

**MOTION** von Mario Senn (FDP, Adliswil), Astrid Furrer (FDP, Wädenswil) und Barbara Franzen (FDP, Niederweningen)

betreffend Einheimischenbonus: Wohnungen für Zürcherinnen und Zürcher bei Auf- und Umzonungen

---

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, mit welcher die Rechtsgrundlage für einen Einheimischenbonus geschaffen wird. Gemeinden sollen bei Auf- und Umzonungen Vorkehrungen treffen können, damit bei einem Teil der neuen und zusätzlichen Wohnungen Personen mit Ortsbezug einen Vorrang geniessen.

Im Vordergrund steht die Verankerung eines Einheimischenbonus in folgenden Erlassen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1): Ermöglichung eines Einheimischenbonus für Auf- und Umzonungen in BZO bzw. Sondernutzungsplanungen.
- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9): Ergänzung der Auflistung möglicher Regelungsgegenstände von städtebaulichen Verträgen in § 21 Abs. 2 MAG.

#### Begründung

Auf- und Umzonungen ermöglichen einerseits, mehr Wohnraum zu schaffen. Andererseits führen sie zu einer stärkeren Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und lösen so teilweise einen kostspieligen Infrastrukturbedarf aus. Diese Lasten der Bau- und Siedlungsentwicklung tragen in vielerlei Hinsicht die bisherige Bevölkerung. Vermehrt besteht zudem das Gefühl, dass Wohnungen vor allem für Zuziehende erbaut würden, während der Mittelstand leer ausgehe. Entsprechend zeigt sich in den Gemeinden ein zunehmendes Unbehagen gegenüber grösseren Bauvorhaben. Die entstehende ablehnende Haltung gegenüber Auf- und Umzonungen verschärft die Wohnungsknappheit. Sie beeinträchtigt auch die Akzeptanz der Zuwanderung und gefährdet die Standortattraktivität insgesamt.

Die Gemeinden sollten diese Vorbehalte berücksichtigen und bei Auf- und Umzonungen Vorkehrungen treffen können, damit bei einem Teil der neuen und zusätzlichen Wohnungen bisherige Bewohner bevorzugt werden. Denkbar wäre, dass sich Einheimische früher auf Wohnungen bewerben könnten als Auswärtige oder ein Ortsbezug bei der Wohnungszuteilung als Kriterium definiert würde. Dies würde Umzugsketten fördern und zu einer besseren Verteilung des Wohnraums beitragen. Als «einheimisch» gelten könnten Personen, welche seit einer gewissen Zeit (bspw. zwei bis fünf Jahre) ununterbrochen in der betreffenden Gemeinde wohnhaft sind, dies während längerer Zeit waren oder in der Gemeinde mehrere Jahre die Schule besuchten. Wie der Regierungsrat festhält, ist die Einführung eines Einheimischenbonus durch Gemeinden möglich, jedoch sind dazu teilweise Rechtsgrundlagen zu schaffen (KR-Nr. 57/2025).

Mehrwerte, welche durch Auf- und Umzonungen entstehen, werden bereits heute in vielen Gemeinden mit finanziellen Zahlungen und vielerlei Vorgaben (z.B. zum altersdurchmischten Wohnen) abgeschöpft. Ein Einheimischenbonus kann im weitesten Sinn als Mehrwertausgleich verstanden werden. Gleichzeitig kann ein Einheimischenbonus zur Akzeptanz von grösseren Bauvorhaben beitragen und ihre Mehrheitsfähigkeit erhöhen.

Mario Senn  
Astrid Furrer  
Barbara Franzen