

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. Dezember 2011

1542. Kantonale Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»; Gültigkeit/Gegenvorschlag

A. Formelles

Am 24. Juni 2011 wurden die ausgefüllten Unterschriftenlisten zu der im Amtsblatt vom 25. Februar 2011 (ABI 2011, 583) unter dem Titel «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» veröffentlichten kantonalen Volksinitiative bei der Direktion der Justiz und des Innern eingereicht. Mit Verfügung vom 11. August 2011 stellte die Direktion der Justiz und des Innern nach Prüfung der Unterschriften fest, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist (ABI 2011, 2127).

Gemäss § 130 des Gesetzes über die politischen Rechte vom 1. September 2003 (GPR; LS 161) beschliesst der Regierungsrat innert sechs Monaten nach Einreichung der Initiative über deren Gültigkeit (Abs. 1). Hält er die Initiative für vollständig ungültig, stellt er dem Kantonsrat Antrag auf Ungültigerklärung (Abs. 2). Hält er sie für wenigstens teilweise gültig, erstattet er dem Kantonsrat innert neun Monaten nach ihrer Einreichung Bericht und Antrag über deren Gültigkeit und Inhalt (Abs. 3). Beantragt der Regierungsrat einen Gegenvorschlag zur Initiative, legt er den Bericht und Antrag innert 16 Monaten nach Einreichung der Initiative vor (Abs. 4). Gleichzeitig mit dem Beschluss über die Gültigkeit der Initiative hat der Regierungsrat somit zu entscheiden, ob die Direktion einen Gegenvorschlag ausarbeiten soll.

Eine zustande gekommene Volksinitiative ist gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist (Art. 28 Abs. 1 KV). Erfüllt sie diese Voraussetzungen nicht, erklärt sie der Kantonsrat für ungültig. Er kann sie aber auch für teilweise gültig erklären oder aufteilen (Art. 28 Abs. 2 KV).

B. Materielles

1. Wortlaut und Begründung der Initiative

Die Volksinitiative hat folgenden Wortlaut:

«Das Planungs- und Baugesetz wird wie folgt geändert:

2. Besonderes

§ 49a. Abs. 1–3 unverändert

Abs. 4 (neu)

Für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse, deren Nutzung ganz oder teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben ist, kann ein Mindestanteil festgelegt werden, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist.»

Die Volksinitiative wird wie folgt begründet:

«Als eine Folge der Attraktivität des Kantons Zürich steigen die Mieten in den Städten und zunehmend auch in den Agglomerationen stetig an. Weil der Boden knapp ist und sich nicht vermehren lässt, können die Besitzer von Boden und Immobilien bei höherer Nachfrage nach Wohnraum immer höhere Gewinne abschöpfen – auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Das muss nicht sein: Die vorliegende Initiative ermöglicht es den Gemeinden, in einzelnen Gebieten einen Mindestanteil an Wohnungen festzulegen, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden müssen. Durch die Kostenmiete werden Unterhaltskosten und eine faire Rendite abgedeckt – nicht aber übermässige Profite für die Immobilienbesitzer. Der Begriff der Kostenmiete richtet sich nach dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung.

Der durch die Initiative geförderte Wohnraum ist weder staatlich subventioniert, noch handelt es sich dabei um Sozialwohnungen. Die Initiative sorgt aber dafür, dass die breite Bevölkerung weiterhin eine bezahlbare Wohnung findet.»

2. Zielsetzung der Volksinitiative

Mit der in der Volksinitiative vorgeschlagenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass die Gemeinden in ihren Zonenordnungen in einzelnen Gebieten einen Mindestanteil an Wohnungen festlegen können, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist. Mithin würde es den einzelnen Gemeinden bzw. deren Stimmberechtigten obliegen, das mit

der Initiative verfolgte Ziel zu verwirklichen. Das Prinzip der Kostenmiete besagt im Wesentlichen, dass nur die im Zusammenhang mit dem Eigentum und der Vermietung einer Liegenschaft anfallenden Kosten sowie deren Veränderungen durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden sollen (vgl. dazu § 15 Wohnbauförderungsverordnung [WBFV] vom 1. Juni 2005 [LS 841.1]).

3. Gültigkeit der Volksinitiative

Der Grundsatz der Einheit der Materie ist ohne Weiteres gewahrt. Mit der vorgeschlagenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes soll lediglich eine neue planerische Differenzierung von Wohnzonen ermöglicht werden. Ein Verstoß gegen übergeordnetes Recht und Gründe, die das neue Planungsinstrument als offensichtlich undurchführbar erscheinen lassen, sind ebenfalls nicht erkennbar. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» erweist sich somit als gültig.

4. Gegenvorschlag zur Volksinitiative

Der Volksinitiative ist kein Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Die Baudirektion ist demnach zu beauftragen, dem Regierungsrat zur Initiative Bericht und Antrag an den Kantonsrat im Sinne von § 130 Abs. 3 GPR vorzulegen.

C. Veröffentlichung

Da es sich beim vorliegenden Beschluss um einen Zwischenentscheid des Regierungsrates handelt, ist dessen Veröffentlichung bis zum Beschluss über Bericht und Antrag zur Volksinitiative hinauszuschieben.

Nach der Beschlussfassung über Bericht und Antrag an den Kantonsrat kann auch dieser Zwischenentscheid öffentlich gemacht werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Es wird festgestellt, dass die am 24. Juni 2011 eingereichte kantonale Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» gültig ist.

II. Die Baudirektion wird beauftragt, dem Regierungsrat einen Bericht und Antrag an den Kantonsrat zur Gültigkeit der Initiative und über deren Inhalt zu unterbreiten. Auf einen Gegenvorschlag wird verzichtet.

III. Dieser Beschluss ist bis zur Veröffentlichung des Berichts und des Antrages zur Initiative nicht öffentlich.

IV. Mitteilung an die Direktion der Justiz und des Innern, die Staatskanzlei und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi