

Max Töpfer
Am Balsberg 28
8302 Kloten

EINGEGANGEN 12. Nov. 2021

Gemeinderat Kloten
Ratsleitung
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Kloten, den 12. November 2021

Interpellation

§ 49b des Planungs- und Baugesetzes - Stand der Umsetzung in Kloten

Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Irene

Am 28. September 2014 sagte die Zürcher Stimmbevölkerung Ja zum Gegenvorschlag zur kantonalen Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Mit dem Gegenvorschlag wurde das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) um einen neuen § 49b ergänzt. Dieser schafft die rechtliche Grundlage, um bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu einer erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit führen, einen prozentualen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Seit dem Inkrafttreten der Vollzugsverordnung¹ am 1. November 2019 können die Gemeinden den § 49b ohne grosse Anpassungen in ihrer Rechtsordnung bei anstehenden Auf- und Umzonungen anwenden.

Preisgünstiger Wohnraum im Sinn des § 49b meint im Übrigen keine «Sozialwohnungen». Die Mietzinsgestaltung ist nicht an den Grundsatz der Kostenmiete geknüpft. Mit einer eigenen Regelung der höchstzulässigen Mietzinsen wird auch die Erzielung einer angemessenen Rendite ermöglicht.

In Kloten fand der § 49b mit 60.08 % Ja-Stimmen eine klare Zustimmung. Durch die zunehmende Attraktivität des Kantons Zürich steigen auch in der Agglomeration die Mieten stetig an. Weil Boden knapp ist und sich nicht vermehren lässt, können die Besitzenden von Boden und Immobilien bei der hohen Nachfrage nach Wohnraum immer höhere Gewinne abschöpfen – auf Kosten der Mietenden. Die deutliche Klotener Zustimmung zum § 49b sollte darum auch als Auftrag an die Lokalpolitik verstanden werden, dieses Instrument zugunsten einer sozialen Stadtentwicklung mit mehr bezahlbarem Wohnraum einzusetzen.

Mit Blick auf die soeben eingeführte Mehrwertabschöpfung in der Bau- und Zonenordnung (BZO), kann eine Anwendung des § 49b in Kloten auch für die Grundstückseigentümer*innen attraktiv sein. Denn der Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum kann mit dem Mehrwertausgleich gegenverrechnet werden. Wird der § 49b angewendet, so müssen die Eigentümer*innen weniger Mehrwertausgleich zahlen.

Ich bitte den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

- Welche absehbaren Projekte (Zonenänderungen, Gestaltungspläne etc.) stehen in den nächsten fünf Jahren an? Wo könnte der § 49b zur Anwendung kommen?

¹ Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

- Mit der Transformation des Steinacker-Quartiers steht in den nächsten Jahren eine grössere Revision der BZO an. Aus meiner Sicht wäre dieses Projekt eine optimale Möglichkeit, den § 49b zur Anwendung zu bringen. Sieht der Stadtrat das auch so?
- Wie oben beschrieben räumt der § 49b den Gemeinden bei der Festlegung des prozentualen Anteils an preisgünstigem Wohnraum Handlungsfreiräume ein. Welchen prozentualen Anteil sieht der Stadtrat für Kloten als realistisch an und warum?
- Könnte sich der Stadtrat einen einzigen prozentualen Anteil für die ganze Stadt vorstellen oder bevorzugt er unterschiedliche quartierabhängige Prozentsätze, z.B. fürs Zentrum, Steinacker, Hohrainli etc.?
- Plant der Stadtrat eine Umsetzung des § 49b für Kloten? Wenn ja, wie sieht das Vorgehen des Stadtrates aus? Wenn nein, warum nicht?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.

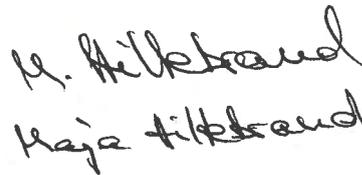
Freundliche Grüsse



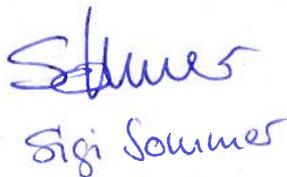
Max Töpfer
Gemeinderat SP



Philipp Graf



M. Hiltbrand
Kaja Hiltbrand



Sigi Sommer



Anika Egg
Anita Egg