

## Sitzung vom 09. April 2019

Beschl. Nr. **2019-78**

B3.A Behörden, Gremien  
Interpellation von Gabriel Mäder (GLP) und Anke Würli (CVP) sowie vier Mitunterzeichneten betr. "Für mehr preisgünstige Wohnungen"; Beantwortung

### Ausgangslage

Am 12. Dezember 2018 haben die Ratsmitglieder Gabriel Mäder (GLP) und Anke Würli (CVP) eine Interpellation betreffend "Für mehr preisgünstigen Wohnungsbau" eingereicht. Neben den beiden Erstunterzeichnern unterstützen vier weitere Gemeinderätinnen und Gemeinderäte die Interpellation.

Die Interpellanten führen aus, dass am 28. September 2014 das Zürcher Stimmvolk mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 58,4 % eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) angenommen hat. Die Änderung des PBG räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Auf- und Einzonungen einen möglichen Mindestanteil für preisgünstige Wohnungen festzulegen. Dieser Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Bezahlbarer wohnen im Kanton Zürich“ wurde in Adliswil mit 64 Prozent Ja-Stimmen gutgeheissen.

### Erwägungen

Aufgrund des angenommenen Gegenvorschlages hat der Regierungsrat des Kantons Zürich die notwendige Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ausgearbeitet, damit der Volkswille umgesetzt werden kann. Er hat in seinem Entwurf das Anliegen der Volksinitiative präzisiert und schlägt vor, dass bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, welche zu einer Mehrausnutzung führen, einen Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau verordnet werden kann. Die Regelung kann für ganze Zonen, gebietsweise oder auch auf einzelne Geschosse, welche ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, festgelegt werden. Sie kann nur dann angewendet werden, wenn ein zusätzliches Nutzungspotential geschaffen wird (z.B. bei einer bestehenden Wohnzone wird die Ausnützung erhöht) und ist nur in dem Umfang zulässig, wie durch die Planungsmassnahme zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) dürfen nicht mit einer solchen Pflicht verbunden werden (Bestandesgarantie).

Die höchstzulässigen Mietzinse orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen, Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Einzelheiten werden durch den Regierungsrat in der Verordnung geregelt. Die Gemeinden wiederum sind angehalten, Bestimmungen für die angemessene Belegung solcher Wohnräume zu erlassen.

Folgende Grundsätze waren bei der Erarbeitung für diese ausführende Verordnung wegleitend:

- Eine Ersatzabgabe soll nicht gestattet werden.

- Die Planungsautonomie der Gemeinden und Wille der Stimmberechtigten sollen respektiert werden.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen darf nicht behindert werden.
- Preisgünstige Mieten im Sinne von § 49b Abs. 2 PBG sind als Kostenmieten zu verstehen.
- Die Vereinbarkeit mit dem Instrument der Wohnbauförderung ist zu gewährleisten. Entsprechende Wohnungen gelten demnach auch als preisgünstige Wohnungen nach § 49b PBG.
- Die Verordnung soll weitgehend die Umsetzung auf kommunaler Stufe regeln.

Eine planungsrechtliche Festlegung nach § 49b PBG stellt einen Mehrwertausgleich dar, da sie nur dort zulässig ist, wo zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten und somit ein Mehrwert geschaffen wird. Ein Grundeigentümer soll durch den Mehrwertausgleich aber nicht doppelt belastet werden. Daher soll bei einer Einzonung oder einer Aufzonung und bei einem gleichzeitigen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum dies bei der Bemessung des Mehrwerts berücksichtigt werden.

Im Weiteren kann gemäss Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereinbart werden. Dies kann unabhängig von einer Festlegung in der Nutzungsplanung erfolgen.

Der Antrag des Regierungsrates vom 11. Juli 2018 wurde dem Kantonsrat zur Beratung überwiesen. Ursprünglich wollte die Regierung, dass die Verordnung zusammen mit dem § 49b Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich am 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt wird. Derzeit ist die Vorlage bei der zuständigen Kommission für Planung und Bau (KPB) in Beratung.

Die Interpellanten gehen davon aus, dass die Verordnung im 2019 in Kraft treten wird und bitten in diesem Zusammenhang den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

## Beantwortung der Fragen

### 1. Plant der Stadtrat die neue Möglichkeit zu nutzen und will er einen Mindestanteil festlegen?

Für die Festlegung und den Vollzug von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum sind die Gemeinden zuständig. Entsprechende Festlegungen werden von der zuständigen Direktion (Baudirektion) gestützt auf § 89 Abs. 1 PBG genehmigt. Dabei werden Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit überprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

Bei sämtlichen raumplanerischen Verfahren ist gem. Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) immer eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. In diesem Sinne muss auch bei einer Festlegung von Mindestanteilen bedacht werden, welche Interessen wie zu gewichten sind. Zudem sind auch die örtlichen Verhältnisse zweckmässig und angemessen (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) zu berücksichtigen. Zu diesen zählen die Parzellarstruktur (Grösse und Form der Parzellen), die Eigentumsstruktur (Stockwerkeigentum), der bestehende Ausbaugrad und dessen Verhältnis zur angestrebten Nutzungsdichte sowie zur baulichen Dichte. Die Festsetzung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum soll einen Beitrag zum räumlichen Entwicklungsziel eines Quartiers leisten und deshalb rechtlich durchführbar, öko-

nomisch sinnvoll sowie in sozialer Hinsicht verträglich sein. In diesem Zusammenhang sind grössere Planungssperimeter in der Regel geeigneter, um bessere Lösungen im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsqualität zu erreichen.

Im Rahmen einer BZO-Revision wird der Stadtrat unter Berücksichtigung der PWV sowie des MAG prüfen, wie ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum als Teil künftiger Sonderbauvorschriften oder im Zusammenhang mit den Bestimmungen über Arealüberbauungen vorzusehen ist

## **2. Wenn ja, welcher Mindestanteil ist für Adliswil denkbar?**

Wie bereits oben erwähnt, sind die verschiedenen Interessen abzuwägen. Zudem sind einzelne Projekte nach Anzahl an Wohnungen, Wohnsituation, Alter der Liegenschaften, gesellschaftlichem Umfeld usw. zu prüfen und die Anforderungen an die Wohnungen und das Mietzinsniveau unterschiedlich.

Aufgrund dessen erachtet es der Stadtrat nicht als zielführend, wenn ein einheitlicher Mindestanteil pro Wohn- oder Mischzone festgeschrieben wird. Auf die ortsplanerischen und gesellschaftlichen Bedürfnisse und Entwicklungen kann besser eingegangen werden, wenn diese individuell betrachtet werden. Eine entsprechende Umsetzungspraxis dafür müsste sich dabei erst entwickeln. Diese kann allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt Eingang in die BZO oder in die Planungspraxis finden.

## **3. Wenn nein, welche Gründe macht der Stadtrat geltend um den Volkswillen nicht umzusetzen?**

Der Stadtrat kann zurzeit keine Stellung nehmen, da diesbezüglich noch keine Entscheide gefällt wurden (vgl. Frage 1 und 2).

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

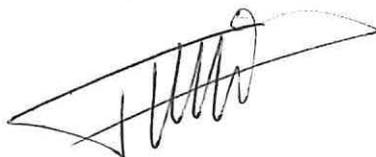
### **Beschluss:**

- 1 Die Interpellation vom 12. Dezember 2018 betreffend "Für mehr preisgünstigen Wohnungsbau" von Gabriel Mäder (GLP) und Anke Würli (CVP) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Stadtrat
- 3.3 Stadtschreiber a.i.
- 3.4 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.5 Ressortleiter Finanzen

Stadt Adliswil  
Stadtrat



Farid Zeroual  
Stadtpräsident



Gregor Matter  
Stadtschreiber a.i.