

16.04.23/4.05/4.08

Interpellation Parlamentarier Dominik Berner betreffend Umsetzung des Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes in der Stadt Bülach

Antwort

Interpellation von	Parlamentarier Dominik Berner
Datum der Interpellation	10. Dezember 2021
Titel der Interpellation	Umsetzung des Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes in der Stadt Bülach
Datum der Begründung im Parlament	14. März 2022
Frist zur Beantwortung	14. Juni 2022 (Art. 49a Abs. 4 Geschäftsordnung des Parlaments)
Vorletzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	18. Mai 2022
Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	01. Juni 2022

Wortlaut der 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 Vollzugsverordnung 1 am 1. November 2019 können somit die Gemeinden den §49b bei anstehenden Auf- und Umzonungen anwenden.

Ich bitte den Stadtrat, folgende Fragen zu, beantworten:

- *Bei welchen absehbaren Zonenänderungen und Gestaltungsplänen könnte der §49b zur Anwendung kommen?*
- *Bei welchen Projekten kommt der §49b bereits zur Anwendung?*
° *Wie sieht der Stadtrat eine Anwendung des Artikels bei den Projekten um den Sonnenhof, Gestaltungsplan Herti und bei einer allfälligen Überbauung im Gebiet Mettmenriet?*



- *Plant der Stadtrat eine Umsetzung des §49b für Bülach? Falls Ja, wie sieht diese Umsetzung aus? Falls nein, was sind die Gründe für eine Nichtumsetzung?*
- *Falls der Stadtrat eine Umsetzung des §49b für einzelne Projekte oder Flächendeckend plant, wie hoch werden die Prozentsätze für preisgünstige Wohnungen angesetzt?*

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Interpellation von Parlamentarier Dominik Berner betreffend Umsetzung des Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes in der Stadt Bülach wird wie folgt beantwortet:
 1. *Bei welchen absehbaren Zonenänderungen und Gestaltungsplänen könnte der §49b zur Anwendung kommen?*

Seit dem Inkrafttreten der Verordnung über den Preisgünstigen Wohnraum (PWV) auf den 1. November 2019 liegen die Ausführungsbestimmungen zu §49b PBG betreffend preisgünstigem Wohnraum vor. Mit diesen rechtlichen Grundlagen können nun Gemeinden bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen. Die Gemeinden können, müssen davon aber nicht Gebrauch machen. Bisher haben lediglich die Stadt Zürich und die Stadt Dübendorf eine Umsetzungsvorlage zu §49b PBG in ihrer BZO erarbeitet und im Mai 2021 (Stadt Zürich) bzw. Dezember 2021 (Dübendorf) öffentlich aufgelegt.

Grundsätzlich könnte nach Wortlaut des PBG bei allen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, der §49a PBG zur Anwendung kommen. Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist allerdings nur in dem Umfang zulässig wie durch die Planungsmassnahme zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) dürfen nicht nachträglich mit einer Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verknüpft werden (Bestandsgarantie).

Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum können auch im Rahmen von Gestaltungsplänen (vgl. §§ 83–87 ff. PBG) festgelegt werden, wenn sie im Vergleich zur



Grundordnung zusätzliche Ausnützung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch, dass in der Grundordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG verankert ist, welche die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zum Ziel hat. Möglich ist selbstverständlich auch die Selbstverpflichtung einer Eigentümerschaft im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans.

Alternativ kann mittels städtebaulichen Verträgen bei Auf- oder Umzonungen gemäss § 21 Abs. 2 lit. e die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereinbart werden. Bei der Berechnung des Mehrwerts ist eine solche Auflage dann zu berücksichtigen. Sie vermindert den Verkehrswert infolge verminderter Renditeerwartungen. Eine solche Vereinbarung kann unabhängig davon erfolgen, ob in der Nutzungsplanung ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG festgesetzt ist. Falls jedoch gestützt auf §49b PBG in der Bau- und Zonenordnung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben ist, so kann dieser nicht (mehr) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags als Leistung angerechnet werden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Anwendung von § 49b PBG bei Planungs- massnahmen mit zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten nur sinnvoll ist, wenn eine ausreichende Mehrnutzung erreicht wird, die überhaupt einen wirksamen Anteil an preisgünstigen Wohnungen ermöglicht UND gleichzeitig einen für die Innenentwicklung einen genügenden ökonomischen Anreiz darstellt.

2. *Bei welchen Projekten kommt der §49b bereits zur Anwendung?*

Aktuell findet der §49a PBG aufgrund der kurzen Zeit seit seines Inkrafttretens noch bei keinen Projekten Anwendung.

