

Sitzung vom 18. Juni 2024

Beschl. Nr. **2024-162**

- 0.4.2 Initiativen
Volksinitiative «Anteil an preisgünstigen Wohnungen bei Verdichtung»;
Gültigkeit und Gegenvorschlag

Ausgangslage

Die kommunale Volksinitiative «Anteil an preisgünstigen Wohnungen bei Verdichtung» wurde nach Vorprüfung durch die Stadt am 22. September 2023 amtlich publiziert. Die Volksinitiative wurde am 20. Dezember 2023 eingereicht und lautet wie folgt (Änderungen kursiv):

Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) erhoben. Ausserdem wird bei Erhöhung der Ausnützungsmöglichkeiten für Wohngebäude gemäss § 49b PBG ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von 30 Prozent der zusätzlichen Fläche festgelegt. Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich gem. § 49b Abs. 2 PBG an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. Der Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum ist bei der Bemessung des Mehrwertes zu berücksichtigen.

Mit SRB 2024-17 vom 6. Februar 2024 hat der Stadtrat festgestellt, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist.

Planungsinitiative

Bei der vorliegenden Volksinitiative in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs handelt es sich um eine «Planungsinitiative», mit welcher die Revision von Planungserlassen sowie dazugehöriger Bauvorschriften verlangt wird. Solche sind nicht Gegenstand eines Mitwirkungsverfahrens, womit keine vorangehende Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG durchzuführen ist.

Eine Änderung der Bau- und Zonenordnung bedarf gemäss § 89 PBG die Genehmigung durch die Baudirektion. Wird die Planungsinitiative angenommen, so steht deren Umsetzung demnach unter dem Vorbehalt, dass sie genehmigungsfähig ist. Daher ist es empfehlenswert eine Vorprüfung durch die Baudirektion nach § 87a PBG vorzunehmen.

Mit der Einführung eines Artikels zum preisgünstigem Wohnraum nach § 49b Abs. 3 PBG sind von der Stadt Adliswil Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume zu erlassen.

Erwägungen

1 Gültigkeit der Initiative

§ 147 Abs. 2 des Gesetzes über die Politischen Rechte (GPR) hält fest, dass eine Initiative in einer Parlamentsgemeinde nur über Gegenstände eingereicht werden darf, die dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterstehen.

Die Gültigkeit der Initiative liegt gemäss § 128 Abs. 1 und § 148 Abs. 2 GPR i. V. m. Art. 28 Abs. 1 Bst. a - c Kantonsverfassung (KV) dann vor, wenn die Initiative die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

1.1 Initiativfähiger Inhalt

Die Initiative verlangt eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung Stadt Adliswil. Gemäss Art. 24 Gemeindeordnung Stadt Adliswil liegt die Zuständigkeit für die Festsetzung und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung beim Grossen Gemeinderat. Gemäss Art. 13 Abs. 1 Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberchtigten auf Verlangen an der Urne über Beschlüsse des Grossen Gemeinderats (fakultatives Referendum). Die Initiative hat damit einen initiativfähigen Inhalt zum Gegenstand.

1.2 Einheit der Materie

Die Initiative weist die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs gemäss § 148 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 25 Abs. 1 KV und § 120 Abs. 2 GPR auf. Der Text der Initiative verfolgt thematisch einen Zweck. Die Einheit der Materie ist somit gewahrt.

1.3 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

§ 49b Abs. 1 PBG sieht vor, dass bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten führen, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden kann. Gemäss § 49b Abs. 2 PBG haben sich die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerungen, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite zu orientieren.

§ 21 Abs. 1 Mehrwertausgleichsgesetz MAG besagt, dass städtebauliche Verträge Rechte und Pflichten von Bauherrschaften und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens regeln. Gegenstand der Verträge können insbesondere die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sein (§ 21 Abs. 2 Bst. e MAG), sofern sich die beiden Vertragsparteien einig sind.

Es liegt, gemäss obigen Ausführungen, kein Verstoss gegen übergeordnetes Recht vor.

1.4 Durchführbarkeit

Die Initiative lässt sich verwirklichen und ist daher auch nicht offensichtlich undurchführbar.

2 Umsetzungsvorschlag

Nach Rücksprache mit dem Initiativkomitee wird vorgeschlagen, das Begehr der Initianten in einem neuen Artikel in die BZO aufzunehmen:

Art. 3c: Preisgünstiger Wohnraum

¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, wird für das betroffene Gebiet für Gebäude, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil von 30 % der zusätzlichen Fläche an preisgünstigem Wohnraum festgelegt.

² Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 2'000 m² werden von dieser Pflicht ausgenommen.

3 Gegenvorschlag

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Instrumente, namentlich der Mehrwertausgleichsleistungen, soll ein Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Anteil an preisgünstigen Wohnungen bei Verdichtung» ausgearbeitet werden.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil i.V.m. § 130 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte, folgenden

Beschluss:

- 1 Die am 20. Dezember 2023 eingereichte Volksinitiative «Anteil an preisgünstigen Wohnungen bei Verdichtung» ist gültig.
- 2 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, dem Stadtrat zuhanden des Grossen Gemeinderates Bericht und Antrag mit Gegenvorschlag rechtzeitig vorzulegen, so dass das Geschäft dem Grossen Gemeinderat bis zum 20. April 2025 unterbreitet werden kann.
- 3 Das Ressort Bau und Planung wird beauftragt, den in der Initiative ausgearbeitete Entwurf und den Gegenvorschlag der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 5.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 5.3 Projektleiterin Stadtplanung
- 5.4 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach 8090 Zürich (mit separatem Schreiben)
- 5.5 Initiativkomitee (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber