

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 3. Dezember 2025

2025/270 0.04.05.01 Anfrage
Anfrage "Preisgünstiger Wohnraum", Beantwortung (Parlamentsgeschäft
25.01.07)

Anfrage Stadtrat

1. Die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Preisgünstiger Wohnraum" 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 Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Leiterin Planung
 - Stadtentwicklerin

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die Anfrage "Preisgünstiger Wohnraum" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende schriftliche Anfrage von Gian-Luca Weber (FDP / EDU Fraktion) ist am 26. September 2025 bei der Geschäftsleitung des Parlaments eingegangen:

Am 3. März 2024 wurden der Wetziker Stimmbevölkerung sowohl die Wohninitiative als auch der vom Parlament ausgearbeitete Gegenvorschlag zur Abstimmung vorgelegt. Insbesondere der Gegenvorschlag verfolgte das Ziel, den Artikel 49b PBG für zukünftige Planungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu verankern. Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag haben Schiffbruch erlitten. Die Argumente der Gegner:innen der Vorlage (Planwirtschaft, Eingriff in die Eigentumsfreiheit, drohende Steuererhöhungen bei städtischen Eingriffen in den Immobilienmarkt sowie eine mögliche künstliche Angebotsverknappung durch Rekurse linker Organisationen) überzeugten die Stimmbevölkerung.

Im Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 ist zu lesen: "falls mit dem öffentlichen Gestaltungsplan eine gegenüber der BZO erhöhte Dichte festgelegt würde, wird ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen erwartet. Andernfalls wird auf eine entsprechende Forderung verzichtet".

Diese Erwartung erstaunt, da sie explizit nicht dem Volkswillen entspricht.

Der Stadtrat wird eingeladen, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Hat der Stadtrat den Inhalt der Vorlagen zur Abstimmung vom 3. März 2024 vollständig nachvollzogen?*
- 2. Gibt es eine abgestimmte Haltung des Stadtrates zum Thema preisgünstiges Wohnen?
Wenn ja, wie lautet diese?*
- 3. Weshalb wird der Volksentscheid vom 3. März 2024 ignoriert und weshalb werden Grundeigentümern im Gebiet Binzacher mit Auflagen gemäss Art. 49b PBG konfrontiert?*
- 4. Besteht die Absicht, Art. 49b PBG in der laufenden Ortsplanrevision in die BZO aufzunehmen?*
- 5. Wird an den Workshops zur Ortsplanrevision transparent über die politische Ausgangslage sowie bereits gefällte Entscheide informiert?*

Wir danken für die Beantwortung dieser Fragen.

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 schriftliche Anfrage "Preisgünstiger Wohnraum" wird wie folgt beantwortet:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

Frage 1: Hat der Stadtrat den Inhalt der Vorlagen zur Abstimmung vom 3. März 2024 vollständig nachvollzogen?

Ja, hat er.

Frage 2: Gibt es eine abgestimmte Haltung des Stadtrates zum Thema preisgünstiges Wohnen? Wenn ja, wie lautet diese?

Seit der Abstimmung ist keine umfassende Bearbeitung der Thematik im Stadtrat erfolgt, seine Haltung hat sich zu den Aspekten aus der Volksabstimmung nicht geändert. Im Hinblick auf Ortsplanungsrevision/BZO-Revision wird das Thema im Stadtrat beraten.

Frage 3: Weshalb wird der Volksentscheid vom 3. März 2024 ignoriert und weshalb werden Grundeigentümern im Gebiet Binzacher mit Auflagen gemäss Art. 49b PBG konfrontiert?

Der Volksentscheid vom 3. März 2024 wird vom Stadtrat nicht ignoriert. Vielmehr orientieren sich die Aussagen zur Entwicklung im Gebiet Binzacher an den bereits in früheren Konzepten und Leitbildern definierten politischen Leitlinien.

So ist im Entwicklungskonzept Binzacher (2023) vorgesehen, auf dem Areal ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebensphasen und Einkommensgruppen zu ermöglichen. Dazu zählen Mietwohnungen in verschiedenen Preissegmenten – einschliesslich preisgünstiger Angebote - sowie Eigentumswohnungen. Diese Zielsetzung wurde im vom Stadtrat am 20. August 2025 verabschiedeten Entwicklungskonzept Binzacher bestätigt. Die betroffenen Grundeigentümerschaften haben das Entwicklungskonzept zur Kenntnis erhalten. Am 27.10.2025 wurden alle Grundeigentümerschaften in einer Veranstaltung informiert. Die Grundeigentümerschaften haben sich nicht vom Entwicklungskonzept distanziert.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, dass nur für den Fall, dass im Rahmen des zu erarbeitenden öffentlichen Gestaltungsplans eine gegenüber der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) erhöhte bauliche Dichte festgelegt wird, ein angemessener Anteil preisgünstiger Wohnungen erwartet wird. Wird keine erhöhte Ausnutzung gewährt, entfällt eine solche Anforderung.

