

Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben»

3. September 2025

Niklaus Scherr

Gegenvorschlag des Stadtrats

Der Stadtrat stellt der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber.

Geplant ist folgende Textergänzung (**rot markiert**) im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLoeBA):

«Preisgünstiger Wohnraum

l) Führen Planungsverfahren zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, ist ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG festzulegen. Der Anteil als auch die Bedingungen (z. B. Bagatellgrenze oder Ausnahmen) sind auf Stufe Nutzungsplanung zu definieren.

Der rechtliche Spielraum zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum soll dabei ausgeschöpft werden. Dies gilt im Grundsatz auch für Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.»

Die Richtplan-Revision liegt vom 13. August bis 13. Oktober 2025 öffentlich für Einwendungen auf.

Spätestens am 3. Januar 2026 muss der Stadtrat die definitive Vorlage an den Gemeinderat verabschieden.

Erläuterungen des Stadtrats

Auszüge aus STRB 2025/1946 zur Planaufgabe:

«In STRB Nr. 644/2025 hält der Stadtrat fest, dass er die Stossrichtung der Initiative teilt. Gleichzeitig sieht er aber Bedarf für eine **vertiefte Abklärung, in welchem Umfang** und unter welchen Bedingungen **Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum** bei der nutzungsplanerischen Zuweisung von Mehrausnützungen **rechtlich zulässig und anreizkompatibel** sind.»

(Seite 2)

«Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt und stufengerecht, das wohnpolitische Ziel, die Möglichkeiten von § 49b PBG rechtlich auszuschöpfen, **im kommunalen Richtplan behördenverbindlich zu verankern**. Insbesondere im Rahmen nachfolgender BZO-Revisionen wird auszuloten sein, **in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen substanzielle Mindestanteile** an preisgünstigem Wohnraum bei der nutzungsplanerischen Zuweisung von Mehrausnützungen festgelegt werden.»

(Erläuterungsbericht Seite 7)

Bisher: höchstens 50% der Mehrausnützung

Bisher hat sich Stadtrat stets für höchstens 50% der Mehrausnützung als preisgünstigen Wohnraum ausgesprochen.

GR 2022/359: «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen»

«Mit dem vorgesehenen **Anteil von 50 Prozent** des in der BZO-Teilrevision definierten Ausnützungsbonus (Arealbonus und Untergeschoss) wird sichergestellt, dass für die Innenentwicklung ein **ökonomischer Anreiz bestehen** und die **Verhältnismässigkeit gewahrt** bleibt und dass gleichzeitig ein grösstmöglicher Beitrag in sozialer Hinsicht geleistet wird.»
(Seite 6)

«Bei **künftigen Revisionen** beabsichtigt die Stadt Zürich **ebenfalls 50 %** der mit der Auf- resp. Umzonung geschaffenen zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten an Wohnflächen dem preisgünstigen Wohnen zu widmen.»
(Seite 20)

