

2025/220 0.04.05.01 Anfrage

Anfrage Lohrer "Versprechen halten – Wetzikon für alle gestalten", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 25.01.06)

Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die Anfrage "Versprechen halten – Wetzikon für alle gestalten" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antwort)
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Stadtentwicklerin
 - Leiterin Stadtplanung

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Ver-sprechen halten – Wetzikon für alle gestalten" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende Anfrage von Saamel Lohrer (SP) ist am 27. August 2025 bei der Geschäftsleitung des Parlaments eingegangen:

Versprechen halten – Wetzikon für alle gestalten.

Der Stadtrat hat im Jahr 2022 das Postulat von Christoph Wachter "Umsetzung PBG 49b in der Bau- und Zonenordnung", mit folgender Begründung abgelehnt: "Der Stadtrat ist aber der Ansicht, dass es sich um ein wichtiges Thema handelt, welches auf die politische Agenda gehört. Das strategische Ziel des Stadtrats ist die Siedlungsentwicklung im Sinne der sozialen Durchmischung. Hierfür ist eine politische Diskussion im Rahmen der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung 2025 vorgesehen."

Jetzt ist 2025. Jetzt wird das neue räumliche Entwicklungskonzept diskutiert. Aber der Stadtrat schweigt zum Thema "Umsetzung PBG 49b". Höchsten äussert er sich in Zeitungsinterviews dazu – dann aber ablehnend. Daher muss davon ausgegangen werden, dass die Gefahr besteht, dass der Stadtrat sein Versprechen "...eine politische Diskussion im Rahmen der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung 2025..." nicht halten will. Und dies notabene in einer Zeit von explodierenden Mieten und massenhaften Leerkündigungen.

Deshalb stellen sich folgende Fragen:

- 1. Weshalb fehlt die Umsetzung oder Möglichkeit einer Umsetzung von PBG 49B in der "Teilstrategie Siedlung" des Räumlichen Entwicklungskonzepts?*
- 2. Ohne dass das Thema (bezahlbares Wohnen, explodierende Mieten, Leerkündigungen und Verdrängung, gemeinnützige Wohnungen) von den Präsentierenden aufgenommen wurde, wurde von vielen Gruppen genau dieses Thema aufgegriffen und im Zusammenhang mit der "Teilstrategie Siedlung" als Hinweise zur Teilstrategie und/oder Mankos der Teilstrategie genannt. Hat der Stadtrat das Gefühl, dass er die Sorgen der Wetziker*innen kennt und berücksichtigt?*
- 3. Wird der Stadtrat nun das Thema (bezahlbares Wohnen, explodierende Mieten, Leerkündigungen und Verdrängung, gemeinnützige Wohnungen) und die Umsetzung oder die Möglichkeit der Umsetzung von PBG 49B in die "Teilstrategie Siedlung" aufnehmen?*
- 4. In der "Teilstrategie Siedlung" wurden vom Stadtrat viele Gebiete zum "Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren"* definiert. Gerade "Weiterentwickeln" und "Umstrukturieren" werden für die bisherigen Bewohner*innen Leerkündigungen – und erfahrungsgemäss steigende Mieten – zur Konsequenz haben. Kann der Stadtrat beziffern, wie viele Haushalte in Gebiete sind, welche gemäss der Teilstrategie des Stadtrats zur "Erneuerung, Weiterentwicklung oder Umstrukturierung" freigegeben werden sollten? (Aufgeschlüsselt nach Anzahl Haushalte pro Gebiet)*
- 5. Plant der Stadtrat Gegenmassnahmen oder Ausgleichsmassnahmen um den Betroffenen Haushalte zu helfen?*

Formelles

Mit der Anfrage kann gemäss Art. 52 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) vom Stadtrat schriftlich Auskunft über Angelegenheiten der Stadt verlangt werden. Sie ist gestützt auf

Art. 53 GeschO Parlament innert drei Monaten seit der Zustellung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewährt.

