

Einschreiben

Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
Postfach
8021 Zürich

Bern, 24.05.2021

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung / Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen
Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, uns zum öffentlich aufgelegten Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO), Änderung der Bauordnung bezüglich Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen, fristgerecht zu äussern.

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Für die im VIS zusammengeschlossenen Investoren ist es von erheblichem Interesse, dass günstige bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen bestehen. Diese Rahmenbedingungen würden in der Stadt Zürich durch die vorgeschlagene Teilrevision beeinträchtigt, indem bisher bestehende Anreize für Investitionen abgeschwächt oder eliminiert würden.

Vor diesem Hintergrund unterbreiten wir Ihnen die vorliegenden

Einwendungen

und schliessen uns damit den Einwendungen der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren an, deren Haltung gegenüber der vorgeschlagenen Teilrevision der BZO wir teilen;

Dies mit den folgenden

Anträgen

1. Die Vorlage sei insgesamt zurückziehen und auf den Erlass der neuen Abs. 9 bis 12 in Art. 8 BZO sei zu verzichten.
2. Eventualiter:
 - Die Bestimmungen seien dahingehend zu ergänzen, dass Pensionskassen und Anlagestiftungen sowie andere, mehrheitlich mit Vorsorgegelder finanzierte Anlagegefässe von der Pflicht zum Erstellen von preisgünstigem Wohnraum ausgenommen werden.
 - Art. 8 Abs. 9 und 10 BZO seien dahingehend zu präzisieren, dass die Massnahmen erst ab einer Zusatz-Geschossfläche von 2000m² zum Tragen kommen.

Begründung

I. Zum Hauptantrag

1. Eine zukunftsgerichtete Wohnbaupolitik mit korrekten Anreizen ist – insbesondere in der Stadt Zürich mit tiefen Leerstandquoten – ein gesellschaftlich wichtiges Thema und nicht nur für die Bauherren, sondern vor allem für die Bevölkerung von zentraler Bedeutung. Zu einer zukunftsgerichteten Wohnbaupolitik gehört selbstverständlich auch die Aufgabe der Bereitstellung und Bewirtschaftung von preisgünstigem Wohnraum.
2. Bei einer generellen Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Zusammenhang mit Ausnützungsboni (Arealüberbauungen, Sondernutzungsplänen, Aufzonungen) dürften viele institutionelle Bauherren (wie Pensionskassen und Anlagestiftungen) jedoch davon absehen, solche zusätzliche Ausnützung überhaupt zu realisieren, weil vor allem Pensionskassen und Anlagestiftungen ihre Gelder nach wirtschaftlichen Kriterien anlegen und verwalten müssen. Die aufliegende BZO Revision bezüglich Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen schafft daher falsche Anreize und könnte dazu führen, dass in der Stadt Zürich dringend erforderlicher Wohnraum an gut erschlossenen Lagen teilweise nicht realisiert und anzustrebende Verdichtungen verhindert werden. Selbst im Bericht gemäss Art. 47 RPV steht unter Ziff. 5.1, die Einführung der neuen Regelung könnte einen limitierenden Effekt auf die Nutzung des Ausnützungsbonus haben. Es ist daher nicht verständlich, dass solche Massnahmen vorgesehen werden sollen, die im Ergebnis anerkanntermassen zu einer geringeren Zunahme des Wohnraums in der Stadt führen wird.

