben ein gerechteres System. Zusätzlich würde es zu einer feinmaschigeren sozialen Durchmischung führen, wenn man nicht nur einzelne grössere Siedlungen hat.*

Gemeinsame Wortmeldung des Stadtrats zu den Vorstössen GR Nrn. 2012/293 bis 2012/298 (Beschluss-Nrn. 3926/2013 bis 3931/2013).

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung

***STR André Odermatt:** Die BZO ist kein Allheilmittel für alle tatsächlichen und eingebildeten politisch-bewirtschafteten Probleme in der Stadt. Die geltende BZO wird aber teilrevidiert, sie soll auf der bestehenden aufbauen, Schwächen korrigieren und Stärken beibehalten. Die Teilrevision wird Ende Herbst diesen Jahres in die öffentliche Auflage gehen. Es bleibt also noch genügend Zeit, um darüber zu debattieren. Heute kann allerdings schon gesagt werden, dass vor allem eine generelle Aufzonierung von einer W2 in eine W3 keine sinnvolle Massnahme ist, wenn man an die Qualität der Stadt denkt. In einer W3 hat man schnell einmal ein fünfstöckiges oder noch höheres Gebäude, aufgrund der heutigen baurechtlichen Situation.*

Weitere Wortmeldungen:

***Niklaus Scherr (AL):** Die GLP will mehr gemeinnützige Wohnungen, eine qualitativ hochwertige Verdichtung und alles zum Nulltarif. Das spannende an einer BZO ist, massstäbliche Planungen zu machen, die situativ auf das Areal bezogen mögliche*

*Veränderungen signalisieren. Ein Trugschluss ist es, dass die Stadt kein Geld in die Hand nehmen muss und die Privaten, gelenkt von der genialen grünliberalen Technokratenstrategie, plötzlich die gemeinnützigen Wohnungen dank Boni aus dem Ärmel schütteln. Das Wesen einer BZO-Revision ist Differenziertheit. Eine Stadt ist ein lebender Organismus und eine überbaute Stadt ist ein noch sehr viel empfindlicherer Organismus.*

**Thomas Schwendener (SVP):** *Bei einer Umwandlung von einer W2 in eine W3-Zone wird es ziemlich viele Einsprachen, auch von Privaten geben. Wir sind dagegen, weil wir es für einen Schnellschuss halten.*

**Christoph Spiess (SD):** *Die GLP will einfach noch mehr bauen. In der aktuellen BZO sind schon sehr grosse Reserven enthalten, warum will man noch mehr? Diejenigen, die solche Forderungen stellen, wünschen sich gleichzeitig immer weniger Verkehr. Wenn aber mehr gebaut wird, wächst die Bevölkerung und somit auch der Andrang auf den Strassen. Auch wenn man den Boden aufzont, wird er sicher nicht billiger. Die Wachstumspolitik rentiert nicht, auch nicht für die Stadtkasse. Sie löst nur einen riesigen Investitionsbedarf für die öffentliche Infrastruktur aus.*

**Mario Mariani (CVP):** *Die CVP wird keinen einzigen Vorstoss als Motion annehmen. Mehrheitlich würde sie diese als Postulate unterstützen, um die Ideen zu prüfen.*

**Michael Baumer (FDP):** *Das Ziel der BZO soll nicht sein, dass man möglichst viele Spezialregelungen hat, sondern eine solide Grundordnung. Bei allen hier vorliegenden Vorstössen fehlt die Differenziertheit, man möchte sie flächendeckend umsetzen. Die einzelnen Quartiere haben unterschiedliche Voraussetzungen in Sachen Bebauungsstruktur, Alter etc. Zudem stehen sich die einzelnen Vorstösse selbst im Weg: Man kann nicht überall eine W2-Zone in eine W3-Zone überführen und in einem Vorstoss später überall noch eine gezielte Aufzoning für zusätzliche Geschosshöhen fordern.*

**Gabriele Kisker (Grüne):** *In der BZO werden die Ausnutzungsziffern festgelegt, um eine Planungssicherheit der Infrastruktur zu gewährleisten. Wird das durch Boni überlagert, wird die BZO ausgehöhlt. Nebenbei bleibt es fraglich, ob Ausnutzungsboni als Anreizsystem überhaupt funktionieren. Der Weg im Einzelfall über Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne ist wirkungsvoller, gerade im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Wir lehnen deshalb sowohl die Motion, wie auch das Postulat ab.*

**Gabriela Rothenfluh (SP):** *Auch wir haben Mühe mit den Ausnutzungsboni. Natürlich gibt es die Arealüberbauung, aber dort ist eine grosse Fläche vorhanden und es werden zusätzliche Anforderungen an Architektur und Freiraum gestellt. Das ist bei einem Regelbau nicht der Fall. Wir wollen auch, dass die BZO als Steuerungsinstrument erhalten und nicht durch Ausnutzungsboni untergraben wird. Wer soll später bei der Erstvermietung und einem Mieterwechsel überprüfen, ob die Wohnung preisgünstig vermietet wird?*



3 / 3

**Gerhard Bosshard (EVP):** *Wir sehen die Motion als Postulat in Zusammenhang mit der Arealüberbauung. Wenn diese aufgelöst würde und der Bonus allen zugute käme, gäbe das einen Ausgleich und die Verdichtung wäre nicht so massiv.*

**Gian von Planta (GLP)** *ist einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Eine innere Verdichtung in Zürich soll dazu führen, dass die Zersiedlung auf dem Land zurückgeht. Die Mobilität wird kleiner, weil die Pendlerwege kürzer werden.*

Das Postulat GR Nr. 2013/180 (statt Motion GR Nr. 2012/293, Umwandlung) wird mit 36 gegen 80 Stimmen abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat