



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

01. Februar 2022 · Beschluss 13-2022

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation; Max Töpfer, SP; § 49b des Planungs- und Baugesetzes - Stand der Umsetzung in Kloten; Beantwortung

Am 16. September 2019 reichte GR Max Töpfer (SP) eine Interpellation ein, welche mit Beschluss-Nr. 121-2021 vom 7. Dezember 2021 durch den Gemeinderat dem Stadtrat zur Beantwortung überwiesen wurde.

Inhalt Interpellation

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?
- 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?

¹ Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

- 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?

Beantwortung

Der Stadtrat nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

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

Grundsätzlich kann § 49b PBG – sofern Planungsmassnahmen zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen – angewendet werden, indem eine entsprechende Bestimmung in der Vorlage vorgesehen wird und zusätzlich Bestimmungen zur "angemessenen Belegung" der preisgünstigen Wohnungen erlassen werden.

Gemäss aktuellem Projektportfolio der Planungsabteilung sind nachfolgende Planungen zurzeit pendent. Es werden diejenigen Projekte aufgeführt, bei welchen zumindest der Entwurf der Planungsvorlage vorliegt. Selbstverständlich unterstehen die Projekte einer dauernden Veränderung.

- Revision der Bau- und Zonenordnung an die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe);
 - Revision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Steinacker (Gebietstransformation);
 - Revision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Hohrainli (Umsetzung des sozialen Quartierentwicklungskonzeptes);
 - Sonderbauvorschriften für das Gebiet Steinacker (Gebietstransformation);
 - Öffentlicher Gestaltungsplan "SBB Areal" (Entwicklung Bahnhof Nord);
 - Privater Gestaltungsplan "Lirenächer" (Entwicklung Bahnhof Nord / Lindenstrasse, Peter- und Marktgasse);
 - Privater Gestaltungsplan "Bramenring C" (Ersatz Genossenschaftssiedlung mit Genossenschaftswohnungen);
 - Privater Gestaltungsplan "Marktgasse 17 + 19" und
 - Revision Privater Gestaltungsplan "Balsberg".
- 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?

Wenn die Transformation im Steinacker gelingt, wird das Quartier im Endausbau Platz für rund 5'000 bis 6'000 Bewohnerinnen und Bewohner (je nach Ausgestaltung der Nutzungsmöglichkeiten) bieten. Dadurch wird sich die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Kloten stark erhöhen, weshalb der Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum (im Kontext der Interpellation werden diese Wohnungen als "kostengünstig" eingestuft) prozentual abnehmen wird. Heute liegt der Anteil von genossenschaftlichem Wohnraum in der Stadt Kloten knapp unterhalb des Mittelwerts des Kantons Zürich. Gesamtschweizerisch liegt der Anteil über dem Mittelwert.

Um diese Anteile trotz des Wachstums halten zu können, werden im Zusammenhang mit der Transformation des Steinacker-Quartiers und der Erstellung der dafür notwendigen Änderungen bzw.

Ergänzungen der Nutzungsplanung zurzeit geprüft, ob ein Anteil von preisgünstigem Wohnraum festgeschrieben werden soll. Die Höhe hängt dabei von der zu erwartenden Anzahl Wohnungen und der Grösse der ersten Entwicklungsetappe ab. Der Stadtrat wird die Nutzungsplanung voraussichtlich im Herbst/Winter 2022 öffentlich auflegen, so dass zu diesem Zeitpunkt zum Vorschlag des Stadtrates Stellung genommen werden kann.

- 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?

Wie bereits erwähnt, möchte der Stadtrat mindestens den heutigen Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum im Verhältnis zu den Einwohnenden halten können, was angesichts des Wachstums bereits sehr anspruchsvoll sein wird. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen zur Volksinitiative "Wohnen für Alle" und insbesondere die dort skizzierten Szenarien verwiesen, welche grundsätzlich immer noch Gültigkeit haben.

- 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.?

Es ist nicht sinnvoll, für ganz Kloten denselben Anteil von preisgünstigem Wohnraum zu definieren. Vielmehr sind im Sinne von § 2 Abs. 1 der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, 700.8) die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Quartiere unterschiedliche soziale Mischungen aufweisen und das "Instrument" des preisgünstigen Wohnens nicht in allen Quartieren denselben Stellenwert hat. Der Stadtrat wird den Einsatz von § 49b PBG deshalb im Einzelfall prüfen.

- Plant der Stadtrat eine Umsetzung des § 49b für Kloten? Wenn ja, wie sieht das Vorgehen des Stadtrates aus? Wenn nein, warum nicht?

Wie bereits erwähnt, werden durch den Stadtrat in den unterschiedlichen Planungen Gedanken und Abklärungen zur Festschreibung eines Anteils preisgünstigen Wohnraums gemacht. Grundlage dafür bildet das Sozialräumliche Monitoring, mit welchem die einzelnen Quartiere alle fünf Jahre beurteilt werden. Im Fokus steht dabei insbesondere die Erreichung einer guten gesellschaftlichen Durchmischung.

Schlussendlich muss immer eine Abwägung zwischen den (teilweise) unterschiedlichen Interessen der Investoren, der Gesamtentwicklung der Stadt Kloten und der angestrebten besseren Durchmischung der Quartiere erfolgen. In diesem Zusammenhang möchte der Stadtrat auch nochmals darauf hinweisen, dass die Stadt Kloten über einen der höchsten Anteile an "günstigem" Wohnraum verfügt, auch wenn der Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum nur knapp durchschnittlich ist. Auch hier erlauben wir uns den Verweis auf die Ausführungen zur Volksinitiative "Wohnen für Alle". Diese wurde mit 57,3% Nein-Stimmen durch die Klotener Bevölkerung abgelehnt, woraus geschlossen werden kann, dass der Souverän keine übertriebenen Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit unterstützt.

Es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, eine vernünftige und gut austarierte Wohnbaupolitik zu verfolgen.

Beschluss:

Der Interpellant wird eingeladen, die Antwort des Stadtrates im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis zu nehmen.

Mitteilungen an:

- GR Max Töpfer (SP)
- Gemeinderat, Ratsleitung
- Gemeinderat
- Stadtrat
- BL L+S

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch.

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -3. Feb. 2022