

Antrag der Kommission Planung und Bau\* vom 4. Juni 2013

**4879 b**

**A. Beschluss des Kantonsrates  
über die kantonale Volksinitiative  
«Für mehr bezahlbaren Wohnraum»**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 21. März 2012 und der Kommission Planung und Bau vom 4. Juni 2013,

*beschliesst:*

I. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» wird abgelehnt.

***Minderheitsantrag Sabine Ziegler, Martin Geilinger, Edith Häusler-Michel, Monika Spring:***

*I. In Zustimmung zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» wird die nachfolgende Gesetzesänderung beschlossen.*

*II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.*

---

\* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Pierre Dalcher, Schlieren (Präsident); Verena Albrecht, Dietlikon; Erich Bollinger, Rafz; Max Clerici, Horgen; Martin Geilinger, Winterthur; René Gutknecht, Urdorf; Edith Häusler-Michel, Kilchberg; Hans-Heinrich Heusser, Seegräben; Roland Scheck, Zürich; Jakob Schneebeili, Affoltern a. A.; Monika Spring, Zürich; Carmen Walker Späh, Zürich; Josef Wiederkehr, Dietikon; Thomas Wirth, Hombrechtikon; Sabine Ziegler, Zürich; Sekretärin: Franziska Gasser.

***Minderheitsantrag Monika Spring, Franco Albanese (in Vertretung von Josef Wiederkehr), Martin Geilinger, Edith Häusler-Michel, Rahel Walti (in Vertretung von René Gutknecht), Thomas Wirth, Sabine Ziegler:***

*II. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.*

*III. Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur gleichzeitigen Abstimmung unterbreitet. Wird die Volksinitiative zurückgezogen, untersteht der Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum.*

*IV. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Kantonsrats wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.*

*V. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.*

II. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

III. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Zürich, 4. Juni 2013

Im Namen der Kommission

Der Präsident:	Die Sekretärin:
Pierre Dalcher	Franziska Gasser

---

**Gesetz  
über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht  
(Planungs- und Baugesetz)**

*(Änderung vom . . . . .; Festlegung Mindestanteil mit Kostenmiete)*

*Der Kantonsrat,*

*nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 21. März 2012 und der Kommission Planung und Bau vom 4. Juni 2013,*

*beschliesst:*

*Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:*

*§ 49 a. Abs. 1–3 unverändert.*

*2. Besonderes*

*Abs. 4 (neu)*

*Für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse, deren Nutzung ganz oder teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben ist, kann ein Mindestanteil festgelegt werden, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist.*

---

## **B. Gegenvorschlag des Kantonsrates**

### **Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)**

**(Änderung vom . . . . .; Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum)**

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 21. März 2012 und der Kommission Planung und Bau vom 4. Juni 2013,

beschliesst:

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

*Marginalie zu § 49a:*

2. Ausnützung, Bau- und Nutzweise

3. Preisgünstiger  
Wohnraum

§ 49 b. <sup>1</sup> Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

<sup>2</sup> Die höchstzulässigen Mietzinsen von preisgünstigem Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

<sup>3</sup> Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

#### **4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen**

§ 359. <sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über

lit. a–n unverändert;

o. den preisgünstigen Wohnraum.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die in lit. d, e, k, m, n und o genannten Sachverhalte bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat.

---

### **C. Erledigung eines parlamentarischen Vorstosses**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Bericht der Kommission für Planung und Bau vom 4. Juni 2013,

*beschliesst:*

I. Die parlamentarische Initiative KR-Nr. 57/2011 von Philipp Kutter wird abgelehnt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Zürich, 4. Juni 2013

Im Namen der Kommission

Der Präsident:	Die Sekretärin:
Pierre Dalcher	Franziska Gasser

---

## **Erläuternder Bericht**

### **1. Einleitung**

Am 30. Mai 2011 unterstützte der Kantonsrat die von Philipp Kutter, Wädenswil, Markus Schaaf, Zell, und Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, am 28. Februar 2011 eingereichte parlamentarische Initiative «betreffend Günstiger Wohnraum für Familien und Mittelstand» mit 75 Stimmen vorläufig. Die eingereichte parlamentarische Initiative hat folgenden Wortlaut:

«Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sei wie folgt zu ändern:

§ 49 Absatz 2 neu:

g. Anordnungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

§ 49a Absatz 3 wird wie folgt ergänzt:

Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen, Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern sowie für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. Den Nutzungszonen können Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden und es kann ein Vorkaufsrecht der Gemeinde festgelegt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.»

### **2. Bericht der Kommission für Planung und Bau an den Regierungsrat (vom 27. August 2012)**

Die Kommission für Planung und Bau beschloss am 10. Juli 2012 mit 7 Stimmen, der PI einen Gegenvorschlag entgegenzustellen (6 ablehnende Stimmen, 1 Stimme Zustimmung zur ursprünglichen PI).

Die Mehrheit der Kommission zieht der parlamentarischen Initiative folgenden Gegenvorschlag vor:

Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975:

§ 49 Absatz 2 neu:

g. Anordnungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

§ 49a Absatz 3:

Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen, Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern sowie für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. *Den Nutzungszonen können Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden. Für Gebäude mit preisgünstigem Wohnraum sind Belegungsvorschriften zu erlassen.* In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

Für die Mehrheit der Kommission ist das Problem offensichtlich: In gewissen Regionen des Kantons Zürich, namentlich in den Gemeinden am Zürichsee, finden selbst mittelständische Familien keinen erschwinglichen Wohnraum mehr. Damit sind die gesunde Durchmischung der Bevölkerung und ein geregeltes Gemeindeleben gefährdet.

Den Nutzungszonen sollen deshalb Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden können, so wie das unter anderem in Zug geschieht. Die Eigentümer werden dafür mit einer erhöhten Nutzungsziffer entschädigt, sodass sich die von den Gegnern monierte Beschränkung des Eigentums relativiert. Das letzte Wort über die Errichtung solcher Zonen liegt zudem bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinden – die Zonen sind dadurch demokratisch legitimiert.

Das in der ursprünglichen PI vorgesehene Vorkaufsrecht der Gemeinden wird nicht als zielführend gesehen, es kann den Handel sogar erschweren. Hingegen soll mit den Belegungsvorschriften im Gegenvorschlag garantiert werden, dass preisgünstige Wohnungen nicht unternutzt sind und somit ihren Zweck erfüllen.

Ein Kommissionsmitglied steht insbesondere der Umsetzung der Belegungsvorschriften kritisch gegenüber und zieht deshalb die ursprüngliche parlamentarische Initiative dem Gegenvorschlag vor.

Eine Minderheit der Kommission lehnt die parlamentarische Initiative aus folgenden Gründen ab:

Die Schaffung von Sondernutzungsmöglichkeiten innerhalb von festgelegten Zonen läuft der von der Verfassung garantierten Eigentumsgarantie entgegen, da der Eigentümer in der Nutzung seines Eigentums eingeschränkt wird.

Die vorgeschlagene Bestimmung verzerrt den Wohnungsmarkt. Die Beschränkung des Grundstückerhandels durch weitere Bestimmungen ist nicht erwünscht. Die Beschränkung der Mietzinse hemmt den Investitionswillen, wie das Beispiel Genf zeigt. Mitunter wird sogar das Gegenteil des angestrebten Ziels erreicht.

Die PBG-Vorschrift würde weiter hohe Anforderungen an den Vollzug stellen: Wie stellt man sicher, dass die Wohnungen tatsächlich von Personen bewohnt werden, die auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind? Neben der Flächenbelegung müssten die aktuellen Einkommensverhältnisse der Mietenden periodisch geklärt werden.

### **3. Stellungnahme des Regierungsrates zum Bericht der Kommission für Planung und Bau (vom 6. Februar 2013)**

Wir beziehen uns auf Ihren Bericht vom 27. August 2012 und nehmen zum Ergebnis Ihrer Beratungen über die parlamentarische Initiative KR-Nr. 57/2011 betreffend Günstiger Wohnraum für Familien und Mittelstand sowie zum Gegenvorschlag im Sinne von § 28 Abs. 1 des Kantonsratsgesetzes wie folgt Stellung:

#### **A. Einleitung**

Die parlamentarische Initiative (PI) steht mit ihrem Anliegen, günstigen Wohnraum für Familien und Mittelstand zu fördern, nicht alleine. Zahlreiche andere politische Vorstösse auf kantonaler und kommunaler Ebene mit vergleichbaren Zielsetzungen machen das deutlich.