Die Herleitung dieses Ansatzes stützt sich auf die Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sowie deren Umsetzung in der kommunalen BZO. Demnach ist ein Mehrwert, der aus Auf- oder Umzonungen entsteht, entweder über eine finanzielle Mehrwertabgabe oder über städtebauliche Verträge auszugleichen. Letztere können vorsehen, dass ein Teil des geschuldeten Mehrwertausgleichs durch die Bereitstellung preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnungen erfolgt.

Die im Entwicklungskonzept formulierte Absicht, bei einer möglichen Mehrausnutzung im Gebiet Binzacher preisgünstigen Wohnraum zu berücksichtigen, steht somit im Einklang mit dem gesetzlichen Rahmen des MAG und setzt zugleich das im Entwicklungskonzept formulierte städtebauliche Ziel um, ein durchmisches Wohnangebot zu schaffen. Eine pauschale oder vorweggenommene Anwendung von § 49b PBG findet nicht statt.

Frage 4: Besteht die Absicht, Art. 49b PBG in der laufenden Ortsplanrevision in die BZO aufzunehmen?

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wird das strategische Ziel festgehalten, auch im Jahr 2050 ein ausreichend diversifiziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Es ist Aufgabe des REK, künftige Entwicklungen zu antizipieren und im Sinne des öffentlichen Interesses darauf ausgerichtet Strategien zu definieren. Es ist festzustellen, dass im Zuge von Neubauvorhaben und umfassenden Sanierungen insbesondere preisgünstiger Wohnraum zunehmend unter Druck gerät.

Vor diesem Hintergrund sieht das REK einerseits einen ausdrücklichen Auftrag vor, wonach im Rahmen der anstehenden Richt- und Nutzungsplanung die möglichen Umsetzungsinstrumente gemäss § 49b PBG zu prüfen sind. Andererseits soll im Zuge der Ortsplanungsrevision untersucht werden, inwiefern eine Weiterentwicklung des bestehenden baulichen Bestands erleichtert und gefördert werden kann. Eine solche Innenentwicklung bietet ebenfalls Potenzial, preisgünstige Wohnangebote langfristig zu erhalten.

Aktuell liegt keine abschliessende Entscheidung über eine Aufnahme von § 49b PBG in die Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Die entsprechenden Abklärungen erfolgen im Rahmen der erwähnten Prüfungsaufträge und fliessen anschliessend in die weiteren Planungsschritte ein. Dabei wird unter anderem der aktualisierte im November 2025 publizierte "Baukasten Preisgünstiger Wohnraum für Städte und Gemeinden" des Bundesamts für Wohnungswesen BWO beigezogen.

Frage 5: Wird an den Workshops zur Ortsplanungsrevision transparent über die politische Ausgangslage sowie bereits gefällte Entscheide informiert?

Die bisher durchgeführten Workshops der ersten Phase der Ortsplanungsrevision wurden mit folgendem Fokus durchgeführt: Ein erster Workshop diente der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Wetzikon 2050, ein weiterer der Vertiefung der Teilstrategien Siedlung und Freiraum, welche den Weg zum Entwicklungskonzept 2050 aufzeigen. Zusätzlich fand ein Workshop zum Thema Mobilität statt.

In allen Workshops mussten in kurzer Zeit umfangreiche und komplexe Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts sowie – bezüglich Mobilität – des Gesamtverkehrskonzepts diskutiert werden. Eine transparente Information ist stets das Ziel. In den Workshops wurde jeweils ein Überblick über die aktuelle räumliche und verkehrliche Situation als Ausgangslage vermittelt. Jedoch konnten nicht sämtliche bisherigen Entscheide und Abstimmungsergebnisse zu den Themen Siedlung, Freiraum und Mobilität im Detail behandelt werden.

Dies geschah nicht nur aufgrund der begrenzten Zeit, sondern vor allem, weil das Räumliche Entwicklungskonzept bewusst den Blick nach vorne richtet und die zukünftige Stossrichtung der räumlichen Entwicklung in Wetzikon definiert. Genau diese Perspektive stand im Zentrum der Diskussionen mit der Bevölkerung.

Die Vorgehensweise in der zweiten Phase der OPR (Revision Richt- und Nutzungsplanung) ist aktuell in Erarbeitung.

Akten

– 25.01.07 Anfrage Weber "Preisgünstiger Wohnraum"

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin