

POSTULAT von Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Donato Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen), Daniel Rensch (GLP, Zürich) und Thomas Anwender (Die Mitte, Winterthur)

Betreffend Flexibilität im PBG von Arbeitsplatz- und Wohnzonen zur Förderung von Wohnraum

Der Regierungsrat soll aufzeigen, welche gesetzlichen Änderungen herbeigeführt werden müssten, damit die Gemeinden die Gelegenheit bekommen, die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen zu lockern. So soll das Schaffen von Wohnraum durch die Mobilisierung von geeigneten Reserven in Arbeitszonen befördert werden. Es ist aufzuzeigen, wie die Zonenvorgaben auszugestalten wären, damit eine Flexibilisierung der Nutzung in der Zonenordnung im Sinne von Mischzonen sowie die Umnutzung von Gewerbe- und Industriezonen angegangen werden kann. Im Bericht soll dargelegt werden, ob eine Änderung von § 56 PGB, um eine Mischzone für Arbeitsplätze, Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen, ein gangbarer Weg wäre. Dies würde ermöglichen, dass Lösungen mit Arbeitsplätzen und Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnraum, anteilmässig auch in Kostenmiete, in den darüberliegenden Stockwerken zulässig wird. So könnten nicht nur Reserven für Gewerbeflächen erhalten, sondern auch innere Reserven für die Verdichtung erschlossen werden. Insbesondere ist im Bericht auch der Zusammenhang mit der kantonalen Richtplanung aufzuzeigen.

Begründung:

Die Themen Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen beschäftigen die Zürcherinnen und Zürcher, wie bspw. das GFS-Sorgenbarometer oder ein Blick in die Presse zeigen (zuletzt NZZaS, 10.3.2024). Auf eidgenössischer Ebene hat Bundesrat Parmelin am 12. Mai 2023 zu einem Runden Tisch geladen; die Resultate wurden als Aktionsplan Wohnungsknappheit am 13. Februar 2024 öffentlich.

Diskutiert werden diverse Massnahmen wie beispielsweise die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum, nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht und / oder mit der vergünstigten Landabgabe im Baurecht; Massnahmen im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Bereitstellung eines gewissen Wohnungsmixes, aber auch die Flexibilisierung von Lärmvorschriften bis zu Einzonung von neuem Bauland und die Erhöhung der Ausnutzungsziffern. Auch wenig liberale Ansätze wie ein Renditeverbot für institutionelle Investoren und Wohneigentümer oder ein Mietpreisdeckel und / oder ein Mietzinsmoratorium werden diskutiert.

Um rasch und grossflächig Wirkung zu erzielen und insbesondere die Verdichtung zu ermöglichen, ist eine Flexibilisierung der Zonenordnung zur expliziten Schaffung von Wohnraum am effektivsten. Die grössten Ausnutzungsreserven liegen heute in den Arbeitszonen, in welchen wenig Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Das Erschliessen von nicht mehr genutzten, aber erschlossenen Arbeitszonen, insbesondere Industrie- und Gewerbebezonen, ist eine effiziente Möglichkeit, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dank der Anpassung der bestehenden Zonenvorgaben lässt sich auch die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten realisieren. Gemäss Angaben aus den Unterlagen des Runden Tisches auf nationaler Ebene hat die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen, die ursprünglich auch dem Schutz vor schädlichen Immissionen diente, heute an vielen Orten an Bedeutung verloren, weil viele gewerbliche und industrielle Tätigkeiten emissionsarm sind. Auch auf Bundesebene wird als Massnahme empfohlen, die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen an geeigneten Orten zu lockern

Barbara Franzen
Donato Scognamiglio
Daniel Rensch
Thomas Anwander