

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

Betreffend Einheimischenbonus: Wohnungen für Zürcherinnen und Zürcher

Zur Entschärfung der derzeit im Kanton Zürich vorherrschenden Wohnungsknappheit braucht es unter anderem mehr bedarfsgerechte Wohnungen. Verschiedene Volkssentscheide in Zürcher Gemeinden zeigen jedoch, dass insbesondere grössere Auf- und Umzönungen äusserst umstritten sind. Neben vielen anderen Vorbehalten scheitern solche Entwicklungsvorhaben regelmässig aus Angst vor einer Übernutzung der bestehenden kommunalen Infrastrukturen. Gleichzeitig besteht das Gefühl, dass Wohnungen vor allem für Zuziehende erbaut würden.

Die Raumplanung sollte sich auch um Ortsansässige kümmern. Die bereits in einer Gemeinde wohnhaften Personen sind es, welche die zusätzlichen Lasten (Neubau von Schulhäusern, Erschliessung, Ausbau öV usw.) der raumplanerischen Massnahmen tragen. Bei preisgünstigen Wohnungen verzichten sie sogar auf einen Teil der Einnahmen – mit entsprechenden Konsequenzen für die Gemeindefinanzen. Gleichzeitig haben viele den verständlichen Wunsch, in einer neuen Lebenssituation (z.B. Ältere Personen beim Auszug der Kinder, Paare in der Familiengründungsphase) eine neue Wohnung in der gleichen Gemeinde zu finden.

Die Gemeinden sollten deshalb bei Auf- und Umzönungen, die einen Mehrwertausgleich nach sich ziehen, Vorkehrungen treffen können, damit zumindest bei einem Teil der neuen und zusätzlichen Wohnungen zuallererst die bisherigen Bewohner zum Zug kommen – insbesondere, aber nicht nur, bei vorgeschriebenen preisgünstigen Wohnungen. Dies könnte bspw. mit einer Klausel in einem städtebaulichen Vertrag, wonach die bisherige Ortsansässigkeit bei der Wohnungsvergabe als relevantes Kriterium zur Wohnungszuteilung festgelegt wird, geschehen. Oder es wird in einer Sonderbauvorschrift festgehalten, dass sich mindestens seit fünf Jahren in der Gemeinde wohnhafte Personen mit einem zeitlichen Vorsprung für eine Wohnung bewerben können.

Ein «Einheimischenbonus» würde nicht nur die Mehrheitsfähigkeit von grösseren Überbauungen steigern und so die kantonalen raumplanerischen Ziele befördern, sondern auch die kommunalen Wohnungsmärkte dynamisieren: Die in die neuen Wohnungen ziehenden Personen geben ihrerseits Wohnraum frei, womit nachgelagert in eigentlichen Umzugsketten wiederum freier Wohnraum entsteht. Der Lock-In-Effekt auf dem Wohnungsmarkt könnte vermindert werden.

Indes ist unklar, ob und wie ein «Einheimischenbonus» rechtskonform umgesetzt werden könnte.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat die Ansicht, dass die Forderung, bei Auf- und Umzönungen Personen mit Ortsbezug bei der Wohnungsvergabe auf gewisse Weise zu bevorzugen, eine rechtmässige Form des Mehrwertausgleichs darstellt?

2. Inwiefern ist aus Sicht des Regierungsrates ein „Einheimischenbonus“ bei Auf- und Umzonungen umsetzbar in
 - a. der Gemeindeordnung (z.B. als Zweckartikel, wonach bei allen raumplanerischen Massnahmen eine besondere Berücksichtigung der bisherigen Bewohner verlangt wird),
 - b. Richtplänen,
 - c. der Bau- und Zonenordnung,
 - d. der Nutzungsplanung,
 - e. Sonderbauvorschriften,
 - f. städtebaulichen Verträgen gemäss § 19 Mehrwertausgleichsgesetz,
 - g. weiteren Erlassen des Planungs- und Baurechts?
3. Wie unterscheidet sich die Antwort auf Frage 2, wenn ein „Einheimischenbonus“ lediglich für preisgünstige Wohnungen vorgeschrieben würde?
4. Welche der beschriebenen Formen eines „Einheimischenbonus“ (Ortsbezug als Wohnungszuteilungskriterium, frühzeitige Bewerbungsmöglichkeiten für einheimische Wohnungsinteressierte) erachtet der Regierungsrat als zulässig? Welche weiteren Vorschriften sind zulässig oder eindeutig unzulässig?
5. Wie beurteilt der Regierungsrat das beschriebene Konzept des „Einheimischenbonus“ in Bezug auf die Förderung von Umzugsketten und auf die Vermeidung von Lock-In-Effekten?

Mario Senn
Astrid Furrer
Barbara Franzen