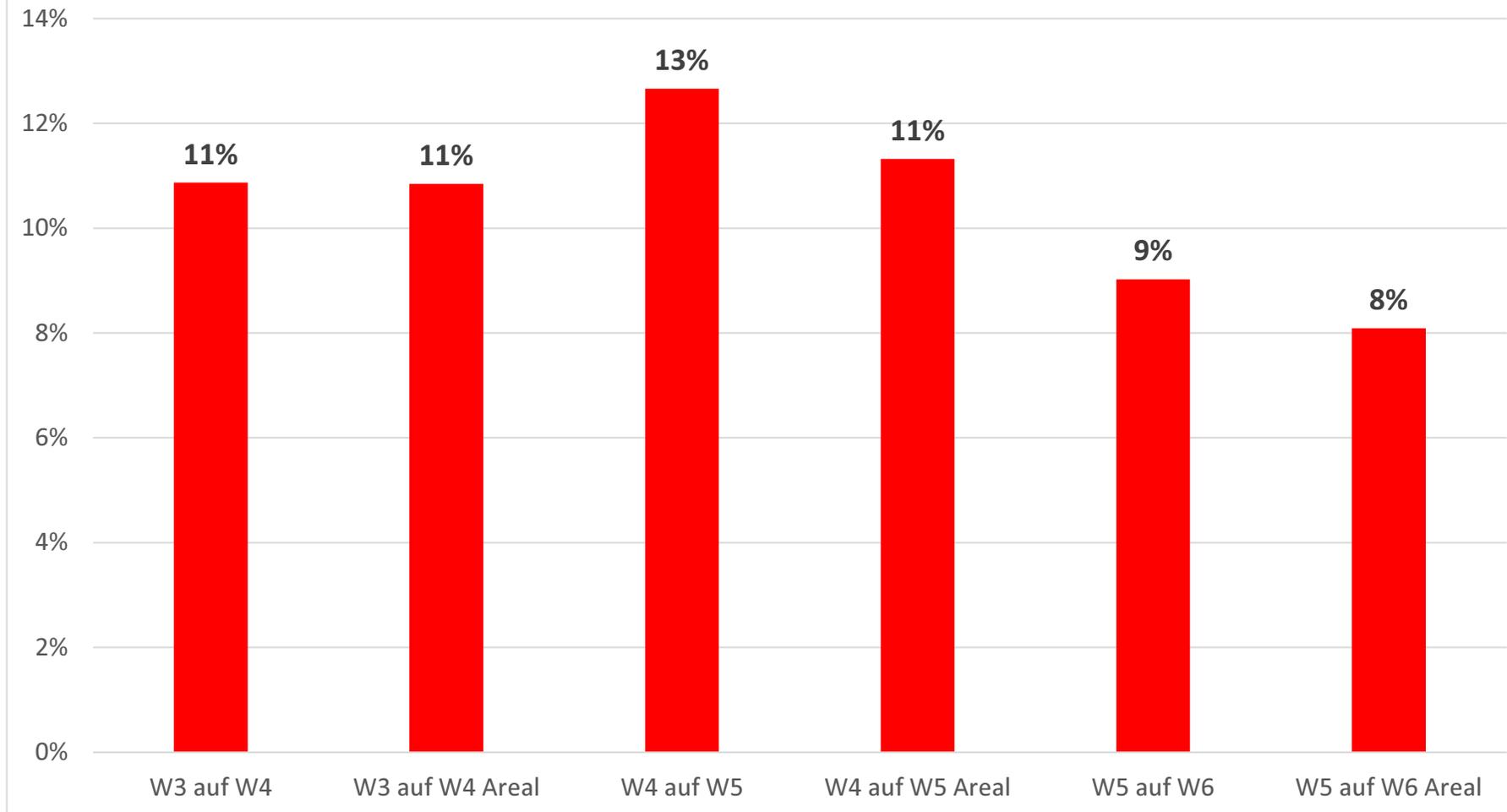
GR 2020/569 Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020»

«In den Sonderbauvorschriften wird in Art. 6a Abs. 1 für das Baufeld D11-D13 eine Geschossfläche von mindestens 8'000 m² festgelegt, welche als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Diese **Mindestfläche entspricht 50% der Mehrausnutzung**, die durch diese Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon in diesem Baufeld möglich wird.» (Seite 81)

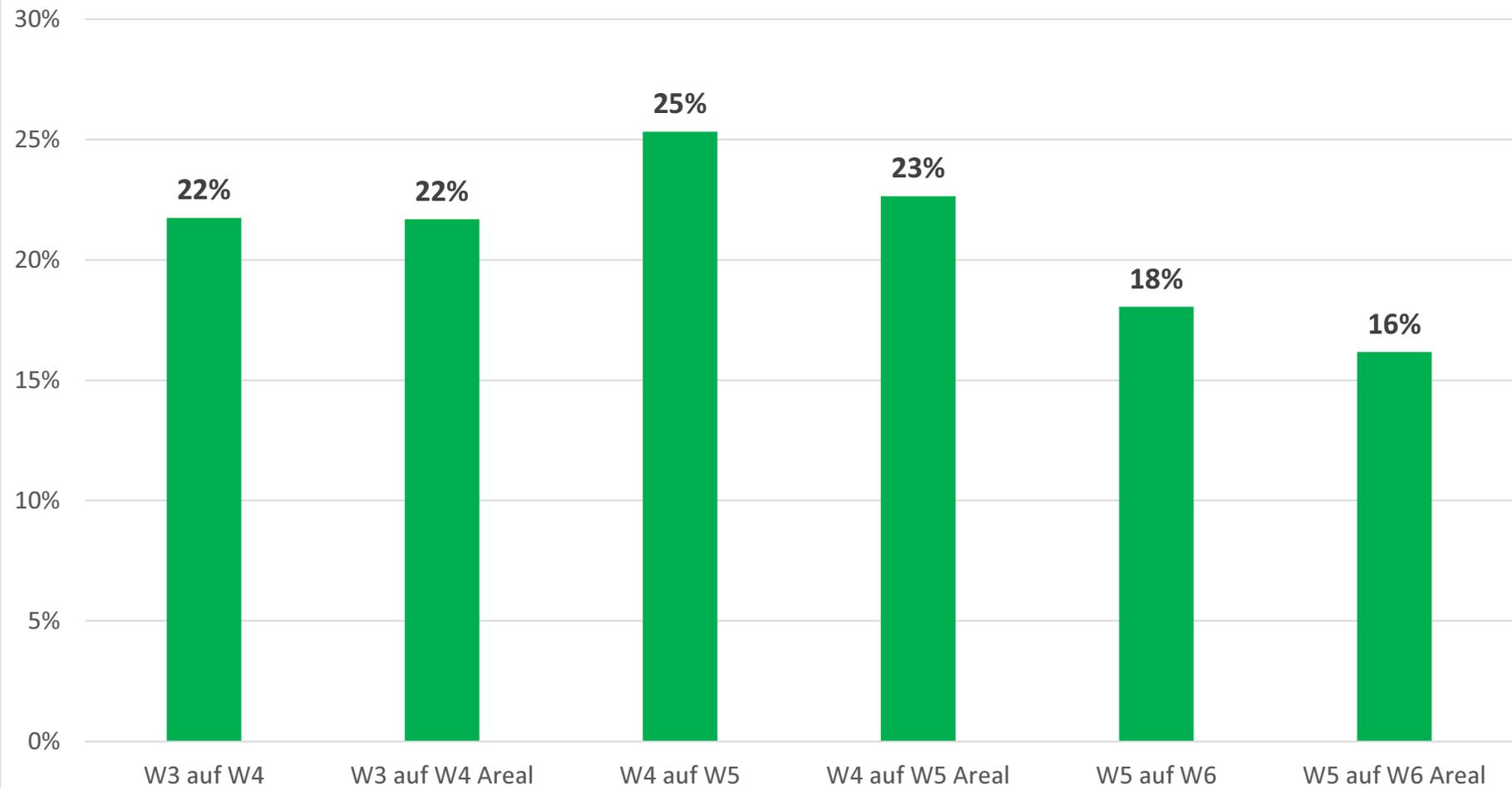
Eine Einwendung der SP, die eine Verdoppelung – also die volle Ausschöpfung der Mehrausnutzung – verlangt, lehnt Stadtrat mit folgender Begründung ab:

«Die Sonderbauvorschriften enthalten bereits **das höchstmögliche Mass an preisgünstigem Wohnraum** gemessen an der Mehrausnutzung.» (Seite 144)

Aufzoning: Anteil preisgünstiger Wohnraum bei 50% der Mehrausnützung (Option Stadtrat)



Aufzoning: Anteil preisgünstiger Wohnraum bei 100% der Mehrausnutzung (AL-Initiative)



Einwendung AL

«Preisgünstiger Wohnraum

l) Führen Planungsverfahren zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, ist ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG festzulegen. Der Anteil als auch die Bedingungen (z. B. Bagatellgrenze oder Ausnahmen) sind auf Stufe Nutzungsplanung zu definieren.

Soweit ein Wohnanteil vorgeschrieben ist, wird bei Aufzonungen in der Regel die gesamte Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG belegt. Bei Ein- und Umzonungen von Arealen, auf denen neu Wohnnutzung zugelassen wird, ist mindestens die Hälfte der für Wohnnutzung reservierten Geschossfläche mit preisgünstigem Wohnraum zu belegen. Diese Regelung gilt als Grundsatz auch für Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.»

Einwendung nimmt Ziffern 1 – 3 des Initiativtextes auf.