Beantwortung der schriftlichen Anfrage

Die Anfrage "Versprechen halten – Wetzikon für alle gestalten" wird wie folgt beantwortet:
(Zuständig im Stadtrat Stefan Lenz, Ressort Hochbau + Planung)

Generelles

Die aktuell laufende Ortsplanungsrevision ist in zwei Phasen unterteilt. In der ersten Phase werden aktuell die strategischen und konzeptuellen Grundlagen erarbeitet, welche die Basis sind für die darauffolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Die erste Phase wird mit der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und Gesamtverkehrskonzepts (GVK) im ersten Quartal 2026 abgeschlossen sein.

In dieser ersten Phase wurde eine breit angelegte öffentliche Mitwirkung durchgeführt. An drei Workshops im 2025 wurde die interessierte Bevölkerung zu den Arbeiten des REK und GVK bezüglich der Themen Siedlung, Freiraum und Mobilität informiert. Die Teilnehmenden der Workshops konnten ihre Rückmeldung einbringen. Die Rückmeldungen wurden dokumentiert, ausgewertet und via Projektteam und Projektsteuerung in der Weiterbearbeitung des REK und GVK berücksichtigt.

Am dritten Workshop zum Thema "Vertiefung Siedlung und Freiraum" vom 16. Juni 2025 wurden die Teilstrategien Siedlung und Freiraum präsentiert. Diese Teilstrategien zeigen auf, welche Veränderungen im REK vorgeschlagen werden, um das Zielbild 2050 des REK erreichen zu können. Die Teilstrategien zeigen also auf, wo es gemäss der Zielsetzungen des REK gegenüber heute Veränderungen braucht und welche Qualitäten erhalten bleiben sollen. Den Teilnehmenden wurde der aktuelle Arbeitsstand präsentiert mit dem Ziel, in kurzer Zeit eine umfassende Thematik verständlich aufzubereiten, so dass die Teilnehmenden im Anschluss das Gezeigte diskutieren konnten.

Die vorliegende Anfrage bezieht sich auf die Teilstrategie Siedlung des REK und die Thematik des preisgünstigen Wohnraums, insbesondere auf § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich, welcher den Gemeinden ermöglicht, in der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen. § 49b PBG enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne im Kanton Zürich zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen (z. B. durch Auf- oder Einzonung), kann die Gemeinde für ganze Zonen, Teilgebiete oder einzelne Geschosse, die (teilweise) Wohnzwecken dienen, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in der Nutzungsplanung vorsehen.
- Die höchstzulässigen Mietzinse für diesen preisgünstigen Wohnraum müssen sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite orientieren. Zudem müssen sie dauerhaft gesichert werden.
- Die Gemeinden sind verpflichtet, Bestimmungen zur angemessenen Belegung dieser Wohnräume zu erlassen.
- Bei der Festlegung eines Mindestanteils muss die Gemeinde die örtlichen Verhältnisse angemessen und zweckmässig berücksichtigen.

In der Ortsplanungsrevision werden die raumplanerischen Instrumente bezüglich der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum geprüft, eine davon ist im Kanton Zürich die Umsetzung von § 49b PBG in der Nutzungsplanung. Eine andere raumplanerische Möglichkeit wäre, dass die Gemeinden Nutzungsprivilegien als Anreiz vorsehen, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert wird (z.B. via Sondernutzungsplanungen oder in der BZO). Die weiteren Möglichkeiten der Stadt, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, müssten über andere Instrumente und Prozesse politisch diskutiert und umgesetzt werden. Der Baukasten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, aktualisiert im September, zeigt die ganze Palette an Möglichkeiten der Gemeinden übersichtlich und anhand von konkreten Umsetzungsbeispielen auf (vgl. <https://www.bwo.admin.ch/de/baukasten>).

Frage 1: Weshalb fehlt die Umsetzung oder Möglichkeit einer Umsetzung von PBG 49Bb in der "Teilstrategie Siedlung" des Räumlichen Entwicklungskonzepts?

Der am dritten öffentlichen Workshop der Ortsplanungsrevision vorgestellte Stand der Teilstrategie Siedlung beinhaltet einerseits räumlich verortete Strategien, die sich auf konkrete Gebiete in Wetzikon beziehen, aber auch Strategien, die nicht räumlich verortet werden können. Im Rahmen der Powerpoint-Präsentation an diesem Abend wurden einzelne Strategien explizit vorgestellt, andere waren nur auf dem Plan "Strategie Siedlung Wetzikon", welcher auf jedem Gruppentisch auflag, ersichtlich.

In der Präsentation wurden die räumlich verortbaren Teilstrategien "Bewahren", "Erneuern", "Weiterentwickeln" und "Umstrukturieren" vertieft erläutert. Weiter wurde die Teilstrategie "Arbeitsplatzgebiete zukunftsgerichtet weiterentwickeln" und die Teilstrategien zu den Siedlungsrändern und Stadteingängen vorgestellt. Nicht explizit gezeigt wurden die beiden nicht räumlich verortbaren Teilstrategien "Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen erhalten und bereitstellen" sowie "Bauliche Weiterentwicklung ressourcenschonend gestalten". Diese zwei Strategien werden im REK unter dem Thema "Bauliche Weiterentwicklung sozial- und umweltverträglich gestalten" zusammengefasst.

Im REK-Bericht, welcher in Erarbeitung ist, werden alle Teilstrategien textlich erläutert, so auch die Teilstrategie "Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen erhalten und bereitstellen". Die Teilstrategie besagt, dass auch künftig in Wetzikon verschiedene Wohnraumtypen für die Bevölkerung vorhanden sein sollen. Gemäss dieser Teilstrategie sollen in der kommenden zweiten Phase der Ortsplanungsrevision die raumplanerischen Instrumente für preisgünstigen Wohnraum aufgezeigt werden (Richtplanung) und mögliche Anwendung ausgelotet werden (Nutzungsplanung). Dies beinhaltet explizit die Überprüfung der Möglichkeiten gemäss § 49b PBG.

*Frage 2: Ohne dass das Thema (bezahlbares Wohnen, explodierende Mieten, Leerkündigungen und Verdrängung, gemeinnützige Wohnungen) von den Präsentierenden aufgenommen wurde, wurde von vielen Gruppen genau dieses Thema aufgegriffen und im Zusammenhang mit der "Teilstrategie Siedlung" als Hinweise zur Teilstrategie und/oder Mankos der Teilstrategie genannt. Hat der Stadtrat das Gefühl, dass er die Sorgen der Wetziker*innen kennt und berücksichtigt?*

Es ist aus Sicht des Stadtrats unbestritten, dass Wohnraum ein wichtiges Thema ist, das auf die politische Agenda gehört. Am 3. März 2024 wurde die Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" von einer Mehrheit (55.96 %) der Abstimmenden abgelehnt. Auch der Gegenvorschlag des Parlaments vom 26. Juni 2023 lehnten 53.71 % der Abstimmenden ab. Der Gegenvorschlag des Parlaments sah vor, dass 10 % des Wohnraums von gemeinnützigen Wohnbauträgern und weitere 10 % von nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern preisgünstig hätte angeboten werden sollen. Aus diesem Abstimmungsergebnis schliesst der Stadtrat, dass zum Zeitpunkt der Abstimmung die Mehrheit der Abstimmenden der Auffassung war, dass kein eklatanter Mangel an preisgünstigem Wohnraum in Wetzikon besteht. Den-

noch anerkennt der Stadtrat, dass künftig im Zuge der baulichen Innenverdichtung und anstehenden baulichen / energetischen Sanierungen von älteren Liegenschaften auch in Wetzikon bestehender günstiger Wohnraum rarer wird. Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, dass auch künftig verschiedene Wohnraumtypen in Wetzikon für die Bevölkerung vorhanden sind, insbesondere auch bezahlbarer Wohnraum.

Die Hinweise der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu den Themen Verdrängung und preisgünstiger Wohnraum am öffentlichen Workshop "Vertiefung Siedlung und Freiraum" vom 16. Juni 2025 wurden, wie alle schriftlichen Rückmeldungen aus den Workshops, ernst genommen. Die Rückmeldungen der Teilnehmenden wurden jeweils in einer Dokumentation festgehalten, ausgewertet und in die Weiterbearbeitung des REK einbezogen. Dies wird laufend auf der Webseite von vielsichtig.wetzikon.ch dokumentiert.

Frage 3: Wird der Stadtrat nun das Thema (bezahlbares Wohnen, explodierende Mieten, Leerkündigungen und Verdrängung, gemeinnützige Wohnungen) und die Umsetzung oder die Möglichkeit der Umsetzung von PBG 49b in die "Teilstrategie Siedlung" aufnehmen?

Bezüglich der Behandlung von § 49b PBG in der Teilstrategie Siedlung siehe die Antworten zu Frage 1 und 2.

Frage 4: Kann der Stadtrat beziffern, wie viele Haushalte in Gebiete sind, welche gemäss der Teilstrategie des Stadtrats zur "Erneuerung, Weiterentwicklung oder Umstrukturierung" freigegeben werden sollten? (Aufgeschlüsselt nach Anzahl Haushalte pro Gebiet)

Grundsätzlich wäre es möglich, die Anzahl Haushalte, welche gemäss aktuellem Stand der Teilstrategie Siedlung in den genannten Gebieten liegen, als grobe Schätzung zu beziffern. Diese Schätzung wäre aufwändig, der Erkenntnisgewinn jedoch aus nachfolgend genannten Gründen gering:

- Die Aussagen des REK sind räumlich-strategisch und nicht parzellengenauen. Bei der Auswahl und Bezeichnung der Gebiete in der Teilstrategie Siedlung wurden zwar unter anderem der aktuelle Zonenplan und die bekannten Planungen berücksichtigt. Dies aber auf einer eher hohen Flugebene. Die areal- und parzellengenaue Umsetzung der Teilstrategien erfolgt in den kommenden Planungsschritten mit der Richt- und der Nutzungsplanung.
- Ob die bauliche Weiterentwicklung der Gebiete dereinst eher durch Abriss und Neubauten oder durch Weiterentwicklung im Bestand (z.B. Aufstockungen, Ergänzungsbauten) erfolgen wird, kann nicht vorausgesagt werden. Es ist aber ein erklärtes Ziel des REK, dass die bauliche Weiterentwicklung von Wetzikon ressourcenschonend gestaltet werden soll (siehe Antwort zu Frage 1) und entsprechende raumplanerische Möglichkeiten in der Richt- und Nutzungsplanungsrevision zu prüfen.
- Die Auswirkungen der Teilstrategien auf die heutigen Haushalte in den entsprechenden Gebieten bzw. Areale oder Siedlungen sind somit nicht bekannt. Sie hängen einerseits von der Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung ab, andererseits aber auch von den jeweiligen Entscheiden der Bauherrschaften und Grundeigentümerinnen, auf welche die Stadt insbesondere im Rahmen der Regelbauweise nur beschränkt Einfluss nehmen kann.
- Eine Bezifferung der Anzahl Haushalte in den genannten Teilstrategiegebieten wäre somit nicht aussagekräftig. Die Ressourcen für eine solche Berechnung soll sinnvoller in die konkrete Überprüfung der raumplanerischen Instrumente für preisgünstiger Wohnraum und ressourcenschonendes Bauen in der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision verwendet werden.

Frage 5: Plant der Stadtrat Gegenmassnahmen oder Ausgleichsmassnahmen um den Betroffenen Haushalte zu helfen?

Aktuell plant der Stadtrat keine weitergehenden Massnahmen oder Förderkonzepte.

Akten

- Präsentation Workshop 3 "Vertiefung Siedlung und Freiraum" vom 16. Juni 2025
- Plan Strategie Siedlung, Stand 16. Juni 2025

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin