

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 26. Januar 2022

2022/24 0.04.05.03 Postulat

Postulat Wachter "Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 21.03.09)

Beschluss Stadtrat

1. Die Erklärung zur Nicht-Entgegennahme des Postulats "Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung" und die dazugehörige Stellungnahme werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)
 - Ressort Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Stadtentwicklung
 - Stadtplanung

Mitteilung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 21.03.08

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, das Postulat "Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung" nicht zu überweisen.

(Zuständig im Stadtrat Susanne Sieber, Ressort Hochbau + Planung)

Stellungnahme

Ausgangslage

Das nachfolgende Postulat " Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung " von Christoph Wachter und acht Mitunterzeichnenden wurde am 23. November 2021 eingereicht und ist wie folgt begründet worden:

Der Stadtrat wird beauftragt, abzuklären, in welchem Umfange die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon zur Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum zu ergänzen ist, indem ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgeschrieben wird.

Als Grundlage für diese BZO-Änderung dient der Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich. Die Gebiete bzw. Zonen, in denen ein solcher Mindestanteil angestrebt werden soll, werden in einem Ergänzungsplan bezeichnet. Der Stadtrat legt dem Parlament mit seiner Antwort einen entsprechenden Entwurf der Änderung der BZO vor.

Begründung

Für Wetzikon muss in den nächsten 15 Jahren mit einer Bevölkerungszunahme von bis zu 6000 Personen gerechnet werden. Preisgünstiger Wohnraum in Wetzikon ist knapp, genossenschaftlicher Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete umfasst heute nur rund 2 % aller Mietwohnungen auf Stadtgebiet. Der Bedarf an mehr gemeinnützigem Wohnraum besteht in Wetzikon seit Längerem, nicht nur für Personen im Alter, sondern auch zunehmend für Familien mit Kindern und für junge Erwachsene.

Seit dem 1. November 2019 sind die notwendigen Bestimmungen in Kraft, womit eine solche Regelung rechtskräftig in der BZO festgeschrieben werden kann.

Gemäss Planungs- und Baugesetz kann damit bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden – dies in Zonen, welche ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind.

Um in solchen Gebieten mit Verdichtungspotenzial auch eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu ermöglichen und um Transparenz für die an einer Verdichtung interessierte Grundeigentümerschaft zu schaffen, macht der Stadtrat in der BZO Angaben zum gewünschten Mindestanteil. Auch erlässt er Bestimmungen für eine angemessene Belegung des Wohnraums.

Formelles

Das Postulat ist gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) eine "Aufforderung an den Stadtrat zu prüfen, ob eine Massnahme in seiner Kompetenz zu treffen oder ob ein

Beschluss in der Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates zu fassen sei". Nach Art. 45 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

Rechtlicher Rahmen

Gemäss § 49b PBG können Gemeinden bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke führen, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen. Im Sinne des Rechtsschutzes und der Bestandsgarantie sind solche Festlegungen nicht auf bereits erfolgte Planfestlegungen und somit rückwirkend anwendbar. Voraussetzung für die Forderung von Gemeinden ist der Erlass entsprechender Bestimmungen.

Revision der Bau- und Zonenordnung 2025

Im November 2021 fand im Stadtrat eine Klausur zum Thema "preisgünstiger Wohnungsbau" statt. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stark verändert hat, sieht aber keinen akuten Handlungsbedarf. Der Stadtrat ist aber der Ansicht, dass es sich um ein wichtiges Thema handelt, welches auf die politische Agenda gehört. Das strategische Ziel des Stadtrats ist die Siedlungsentwicklung im Sinne der sozialen Durchmischung. Hierfür ist eine politische Diskussion im Rahmen der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung 2025 vorgesehen.

Fazit

Der § 49b PBG gibt den Gemeinden bei gewissen Planänderungen die Möglichkeit einen Anteil preisgünstigen Wohnens zu fordern. Voraussetzung ist der Erlass kommunaler Bestimmungen in der BZO. Da die Thematik als Teil der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung 2025 vorgesehen ist, empfiehlt der Stadtrat das Postulat "Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung" nicht zu überweisen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin