

TEILREVISION DER BZO DER STADT ZÜRICH – UMSETZUNG VON § 49 b. PBG/ZH UND WEITERE GEPLANTE UMSETZUNGSSCHRITTE ZUR REALISIERUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM IN DER STADT ZÜRICH

[Practice Group Bau- und Immobilienrecht](#)

A. Preisgünstiger Wohnraum bei Arealüberbauungen

I. Gesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der am 1. November 2019 in Kraft getretene § 49 b. PBG/ZH sieht vor, dass bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden kann.

Die Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinden freiwillig und soll immer dann möglich sein, wenn gleichzeitig zusätzliches Nutzungspotenzial oder zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine Planung geschaffen werden. Konkret ist bei Zonenänderungen (Ein-, Auf- oder Umzonungen), Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen eine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung möglich.

Für die Mietzinse der preisgünstigen Wohnungen gilt der Grundsatz der Kostenmiete, wobei die massgeblichen Berechnungsfaktoren für die Mietzinse im PBG/ZH und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) geregelt werden.

II. Teilrevision der BZO der Stadt Zürich

Mit der geplanten Teilrevision der BZO/ZH sollen neu bei Arealüberbauungen Anteile an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b. PBG eingeführt werden. Die [öffentliche Auflage](#) dauert noch bis zum 25. Mai 2021. Gemäss dem revidierten Art. 8 der BZO muss bei Arealüberbauungen künftig ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden, damit der Ausnutzungsbonus in Anspruch genommen werden kann. Grundsätzlich sollen 50% der zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten dem preisgünstigen Wohnraum gewidmet werden.

Ausserhalb von Arealüberbauungen wird mit der vorliegenden BZO-Teilrevision noch kein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt. Der Grund, weshalb

die Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vorab bei der Arealüberbauung eingeführt werden soll, liegt hauptsächlich daran, dass gegenwärtig in der Stadt Zürich keine Auf- und Umzonungen geplant sind.

B. Ausblick: Geplante Anpassungen bei künftigen Revisionen der BZO

Bei künftigen Revisionen der BZO beabsichtigt die Stadt Zürich indessen ebenfalls 50% der mit der Auf- resp. Umzonung geschaffenen zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten dem preisgünstigen Wohnen zu widmen. Im Unterschied zur Arealüberbauung soll die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bei Auf- und Umzonungen Pflicht sein – *nota bene* unabhängig davon, ob das Bauvorhaben die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich nutzt. In Form einer absoluten Ausnutzungsziffer im Ergänzungsplan soll für die Eigentümer parzellenscharf eine Pflicht festgelegt werden, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Erst wenn ein Bauvorhaben diesen Pflichtanteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert hat, dürfen die darüber hinausgehenden Geschossflächen ohne Vorgaben zu preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der preisgünstige Wohnraum prioritär und nicht erst in der letzten Etappe oder überhaupt nicht mehr realisiert wird.

Eine Ausnahme von dieser Pflicht gilt lediglich für Zonen, welche eine Wahl zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen zulassen. Hier besteht keine Pflicht, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, solange keine Wohnungen erstellt werden. Werden in einer solchen Zone allerdings nach einer Aufzonung Wohnungen erstellt, muss auch hier der Anteil an preisgünstigem Wohnraum vollständig umgesetzt werden.

Weiter sollen künftig bei Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) ebenfalls zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten dem preisgünstigen Wohnraum gewidmet werden. Weil hier aber oft zahlreiche weitere öffentliche Interessen zu berücksichtigen sind, wird ein fixer, verbindlicher Prozentsatz an preisgünstigem Wohnraum nicht als sinnvoll betrachtet.

Für kleine Parzellen sowie geringfügige Aufzonungen soll schliesslich eine Bagatellklausel eingeführt werden.

C. Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft getreten. Die beiden Erlasse regeln den Ausgleich für planungsbedingte Mehr- und Minderwerte. Die Stadt Zürich hat eine entsprechende BZO-Teilrevision vorbereitet, welche eine kommunale Abgabe auf planerische Massnahmen infolge Auf- und Umzonungen regelt. Diese sieht einen prozentualen Abgabesatz von 40% vor.

Da bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe fällig ist, zeitigt die geplante Teilrevision keine Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich. Soweit die Stadt Zürich künftig aber auch bei Auf- oder Umzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum einführt, hat dies Einfluss auf den Mehrwert der Planungsmassnahme und damit auch auf den Mehrwertausgleich. Der infolge der Verpflichtung zur Kostenmiete resultierende Minderwert wäre daher bei der Schätzung des Planungsmehrwerts entsprechend zu berücksichtigen.

D. Bemerkungen

Eine generelle Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bei Auf- und Umzonungen – unabhängig davon, ob die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten tatsächlich genutzt werden – erscheint mit Blick auf die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte als problematisch, wirkt investitionshemmend und verhindert die Erneuerung der Bausubstanz. Die Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bei Auf- und Umzonungen ist sodann wenig praktikabel und verkompliziert die Berechnung der Mehrwertabgabe.

Gestützt auf § 21 lit. e MAG kann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen eine Kostenbeteiligung der Grundeigentümer zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geregelt werden. Es wäre rechtspolitisch sinnvoller, im kommunalen Mehrwertausgleichfonds-Reglement analog eine Klausel zu verankern, wonach ein Teil der Mehrwertabgaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu verwenden ist – anstatt nebst einer (durch den Pflichtanteil an preisgünstigem Wohnraum) reduzierten Mehrwertabgabe, zusätzlich die Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum zu verlangen.

Zürich, 19. Mai 2021