

Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative): Factsheet (Kurzversion)

1. § 49b PBG: Mindestanteile preisgünstiger Wohnraum

Am 28. September 2014 wurde der neue § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom Stimmvolk angenommen (Kanton: 58.4% Ja, Stadt Zürich: 72.4%). § 49b PBG erlaubt den Gemeinden, bei Ein-, Auf- und Umzonungen Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum mit dauerhafter Kostenmiete einzufordern:

«§ 49 b 1 Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

2 Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

3 Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.»

Die Umsetzung wurde durch den Regierungsrat jahrelang verschleppt. Erst am 1. November 2019 wurde «Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum» (PWV) in Kraft gesetzt.

2. Preisgünstiger Wohnraum: Kostenmiete und gedeckelte Landkosten

Die PWV enthält präzise Vorgaben zu den höchstzulässigen Erstellungs- und Landkosten und zur Mietzinsgestaltung. Sie übernimmt das Mietzinsmodell, das für den gemeinnützigen und den subventionierten Wohnungsbau gilt (kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und Stadtzürcher Mietzinsreglement).

Zentral ist, dass die PWV in § 6 eine **Deckelung der Landkosten** enthält, die bei der Miete geltend gemacht werden können:

- Grundsätzlich dürfen nur die tatsächlichen Erwerbskosten angerechnet werden; ist das Land schon lange im Besitz, resultieren also historisch tiefe Werte.
- Zusätzlich gilt die Obergrenze, die in der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung vorgesehen ist. Gemäss WBFV dürfen die Landkosten höchstens 19 – 20% der gesamten Investitionskosten ausmachen.

Praktisch realisiert werden können die preisgünstigen Wohnungen durch den privaten Investor selber oder über Verkauf oder Abgabe eines Arealteils an einen gemeinnützigen Bauträger.

3. Was verlangt die Initiative?

Für die Umsetzung von § 49b PBG will die Initiative in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich generelle Spielregeln festlegen. Die **Kernforderung: Keine Bewilligung von baulicher Mehrausnutzung ohne Gegenleistung in Form von preisgünstigem Wohnraum**. Konkret verlangt die Initiative:

1. Bei **Aufzonungen** (Zulassung einer höheren baulichen Ausnützung) soll die **gesamte neu erlaubte Mehrausnützung als preisgünstiger Wohnraum** im Sinne von 49b PBG realisiert werden;
Wichtig: Mit der Forderung, bei Aufzonungen für die gesamte Mehrausnützung preisgünstigen Wohnraum einzufordern, grenzt sich die Initiative klar von der Haltung des Stadtrats ab, der bloss für die Hälfte preisgünstige Wohnungen verlangen will.
2. Bei **Einzonungen** (Wechsel von Nichtbau- in Baugebiet) und **Umzonungen** von Bauzonen, wo Wohnen verboten ist (z.B. Industrie- und Gewerbezone) in Bauzonen, wo Wohnen erlaubt ist (z.B. Wohn- oder Zentrumszone) soll **mindestens die Hälfte** der neu zugelassenen Wohnnutzung als **preisgünstiger Wohnraum** realisiert werden.
3. Mindestgrenzen für die Anwendung: Es macht keinen Sinn, auch bei kleinen Parzellen oder kleinen Bauvorhaben preisgünstigen Wohnraum einzufordern. Die Initiative visiert klar grössere Investoren resp. grössere Überbauungen an. Die Mindestgrenzen sollen vom Gemeinderat anlässlich von Anpassungen der BZO bestimmt werden.
4. Für Baugenossenschaften – die ja heute schon Wohnungen in Kostenmiete anbieten – soll der Gemeinderat abweichende Regelungen treffen können, die aber gleichwertig sein müssen. Als gleichwertig betrachtet werden kann insbesondere der Bau von subventionierten Wohnungen gemäss kantonaler Wohnbauförderung.

4. Auslöser der Initiative: die geplante Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Am 28. November 2021 hat das Stimmvolk den kommunalen Siedlungsplan angenommen. Er sieht insgesamt **14 grosse Gebiete in Zürich Nord, Zürich West, Altstetten, Albisrieden, Friesenberg, Wollishofen, Leimbach und Witikon** vor, die **baulich stärker verdichtet** werden sollen. Zur Umsetzung sind grossflächige Aufzonungen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass in den betroffenen Gebieten in der Regel jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen wird.

Die verwaltungsinternen Vorbereitungen für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind bereits voll im Gang, der Stadtrat hat dafür soeben einen grösseren Kredit bewilligt.

Je nach Wohnzone bedeutet unsere Forderung konkret, dass **ein Sechstel** – bei einer Aufzoning von W5 auf W6 - **bis ein Viertel der Nutzung** – bei einer Aufzoning von W3 auf W4 - **als preisgünstiger Wohnraum** erstellt werden muss.

Ziel ist es, dass auch private Grossinvestoren einen Beitrag zur Realisierung des wohnpolitischen Grundsatzartikels (mindestens ein Drittel der Mietwohnungen in Kostenmiete bis 2050) leisten.

5. Pendente Umsetzungsverordnung zu § 49 b PBG (UmV § 49b PBG)

Mit Weisung GR 2022/358 hat der Stadtrat dem Gemeinderat eine höchst bürokratische Umsetzungsverordnung mit nicht weniger als 21 Artikeln vorgelegt. Politisch umstritten ist vor allem, ob und welche Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften gelten sollen. Auf Antrag der AL ist

die Vorlage nach einer extrem polarisierten ersten Lesung im Parlament zur Nachbesserung an die Sachkommission Finanzdepartement zurücküberwiesen worden. Angedacht ist ein Runder Tisch unter Einbezug von Stadtrat, Kommission, Mieterinnen- und Mieterverband und dem Dachverband der Baugenossenschaften.