

B1.01.03 Bauordnung

265-2015

Umsetzung PBG Änderung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Beantwortung Interpellation

Rosmarie Joss (SP), Mitglied des Gemeinderates, und 8 Mitunterzeichnende haben am 2. Oktober 2014 folgende Interpellation eingereicht:

"58 % der Zürcher Bevölkerung forderten mit der Annahme der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Dass dies gerade bei der Dietiker Bevölkerung ein wichtiges Anliegen ist, hat die überdurchschnittliche Annahme von 62 % gezeigt.

Damit der PBG-Artikel nicht nur ein lebloser Gesetzesartikel bleibt, braucht es Gemeinden, die diesen anwenden und ihm somit Leben einhauchen. Es ist anzunehmen, dass die 62 % befürwortenden DietikerInnen von unserer Stadt erwarten, dass diese die neuen Möglichkeiten ausnutzt. In Dietikon werden in nächster Zeit einige Gestaltungspläne erstellt. So ist anzunehmen, dass der Gestaltungsplan SLS neu aufgelegt werden muss oder ebenso sind im Niderfeld Gestaltungspläne vorgesehen.

Deshalb stelle ich folgende Fragen:

- 1. Was für Gestaltungs- und Quartierpläne respektive Aufzonungen sind in den nächsten Jahren in Dietikon geplant, die dem neuen PBG-Artikel entsprechen?*
- 2. Gedenkt der Stadtrat bei diesen die Möglichkeit zur Förderung von günstigem Wohnraum gemäss PBG zu ergreifen?*
- 3. Wenn ja, in welcher Form?*
- 4. Gedenkt der Dietiker Stadtrat beim Regierungsrat Druck zu machen, damit möglichst schnell alle Voraussetzungen für die Anwendung des neuen PBG-Artikels geschaffen werden?*
- 5. Was für weitere Massnahmen ausserhalb der neuen PBG-Möglichkeiten wird die Stadt Dietikon zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen ergreifen?"*

Mitunterzeichnende:

Peer Catherine
Koller Metzler Sven

Sonderegger-Stadler Esther
Kiwic Anton

Peer Manuel
Wettler Peter M.

Joss Ernst
Spahn Samuel

Allgemeines

Der neue Paragraph des PBG, der noch nicht in Kraft ist, ermöglicht den Gemeinden, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, für ganze Zonen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Momentan fehlt zu diesem Gesetzesparagraphen die entsprechende Verordnung, welche die Einzelheiten, wie die höchstzulässigen Mieten für preisgünstigen Wohnraum, regelt. Der Regierungsrat hat den Auftrag, die Verordnung auszuarbeiten. Dies wird wohl erst unter der neuen Regierung geschehen, welche im April 2015 gewählt wird. Bis die Verordnung vorliegt wird es daher noch ein bis zwei Jahre dauern. Vorher fehlt den Gemeinden die rechtliche Grundlage, die Gesetzesbestimmung anzuwenden.

Sitzung vom 2. März 2015

Zu Frage 1

Aufzonungen im Sinne einer Erhöhung der Ausnützung in der Bau- und Zonenordnung sind derzeit keine geplant. Im Niderfeld werden in den nächsten Jahren öffentliche Gestaltungspläne erarbeitet. Der Gestaltungsplan Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) ist rekursbelastet und wird nach der Rechtskraft der inzwischen im Entwurf vorliegenden Naturschutzverordnung überarbeitet. Private Gestaltungspläne werden von Grundeigentümern initiiert und sind von der öffentlichen Hand nicht planbar. Auf das Instrument des Quartierplans hat die neue Gesetzesbestimmung keinen Einfluss; Quartierpläne dienen in erster Linie der zweckmässigen Parzellierung und Erschliessung von Bauland.

Zu Frage 2

Bei den öffentlichen Gestaltungsplänen im Niderfeld ist zu prüfen, ob Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen sind. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Einzonung im Jahr 2007 in der Bau- und Zonenordnung bereits wichtige Festlegungen getroffen worden sind. So haben die einzelnen Bauzonen grössere Flächen an den zukünftigen Park beizusteuern. Dabei wird im Erläuternden Bericht den Grundeigentümern zugestanden, dass die Ausnützung dieser abgetretenen Flächen auf ihre verbleibenden Grundstücke übertragen wird. Dies führt zu einer beachtlichen Erhöhung der Ausnützung in den verbleibenden Bauzonen. Diese Ausnützungserhöhung kann nicht ein zweites Mal abgeschöpft werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Grundeigentümer auch bei der Finanzierung des Parks ihren Beitrag leisten müssen. Inwiefern eine weitere Auflage zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum begründet werden kann, muss im Rahmen des folgenden Gestaltungsplanverfahrens beurteilt werden.

Beim Gestaltungsplan SLS sind in der Regel keine Erhöhungen der Ausnützung vorgenommen worden. Diese wurde im Gegenteil durch die Einführung von abgestuften Ausnützungsziffern eingeschränkt. Preisgünstiger Wohnungsbau ist einzig im Bereich Stierenmatt ein Thema, wo der Gestaltungsplan SLS das Wohnen im Rahmen eines ergänzenden Gestaltungsplans ermöglichen will. Ob eine Wohnnutzung in diesem Gebiet noch möglich sein wird, ist aufgrund der Auflagen zum Moorschutz aus heutiger Sicht ungewiss. Die Frage kann erst beantwortet werden, wenn eine definitive Version der Schutzverordnung vorliegt.

Bei privaten Gestaltungsplänen muss situativ geprüft werden, ob eine Auflage zum preisgünstigen Wohnungsbau zweckmässig ist. Die Frage der konkreten Umsetzung ist allerdings komplex. Wenn in einem Gestaltungsplan ein Mindestanteil für gemeinnützigen Wohnungsbau definiert würde, müsste auf jedem Grundstück des betreffenden Gebiets ein Teil der Geschossfläche als gemeinnütziger Wohnungsbau ausgestaltet werden. Dies dürfte technisch und organisatorisch schwierig umsetzbar sein. Wird der Anteil auf den gesamten Gestaltungsplanperimeter bezogen, besteht die Gefahr, dass die ersten Bauherren für den freitragenden Markt bauen und die letzten den Anteil gemeinnütziger Wohnungen erstellen müssen. Zudem stellt sich die Frage, wie dem Eigentümer, welcher gemeinnützige Wohnungen realisiert, der geringere Bodenwert ausgeglichen werden soll. Weiter ist nach der Erstellung der Wohnungen ein dauerhaftes Controlling der öffentlichen Hand notwendig, welches sicherstellt, dass die Wohnungen den Vorgaben entsprechend vermietet werden.

Die bisher bekannten Beispiele von Auflagen zum preisgünstigen Wohnungsbau betreffen einzelne Grundeigentümer, welche im Rahmen von Gestaltungsplänen grosse Areale entwickeln. Unter solchen Rahmenbedingungen lässt sich eine solche Auflage technisch und administrativ deutlich einfacher umsetzen. Die angesprochenen Fragestellungen machen deutlich, dass der noch ausstehenden Verordnung des Regierungsrates eine hohe Bedeutung zukommt, muss sie doch aufzeigen, wie die grundlegenden Fragen in der Umsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus gelöst werden können.

Sitzung vom 2. März 2015

Zu Frage 3

Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsausbau zu schaffen, ist im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens grundsätzlich denkbar und im Einzelfall zu prüfen. Weil der Stadtrat keine Aufzonen plant, kann dies jedoch nicht im Rahmen einer BZO Revision erfolgen.

Zu Frage 4

Aufgrund der gemachten Abklärungen ist nicht davon auszugehen, dass der Regierungsrat auf Druck der Stadt Dietikon die erwähnte Verordnung schneller ausarbeitet. Der Stadtrat verzichtet deshalb darauf verzichtet, diesbezüglich beim Regierungsrat vorstellig zu werden.

Zu Frage 5

Die Stadt Dietikon fördert den preisgünstigen Wohnungsbau, indem sie die bewährte Praxis weiterverfolgt, dass geeignete Grundstücke im Baurecht an Genossenschaften abgegeben werden, wie dies in den Gebieten Schachenmatt und Guggenbühl geschehen ist. Dies hat den Vorteil, dass die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf wieder auf das Grundstück zurückgreifen kann.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Rosmarie Joss (SP) und 8 Mitunterzeichnenden betreffend Umsetzung PBG Änderung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- ✓ - alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: - 4. März 2015
br

