

**LEITARTIKEL** zur Abstimmung über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 28. September

# Ein planerisches Instrument, welches in Einzelfällen angebracht sein kann

**D**ie Gemeinden im Kanton Zürich sollen die Möglichkeit erhalten, damit sie in ihren Bau- und Zonenordnungen einen «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» festlegen können. Über diese Ergänzung, die im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgenommen werden soll, entscheiden die Stimmberechtigten am 28. September. Diese PGB-Änderung fand im Kantonsrat nur knapp eine Mehrheit: Die Mitte-Links-Parteien hatten sich mit 88 zu 84 Stimmen gegen die bürgerlichen Parteien durchgesetzt. Die Grenzlinie zwischen Befürwortern und Gegnern ist auch im nun laufenden Abstimmungskampf klar - es handelt sich bei der Vorlage um eine ideologische Grundsatzfrage. Soll der Staat den Bauherren Vorgaben machen, wie sie ihre Projekte umzusetzen haben?

## Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist gestiegen

Es ist natürlich so, dass die neu vorgesehene Bestimmung Leitplanken setzt und den Bauherren «befiehlt», was sie auf ihrem Land umzusetzen haben. Aber das ist ja auch der Sinn einer Bau- und Zonenordnung: Sie gibt die grundsätzlichen Linien vor, wie sich eine Gemeinde entwickeln soll, wie die Quartiere aussehen und welchen Zwecken sie dienen sollen. So verbieten einige Gemeinden ja auch explizit



**Oliver Graf**  
«Die Gemeinden entscheiden am Ende in jedem Einzelfall, ob sie eine Quote wollen und wie hoch diese sein soll.»

Einkaufszentren und Fachmärkte in ihren Zentren. Unter anderem, um so einen kleineren, diversifizierten Geschäftemix im Dorf zu erhalten und den Verkehr zu bändigen.

Die Zürcher Gemeinden sollen nun neu auch die Möglichkeit erhalten, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, der nicht mit «Sozialwohnungen» zu verwechseln ist, zwingend vorzuschreiben. Dies war bislang nicht möglich, wie etwa Thalwil feststellen musste. Der Gemeinderat wollte dem Abwanderungsdruck begegnen, der sich insbesondere für Junge und Familien durch die stets steigenden Immobilienpreise ergeben hat. Die in seinem Leitbild vorgesehene «Unterstützung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen» konnte er jedoch nicht explizit in der Bauordnung festschreiben. Auch Bülach war schon mit einem ähnlichen Anliegen gescheitert.

Das zeigt: Gerade im städtischen, urbanen Umfeld ist der Druck auf den Wohnungsmarkt gestiegen. Einige lokale Behörden, die um einen «guten Mix» ihrer Bevölkerung besorgt sind, wollen Gegensteuer geben. Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes erhalten sie das geeignete planerische Instrument. Geeignet ist es insbesondere, weil es freiwillig und individuell gestaltbar bleibt. Es wird

nicht über den gesamten Kanton eine planwirtschaftliche Quote vorgegeben. Nur jene Gemeinden, die einen Handlungsbedarf sehen und ihre Entwicklung steuern wollen oder müssen, können auf die eigenen Bedürfnisse ausgestaltete Mindestanteile festlegen. Sie entscheiden, wie hoch die Quote sein soll und ob diese für ganze Zonen, gebietsweise oder nur für einzelne Geschosse gelten soll. Dabei kann das planerische Instrument nur angewandt werden, wenn das betroffene Gebiet neu ein- oder zusätzlich aufgezonnt wird. Das heisst, der Grundstückbesitzer muss einige der neuen Wohnungen nur dann «günstiger» anbieten, wenn er im Gegenzug dafür auf seinem Land insgesamt auch mehr Wohnungen bauen kann. Er erhält damit eine gewisse Kompensation.

## Dass es eine «Wohnpolizei» braucht, ist überzeichnet

Noch sind zahlreiche Fragen offen, wie die Gegner zu Recht anmerken. So ist weder definiert, was «günstig» für die Mieter heisst, noch geklärt, was die vorgesehene «angemessene Rendite» für die Investoren bedeutet. Dies wird der Regierungsrat erst später über eine Verordnung regeln. Und unbestreitbar ist auch, dass der Kontrollaufwand steigen wird. Die Gemeinden müssen etwa überprüfen (lassen), dass nicht weniger als die von ihnen festgelegte Anzahl Per-

sonen in der günstigen Wohnung lebt. Dass es dazu eine «Wohnpolizei» braucht, wie Gegner vorbringen, ist aber krass überzeichnet. Auch deren Einwand, dass ein Baustopp droht, weil sich private Investoren angesichts der Einschränkungen zurückziehen würden, ist an den Haaren herbeigezogen. Der preisgünstige Wohnraum, der selbst auch schon eine «angemessene Rendite» ermöglichen soll, stellt ja nur einen Teil der auf dem ein- oder aufgezonnten Areal erstellten Überbauung dar (Mindestanteil). Die weiteren Wohnungen, wohl meist der überwiegende Teil, können restriktionsfrei genutzt und vermietet werden.

Die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bringt den Gemeinden erst die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Ob sie diese dann auch wahrnehmen, wird der Stimmbürger vor Ort in einem zweiten Schritt entscheiden. Denn die Gemeindeversammlung (oder das Gemeindeparlament) wird abschliessend darüber befinden, ob für das Gemeinwohl, für eine lebendige Gemeinde der preisgünstige Wohnraum gefördert wird oder nicht. Den Gemeinden zumindest die Möglichkeit zuzugestehen, im Einzelfall darüber diskutieren zu können, ist am 28. September durchaus zweckmässig.