Die PI ist deshalb auch und insbesondere im Zusammenhang mit der kantonalen Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» zu beurteilen, zu welcher der Regierungsrat am 21. März 2012 Bericht und Antrag erstattet hat (Vorlage 4879). Diese Volksinitiative will § 49a PBG mit einem neuen vierten Absatz ergänzen, wonach in Wohnzonen oder in Zonen mit vorgeschriebenem Wohnanteil ein *Mindestanteil* vorgeschrieben werden kann, *der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist*. Der Anteil von preisgünstigen Wohnungen wird nicht mit dem Anreiz eines Nutzungsbonus (erhöhte Nutzungsziffer) gefördert, sondern mit einem festen Anteil verbindlich vorgeschrieben. Die Volksinitiative führt auch aus, dass die Preisgünstigkeit über das *Instrument der Kostenmiete* erreicht werden soll. Sie verzichtet im Gegensatz zur PI auf die Einführung eines *Vorkaufs-*

*rechts für die Gemeinde*, aber auch auf *Belegungsvorschriften*, wie diese im Gegenvorschlag zur PI vorgesehen werden.

Bezüglich beider Initiativen ist danach zu fragen, was die richtigen und wirksamen Instrumente für Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind, falls preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnraum gezielt gefördert werden soll. Die geltende Rechtsordnung kennt dafür bereits verschiedene Instrumente. Auf *bundesrechtlicher Ebene* besteht in Art. 269 OR (SR 220) eine Grundlage, um überhöhten Mietzinsen entgegenzuwirken, und im *kantonalen Recht* enthält das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (WWFG; LS 841) Mittel, um den Bau, den Erwerb und die Erneuerungen von Mietwohnungen sowie des selbst genutzten Wohneigentums zu fördern.

Aus ordnungspolitischer Sicht sind die Marktmechanismen im Immobilienbereich bereits heute sehr stark eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung birgt die Gefahr, die Trennung zwischen marktbestimmten Mieten und solchen, die der Marktsteuerung entzogen sind, weiter zu verstärken, was sowohl für Investierende als auch auf der Nachfrageseite am Wohnungsmarkt unerwünschte Folgen hätte. Diesbezüglich kann auf die bereits mit Vorlage 4879 dargelegten Bedenken verwiesen werden.

## **B. Beurteilung**

### ***Parlamentarische Initiative***

Mit der angeregten Ergänzung des PBG sollen der Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erweitert und die dazu erforderliche Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Es ist fraglich, ob die angestrebten Ziele mit dem vorliegenden Vorschlag erreicht werden können. Denn die teilweise hohen Wohnungs- und Mietpreise im Raum Zürich sind in erster Linie das Ergebnis der hohen Kaufkraft der Bevölkerung und der zum Teil stark gestiegenen Ansprüche bezüglich Grösse und Ausstattung der Wohnungen. Die Möglichkeiten, das Preisniveau am Wohnungsmarkt mit den Mitteln des Planungs- und Baurechts wirksam zu beeinflussen, dürften daher allgemein sehr begrenzt sein.

#### *Erhöhte Nutzungsziffer für preisgünstigen Wohnraum*

Für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sollen die Gemeinden erhöhte Nutzungsziffern festsetzen können. Der Begriff des preisgünstigen Wohnraums selbst wird nicht näher erörtert. Damit

bleibt unklar, nach welchen Kriterien zu entscheiden ist, ob es sich um preisgünstigen Wohnraum bzw. preisgünstigen Wohnungsbau handelt. Die entsprechenden Kriterien müssten somit durch die Gemeinden aufgestellt werden.

Die Verknüpfung von Preisvorgaben für Wohnungen mit der Gewährung einer erhöhten Nutzungsziffer kann zielführend sein, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit der bestehenden nutzungsplanerischen Grundordnung wird die optimale Nutzungsdichte im betreffenden Gebiet noch nicht erreicht.
- Die Gewährung eines Ausnützungszuschlags wird mit Gestaltungs- vorschriften verbunden, damit die erforderliche Qualität der Siedlungen trotz erhöhter Nutzungsdichte sichergestellt werden kann. Denn Ausnützungsboni können dem Ziel einer hohen Siedlungs- qualität zuwiderlaufen, insbesondere bei einer Häufung unter- schiedlicher Ausnützungsboni.

Die Gewährung von Ausnützungszuschlägen im Rahmen von Areal- überbauungen (§§ 69 ff. PBG) sowie Sonderbauvorschriften und Ge- staltungsplänen (§§ 79 ff. PBG) ist bereits heute möglich. Vorausset- zung ist eine besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Umschwungs. Ergänzende Bedingungen können in den Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinden geregelt werden, wobei auch ein (zusätzlicher) Bonus für die Erstellung von preisgünstigen Woh- nungen vorgesehen werden kann. Dabei handelt es sich jedoch um eine Möglichkeit, die von den Grundeigentümerinnen und -eigentü- mern freiwillig in Anspruch genommen werden kann.

Eine erhöhte Nutzungsziffer für preisgünstigen Wohnraum er- scheint deshalb nur im Zusammenspiel mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung sinnvoll.

### *Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau*

Mit der PI soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden, dass Gemeinden mit entsprechenden Zonenvorschriften den preisgün- stigen Wohnungsbau auch grundeigentümergebündlich vorschreiben können. Das heisst, die davon betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer müssten auf ihren Grundstücken preisgünstige Woh- nungen erstellen. Aufgrund des Wortlauts der neuen Bestimmung ist davon auszugehen, dass die Festlegung nicht nur auf neu einzuzonende Flächen oder umzuzonende Transformationsflächen (zum Beispiel In- dustriebrachen) anwendbar wäre, sondern dass das Instrument auch auf bereits überbaute Bauzonen angewendet werden könnte und diese rückwirkend mit einer entsprechenden Verpflichtung belegt würden.

In jedem Fall würden in einer Gemeinde Zonen mit und solche ohne Preisbindung geschaffen, was mit entsprechenden Auswirkungen auf die künftige Preisentwicklung der Grundstücke verbunden wäre. Deren Handelbarkeit würde eingeschränkt. Je nach Ausgangslage bezüglich Bodenpreissituation und je nach konkreter Ausgestaltung in der Bau- und Zonenordnung kann die Festlegung einer solchen überlagernden Zone «für preisgünstigen Wohnungsbau» – im Gegensatz zu einer auf Freiwilligkeit beruhenden Regelung – einen erheblichen Eingriff ins Grundeigentum darstellen, bei dem Entschädigungsfolgen für die Gemeinden aus materieller Enteignung nicht auszuschliessen wären und deshalb in der Praxis kaum in Betracht gezogen würden. Auch bei raumplanerischen Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV zu beachten. Wir teilen diesbezüglich die Bedenken der Kommissionsminderheit.

Sind solche Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ebenfalls mit einer erhöhten Nutzungsziffer verbunden – was aus dem Wortlaut der vorgeschlagenen Änderung nicht klar hervorgeht, aber von der Kommissionsmehrheit so gedeutet wird –, so ist zu beachten, dass eine Erhöhung der Nutzungsziffer nicht an allen Lagen gleich sinnvoll ist. Eine Steigerung der Nutzungsdichte kann bei geeigneten Voraussetzungen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden beitragen, unter Umständen wird die bestmögliche Dichte aber bereits mit der ordentlichen Nutzungsziffer erreicht. Die Gewährung eines Ausnutzungszuschlags müsste daher auf geeignete Lagen begrenzt und mit Gestaltungsvorschriften verbunden werden, damit die erforderliche Qualität der Siedlungen sichergestellt werden kann. Andernfalls könnte die Steigerung der Nutzungsdichte zu unerwünschten Ergebnissen führen. Eine Kombination von erhöhter Dichte mit eher kleinen Wohnungen von schlechter Qualität an ungünstigen Lagen könnte zum Beispiel eine unerwünschte Ghettobildung begünstigen.

Die Umsetzung des Anliegens bedürfte schliesslich – auch ohne Ergänzung mit Belegungsvorschriften (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen zum Gegenvorschlag) – flankierender Kontrollen. So müsste im Bewilligungsverfahren sichergestellt werden, dass die Wohnungen in den bezeichneten Zonen auch wirklich nach den – wie auch immer definierten – Grundsätzen für preisgünstigen Wohnungsbau erstellt werden.

Aus diesen Gründen ist auf die Möglichkeit überlagernder Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau zu verzichten.

### *Vorkaufsrecht*

Zugunsten der jeweiligen Gemeinde soll in der Bau- und Zonenordnung schliesslich ein Vorkaufsrecht festgelegt werden können. Dieses Vorkaufsrecht führt ausserordentlich weit und erscheint zur Erreichung des mit der Initiative verfolgten Zweckes nicht erforderlich zu sein. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde kann sodann ebenfalls zu Wertminderungen der betroffenen Grundstücke mit den bereits dargestellten Folgen führen.

Zumindest müsste die Vorkaufsberechtigung im Gesetz genauer definiert werden. Es sollte aus der Bestimmung hervorgehen, unter welchen Umständen die Gemeinde sich auf das Vorkaufsrecht berufen kann (vgl. dazu beispielsweise § 64 PBG, der das Vorkaufsrecht des Kantons und der Gemeinden an Grundstücken und Grundstückteilen in der Freihalte- oder Erholungszone regelt).

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden ist in diesem Zusammenhang abzulehnen.

### ***Gegenvorschlag***

Der Gegenvorschlag verzichtet auf das Vorkaufsrecht für die Gemeinde, verlangt jedoch, dass für Gebäude mit preisgünstigem Wohnraum Belegungsvorschriften zu erlassen sind. Den Verzicht auf das Vorkaufsrecht begrüssen wir; der Gegenvorschlag wäre insofern vorzuziehen.

Was die *Belegungsvorschriften* betrifft, sind Zonen für preisgünstigen Wohnraum grundsätzlich nur in Kombination mit solchen Vorschriften zielführend, wie eine vom Amt für Raumentwicklung in Auftrag gegebene Studie zeigt. Nur mit Zusatzbestimmungen zur Belegung des Wohnraums kann sichergestellt werden, dass die von der Initiative anvisierte Zielgruppe (Familien und Mittelstand) auch erreicht wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die *Eigentumsbeschränkung*, wie sie bereits eine Überlagerung mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau bewirken kann, durch ergänzende Belegungsvorschriften in nicht hinzunehmender Weise verstärkt wird. Die Belegungsvorschriften bzw. der damit verbundene Kontrollaufwand führen überdies sowohl für die Eigentümerschaft als auch die zuständigen Behörden zu erheblichem *Mehraufwand im Vollzug*. Aus diesen Gründen ist auf Belegungsvorschriften zu verzichten.

### **C. Formale Prüfung durch den Gesetzgebungsdienst**

Der Gesetzgebungsdienst ist zum Ergebnis gelangt, dass die PI wie auch der Gegenvorschlag zu wenig konkret sind. Viele wichtige Fragen, wie das Ziel der Bereitstellung bzw. Bereithaltung von günstigem Wohnraum für ein wie auch immer zu definierendes Zielpublikum erreicht werden soll, würden offenbleiben. Der Gesetzgeber aber sei gehalten, das Wichtige im Gesetz selbst zu regeln (Art. 38 Abs. 1 KV). Aus rechtsetzungstechnischer Sicht seien deshalb konkretisierende Regelungen zu fordern, die näher vorgeben würden, wie das Ziel der Initiative bzw. des Gegenvorschlags erreicht werden könne. Für die Einzelheiten verweisen wir auf das beiliegende Schreiben des Gesetzgebungsdienstes.

### **D. Ergebnis und Antrag**

Im Ergebnis lässt sich somit festhalten, dass die Gesetzesänderung die gewünschte Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Familien und den Mittelstand nicht oder nur im Verbund mit Eingriffen in die Eigentumsgarantie gewährleisten könnte. Angesichts der bestehenden und bewährten Wohnbauförderung im Kanton Zürich ist auf die Verankerung eines raumplanerischen Instruments im Sinne der PI zu verzichten.

Wir stellen Ihnen daher den Antrag, dem Kantonsrat zu beantragen, die parlamentarische Initiative KR-Nr. 57/2011 und auch den Gegenvorschlag abzulehnen.

## **4. Antrag der Kommission**

Die Kommission für Planung und Bau hat die Stellungnahme der Regierung vom 6. Februar 2013 zur Kenntnis genommen.

Die Kommission für Planung und Bau lehnt die parlamentarische Initiative KR-Nr. 57/2011 in der Mehrheit ab.

Die Motive für die Ablehnung sind sehr unterschiedlich:

Ein Teil der Mehrheit lehnt die PI aus den im Bericht der Kommission genannten und vom Regierungsrat weiter ausgeführten Gründen ab (vgl. Pkt. 2 und 3).

Ein anderer Teil steht klar hinter den Argumenten für diese PI (vgl. Pkt. 2), lehnt sie aber aus rein formalen Gründen ab: Die Anliegen der parlamentarischen Initiative werden durch den Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» aufgenommen.

Eine kleine Minderheit stimmte in der Kommission der Parlamentarischen Initiative zu, stellte letztlich aber aus den genannten formalen Gründen keinen Minderheitsantrag.