Die Thematik des preisgünstigen Wohnraums wurde jedoch bereits im Areal Guss umgesetzt. Im 2014 hat die Stadt Bülach mit der Investorin Allreal eine Vereinbarung betreffend preisgünstigen Miewohnungen in Bülach Nord abgeschlossen. Es wurde dabei vereinbart, dass mindestens 10% der Miewohnungen 15% preisgünstiger als die anderen Mietwohnungen der gleichen Wohnungskategorie im gleichen Baufeld, basierend auf den durchschnittlichen Nettomonatsmieten ohne Nebenkosten zu vermieten sind.

Im Areal Glasi konnten des Weiteren mit Logis Suisse und Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ zwei Bauträger gewonnen werden, die genossenschaftliches und gemeinütziges Wohnen (Kostenmiete) anbieten.



- *Wie sieht der Stadtrat eine Anwendung des Artikels bei den Projekten um den Sonnenhof, Gestaltungsplan Herti und bei einer allfälligen Überbauung im Gebiet Mettmenriet?*

Beim **öffentlichen Gestaltungsplan Herti** ist im Rahmen der Arbeiten am Gestaltungsplan die Eignung des Areals für preisgünstigen Wohnraum diskutiert worden. Aufgrund der Vorgaben aus dem Gestaltungsplan Bülach Nord, die in dem Teil des GP-Perimeters keinen preisgünstigen Wohnraum vorsehen sowie auch der Grösse des Arealanteils, in dem preisgünstige Wohnungen entstehen können, der Eigentümerstruktur sowie den vorgesehenen Nutzungsstrukturen wurde diese verneint.

Hinweis: Die Stadt Zürich sieht vor, preisgünstigen Wohnraum künftig nur bei Bauvorhaben auf Arealen zu fordern, die mindestens 6 000 m² gross sind oder wenn mit der Erhöhung der Ausnützung mindestens 2 000 m² zusätzliche Geschossfläche geschaffen wird. So wird auch sichergestellt, dass durchschnittlich minimal 10 Wohnungen preisgünstiger Wohnraum (zu 100 m²) entstehen. Mit einem Prozentsatz von 50 % im Grundsatz und der Bagatellgrenze im Einzelfall wird sichergestellt, dass für die Innenentwicklung ein genügender ökonomischer Anreiz bleibt, die Verhältnismässigkeit gewahrt wird und dass gleichzeitig ein grösstmöglicher Beitrag in sozialer Hinsicht geleistet werden kann.

Beim Areal **Sonnenhof** könnte anstelle eines Mehrwertausgleichs finanzieller oder sonstiger Realleistungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass ein massgeblicher Mehrwert gegenüber der heute zulässigen Nutzung – nicht der heute bestehenden Bebauung – entsteht und dieser vom Umfang her auch einen sinnvollen Anteil an preisgünstigen Wohnungen ermöglichen würde (vgl. oben bei Frage 1). Ob dieser Ansatz weiterzuverfolgen ist, kann erst im Laufe der weiteren Planung geprüft werden. Die öffentlich einsehbare Immobilienstrategie der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG), der Muttergesellschaft der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG, die die Entwicklung des Areals Sonnenhof verantwortet, sieht vor, dass die SKKG «innerhalb ihres Wohnbau-Portfolios den Fokus auf die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum legt.»

Beim Gebiet **Mettmenriet** entspricht die heutige Zonierung nicht mehr den Anforderungen bezüglich der anzustrebenden baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan sowie der anzustrebenden Nutzerdichte gemäss kommunalem Teilrichtplan



Siedlung. Das Areal ist damit planungsrechtlich noch nicht ausreichend erschlossen. Eine Anpassung der Zonierung in geeigneter Form ist daher notwendig. Bei der Umsetzung allfälliger Anpassungen der Zonierung kann die Thematik des preisgünstigen Wohnraums geprüft werden.

3. *Plant der Stadtrat eine Umsetzung des §49b für Bülach? Falls Ja, wie sieht diese Umsetzung aus? Falls nein, was sind die Gründe für eine Nichtumsetzung?*

Die Thematik preisgünstiger Wohnraum wird im Rahmen der Arbeiten an der Nutzungsplanungsrevision geprüft werden. Es wird zu prüfen sein, wo überhaupt Gebiete mit ausreichender Mehrnutzung entstehen können bzw. sollen und ob diese für preisgünstigen Wohnraum geeignet sind.

4. *Falls der Stadtrat eine Umsetzung des §49b für einzelne Projekte oder Flächendeckend plant, wie hoch werden die Prozentsätze für preisgünstige Wohnungen angesetzt?*

Diese Frage kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden (vgl. Antwort auf Fragen 1 bis 3.)

2. Mitteilung an:

- a) Philemon Abegg, Präsident des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- b) Mitglieder des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- c) Nathalie Zollinger, Parlamentssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien
- g) Abonnenten für GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpäsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 155

Sitzung vom 18. Mai 2022