3. Bedenkt man, dass die Erreichung des Arealüberbauungsbonus ohnehin schon erhebliche zusätzliche Anforderungen im Sinn von § 71 PBG an ein Projekt stellt, ist naheliegend, dass der entsprechende Zusatzaufwand bei bloss reduziertem Ertrag auf der Zusatzausnutzung kaum mehr getätigt würde.
4. Ergänzend müsste all der administrative Aufwand im Sinn der ebenfalls aufliegenden Umsetzungsverordnung bei der Bewirtschaftung berücksichtigt werden (einschränkende Selektion von Mietern, Mindestbelegungen, Kontrollen usw.), was auf der Verwaltungsseite zusätzliche Personalressourcen zur Folge hat.
5. Dazu kommt: Wenn gemäss Art. 8 Abs. 11 BZO zusätzliche Flächen bei «altrechtlichen» Arealüberbauungen nur noch für preisgünstiges Wohnen realisiert werden könnten, wäre auch diesbezüglich jeglicher Anreiz für Nachverdichtungen eliminiert.
6. Sollte bei Arealüberbauungen aufgrund der vorgesehenen gesetzlichen Vorgabe überhaupt noch preisgünstiger Wohnraum erstellt werden, wäre innerhalb derselben Überbauung mit unterschiedlicher Ausbauqualität zu rechnen: Soweit Wohnflächen nach den Grundsätzen der Kostenmiete bereitgestellt werden müssen, würden solche Wohnungen – an Standorten mit hoher Lagequalität – mit reduziertem Ausbau auf den Markt gebracht werden müssen, um an derartigen Standorten überhaupt noch preisgünstig angeboten werden zu können.
7. Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern sich die neu vorgesehenen Abs. 9-12 in Art. 8 BZO auf eine gesetzliche Grundlage abstützen vermögen. Gemäss § 49b PBG kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch *Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne* vorgesehen werden. Eine generelle Regelung nur für Arealüberbauungen ist unseres Erachtens mit dieser Bestimmung nicht abgedeckt.
8. Aus diesen Gründen ist die aufliegende BZO-Revision nicht sachgerecht, im übergeordneten Recht ungenügend abgestützt und aufgrund der investitionshemmenden Wirkung unverhältnismässig. Wir beantragen, auf die vorgesehenen Änderungen zu verzichten.

II. Zu den Eventualanträgen

9. Eine zukunftsgerichtete Wohnbaupolitik mit korrekten Anreizen ist – wie eingangs erwähnt – ein gesellschaftlich wichtiges Thema. Die Aufgabe der Bereitstellung und Bewirtschaftung von preisgünstigem Wohnraum sollte jedoch durch die hierfür geeigneten Wohnbauträger, d.h. die öffentliche Hand und die Wohnbaugenossenschaften wahrgenommen werden. Institutionelle Bauherren (darunter zahlreiche Pensionskassen, Anlagestiftungen, Immobilienfonds und Immobilien AG's, welche Vorsorgegelder investieren), stehen diesbezüglich im Zielkonflikt mit ihren Anlagevorgaben, weil sie ihre Gelder im Interesse ihrer Anleger (u.a. Vorsorgenehmer und Vorsorgeeinrichtungen) nach wirtschaftlichen Kriterien anlegen und verwalten müssen. Sie leisten damit bereits einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zur Sicherung der Altersvorsorge. Dies würde ihnen durch die vorgesehenen Regelungen unnötig erschwert, was angesichts des ohnehin bestehenden Druckes auf die Altersvorsorge vermieden werden sollte.
10. Obwohl noch nicht konkret Gegenstand dieser Vorlage musste mit Besorgnis zur Kenntnis genommen werden, dass bei künftigen Auf- und Umzonungen eine Pflicht zur Erstellung von

preisgünstigem Wohnraum im Umfang von 50% der Zusatzausnützung vorgesehen werden soll (Ziff. 3.3 des Berichts gemäss Art. 47 RPV). Auch damit werden Fehlanreize geschaffen und bei nicht-genossenschaftlichen Grundstücken Verdichtungen gefährdet. Es gäbe damit kaum mehr Gründe, Nachverdichtungen im Rahmen von Sondernutzungsplänen anzustreben. Immerhin soll im Rahmen von Aufzonungen die Pflicht zu preisgünstigem Wohnraum erst ab einer Minimalgeschossfläche von 2000m² einsetzen. Weshalb eine solche Mindestgrenze nicht auch bei den Arealüberbauungen vorgesehen ist, ist nicht ersichtlich. Aus diesem Grund wird vorliegend eine entsprechende Ergänzung im Eventualantrag beantragt.

Wir bitten Sie um wohlwollende Prüfung unserer Anliegen und danken Ihnen für Ihre Bemühungen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dr. Daniel Fässler
Ständerat
Präsident VIS



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS