

**Medienkonferenz «Ja zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums»
Ja zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (Abstimmung vom 28. 9)**
Donnerstag, 21. August um 9.30, Restaurant Au Premier, Zürich

Referate

Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin MV Zürich

Es freut mich, Sie im Namen des Komitees „Ja zur Förderung der preisgünstigen Wohnraums“ begrüssen zu dürfen. Das sich für die Änderung der Planungs- und Baugesetzes einsetzende Komitee vereint Raumplaner, Verbände, soziale Organisationen und ein breites Spektrum von Parteien. Uns hat die Sorge um den durch die steigenden Mieten in Frage gestellten sozialen Zusammenhalt zusammengeführt. „Ein Dorf wie Erlenbach lebt von der sozialen Durchmischung. Hier brauchen wir alle. Arme, Reiche, aber auch den Mittelstand“, sagt der Hans Wyler, Gemeinbeschreiber von Erlenbach. Und die Gastrounternehmerin Meta Hildebrand fügt hinzu, dass die Angestellten in ihren beiden im Herzen von Zürich liegenden Restaurants eine bezahlbare Wohnung brauche, „die sie auch nachts noch ohne Taxi erreichen können“.

Die vor acht Jahren in Zug geborene Idee, den preisgünstigen Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln zu fördern, wird heute national breit diskutiert. Sie ist ein zentrales Thema des wohnpolitischen Dialogs, den der Bundesrat mit betroffenen Kantonen, Städten und Gemeinden führt. Weitsichtige Immobilienentwickler setzen sich unter dem Titel „affordable housing“ intensiv mit dem Thema auseinander. Sie haben erkannt, dass die Fixierung auf das Hochpreissegment kein Zukunftsmodell ist.

Am 28. September wird man deshalb nach Zürich schauen. Wir sind überzeugt, dass der Kanton Zürich mit einem klaren Ja zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes, ein Signal setzen wird. Wo viel gebaut wird müssen auch preisgünstige Wohnungen entstehen. In der Manegg kann heute schon beobachtet werden, wie das geht. Unter dem Titel Green City entsteht auf dem alten Industrieareal der Sihl Papier ein neues Wohn- und Arbeits-Quartier, in dem als Erstes preisgünstige Familienwohnungen bezogen werden. GreenCity zeigt, dass dieses Modell auch für Grundeigentümer und Immobilienentwickler interessant ist.

Wir sind überzeugt, dass mit der Schaffung einer soliden Rechtsgrundlage in den nächsten Jahren viele Projekte dieser Art realisiert werden können.

Philipp Kutter, CVP, Kantonsrat und Stadtpräsident Wädenswil

Die Entwicklung im Immobilienmarkt beschäftigt mich in meiner Tätigkeit als Stadtpräsident von Wädenswil sehr, und ich weiss, vielen Gemeindepräsidenten geht es auch so. Die starke Zunahme der Bodenpreise der letzten Jahre und die hohen Mieten haben unangenehme Nebenwirkungen. Menschen mit knappem Budget, Handwerker mit Durchschnittslohn und mittelständische Familien haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das führt zu einer Entmischung der Bevölkerung, und das ist nicht gut.

Der Bevölkerungs-Mix ist mir ein grosses Anliegen. Er ist entscheidend für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft und für gesunde Gemeinden. Zugespitzt kann man sagen: Eine Gemeinde, die keine Wohnungen hat für Familien, stirbt aus. Eine Gemeinde, die keine Wohnungen hat für Handwerker, verliert ihr Gewerbe.

Wie für jedes komplexe Problem gibt es keine endgültige Lösung. Aber man kann etwas machen, zum Beispiel mit dieser Gesetzesänderung. Wir geben damit den Gemeinden ein Instrument in die Hand und vergrössern ihren Spielraum, ganz im Sinn der Gemeindeautonomie.

Die Gesetzesänderung geht zurück auf eine Volksinitiative der SP und auf eine Parlamentarische Initiative von mir. Beide Vorstösse sind etwa gleichzeitig eingegangen, unabhängig voneinander. Wir haben schliesslich diesen Kompromiss gefunden. Der neue Artikel 49b PBG lautet vereinfacht:

Wird Bauland durch eine Änderung der Bau- und Zonenänderung mehr Wert, kann ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Damit verbunden sind zwei Verpflichtungen: Erstens Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete und zweitens Belegungsvorschriften.

Fallbeispiele:

1)

Heute: Leerstehendes Fabrikareal

Geplant: Wohnüberbauung

Nötige BZO-Änderung: Umzonung von Industrie- zu Wohnzone

2)

Heute: Wohnsiedlung, am Ende ihrer Lebenszeit

Geplant: Neue Wohnsiedlung, mit einem Stockwerk mehr.

Nötige BZO-Änderung: Aufzonung, z.B. 3 statt 2 Geschosse ermöglichen

3)

Heute: Brache / Siedlung jeglicher Art

Geplant: Zusammenhängende Überbauung mit besonders guter Gestaltung und besonders hoher Ausnützung

Nötige BZO-Änderung: Gestaltungsplan

In all diesen Fällen ist der Boden mit dem politischen Entscheid mehr wert als vorher. Dann, und nur dann kann allenfalls ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

Ist das realistisch? Ja das ist es. Wir treten ins Zeitalter der Verdichtung ein. Die Gemeinden werden solche Vorlagen in den nächsten Jahren vermehrt auf dem Tisch haben. Die Gegner behaupten, die neue Bestimmung verhindere diese Entwicklung. Das Gegenteil ist der Fall. Wir machen damit die Verdichtung sozial verträglich. Manche Gemeindeversammlung wird eher motiviert sein, eine Um- oder Aufzonung zu gewähren, wenn sie ein wenig Einfluss nehmen kann auf die Art der Wohnungen. Es ist ein sinnvolles Geben und Nehmen.

Yvonne Beutler, Stadträtin Winterthur, SP

«Die Gemeinden fördern den Bau von preisgünstigen Wohnungen, ohne Geld auszugeben und Dritten etwas wegzunehmen. So sieht eine gute Lösung aus.»

Yvonne Beutler, Stadträtin Winterthur

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern vieler Gemeinden und Städten stehen die steigenden Mieten im Sorgenbarometer an oberster Stelle: Familien finden keine Wohnungen mehr, welche mit einem durchschnittlichen Einkommen bezahlt werden können, ganze Quartiere werden umgewälzt, indem durch aufwändige Sanierungen günstiger Wohnraum verschwindet und damit auch diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner, welche sich die neuen Mieten nicht mehr leisten können. So geht letztlich die Durchmischung der Quartiere verloren; diese darf als wichtiger Mosaikstein der Stabilität unserer Gesellschaft jedoch nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden.

Bei vielen Gemeinwesen steht das rasante Wachstum der Kosten der individuellen Unterstützung im Sorgenbarometer an oberster Stelle. Auch hier wirken sich die steigenden Mieten aus: in Winterthur wird rund 30% des Aufwandes der Sozialhilfe für die Wohnkosten aufgewendet – steigende Mieten schlagen deshalb direkt auf die Kosten der Sozialhilfe durch. Erhöhen private Liegenschaftsbesitzer ihren Gewinn, wird dieser somit unmittelbar durch die Steuerzahlenden finanziert. Somit liegt die Schaffung und der Erhalt von günstigem Wohnraum auch im Interesse derjenigen Bewohnerinnen und Bewohner einer Stadt oder Gemeinde, welche nicht direkt davon profitieren.

Die Möglichkeiten zur eigenständigen Förderung des preisgünstigen Wohnraums durch die öffentliche Hand sind bisher jedoch beschränkt und hängen davon ab, wie viel eigenes Bauland ein Gemeinwesen besitzt und über welche finanziellen

Mittel es verfügt. Verschiedene Gemeinden haben in den letzten Jahren versucht, den Bau von preisgünstigen Wohnungen mit planerischen Mitteln zu fördern. So wollte die Stadt Bülach im Gestaltungsplan Bülach Nord entsprechende Vorschriften zum Mehrwertausgleich erlassen. Die kantonale Baudirektion, welche Änderungen der Bau- und Zonenordnung und Gestaltungspläne genehmigen muss, hat die entsprechende Passage jedoch aus dem Gestaltungsplan Bülach Nord gestrichen, weil eine gesetzliche Grundlage für eine solche Festlegung fehlerhaft ist.

Der neue Artikel 49b des PBG beendet nun diese Bevormundung durch den Kanton und stärkt die Gemeindeautonomie, indem die Gemeinwesen nun die Möglichkeit – aber nicht die Pflicht! – haben, die Schaffung von nicht Rendite orientiertem Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln zu unterstützen.

Die PBG-Änderung definiert die Bedingungen, die einzuhalten sind, wenn Gemeinden Grundeigentümer zur Erstellung eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen verpflichten wollen. Dabei gilt es zu beachten, dass diese nur festgelegt werden dürfen, wenn die Ausnutzungsmöglichkeit des Grundeigentümers durch eine Aufzoning erweitert wird. Ausgeschlossen ist damit insbesondere, dass die Gemeinde Vorschriften erlässt, die Einfluss auf die Mietzinsgestaltung bestehender Wohnungen hat; eine materielle Enteignung ist ausgeschlossen. Dadurch bleibt die Eigentumsgarantie gewahrt – und Städte und Gemeinden können dennoch das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ohne den Einsatz eigener Mittel erhöhen.

So sieht eine gute Lösung aus.

Ruedi Hatt, Präsident Regionalplanung Zimmerberg

Raumplanerische Argumente für die Änderung von §49 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Wohn- und Arbeitsorte dürfen nicht immer mehr auseinanderdriften

Die Nachfrage nach zahlbarem Wohnraum in der attraktiven Zimmerberg Region übersteigt in den meisten Gemeinden das Angebot bei weitem. Die Mieten können in dieser Region deshalb nicht durch die einfache Erhöhung des Wohnungsangebotes reguliert oder sogar reduziert werden. Angestellte und Familien mit Einkommen aus normalen, mittleren Lohnbereichen müssen deshalb immer öfters die Zürichsee Region z. Bsp. in Richtung Glarnerland verlassen. Was nicht im Sinne der zahlreichen KMU's und Handwerksbetriebe, die auf ihre Angestellten angewiesen sind und somit letztlich auch nicht im Sinne der Gemeinde sein kann. Die Arbeitswege zu den Zentren werden immer länger und der Verkehr nimmt zu.

Die Gemeinden sind schon nur aus diesem Grund auf die Änderung des kantonalen PBG angewiesen, wenn sie in Zukunft über die von ihr gewünschte Zusammensetzung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner autonom und demokratisch entscheiden wollen.

Das Siedlungsgebiet im Kanton wird nicht mehr vergrössert, nur noch die bestehenden Bauzonen können verdichtet werden.

Nach dem neuen kantonalen Richtplan, werden in den nächsten 15-20 Jahren nur noch ganz minimale Erweiterungen des Siedlungsgebietes möglich sein, die Verdichtung nach innen ist angesagt.

Die Gemeinden können mit dieser PBG-Revision in Zukunft bei der Erhöhung ihrer Ausnützungsziffern oder der Geschosshöhen, bei dafür geeigneten Bauparzellen, individuell und demokratisch ihren benötigten preiswerten Wohnraum mit einer angemessenen Rendite in ihrer Nutzungsplanung festlegen.

Keine Enteignung der Grundeigentümer.

Ein- und Aufzonungen bleiben auch in Zukunft für die betroffenen Besitzer immer ein grosser raumplanerischer Glücksfall.

Diese Revision ist also weder ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit noch hat sie etwas mit einer Enteignung der Bauland Eigentümerinnen zu tun. Das Gegenteil trifft zu. Wird mein Grundbesitz zum Bauland oder wird auf meinem Grund und Boden die Ausnützung erhöht, so handelt es sich für mich um einen ausserordentlichen raumplanerischen Glücksfall.

Stärkung der Gemeindeautonomie

Die PBG-Revision stärkt die von den Gemeinden im Kanton immer wieder geforderte Gemeinde-Autonomie. Mit der Revision entstehen keine neuen Verpflichtungen für die Gemeinden über das kantonale Baugesetz, nur neue in der Raumplanung schon lange geforderte Möglichkeiten, den preiswerten Wohnungsbau mit angemessener Rendite bei Bedarf zu unterstützen.

Ermöglichen wir also in Zukunft unseren 170 Gemeinden im Kanton und ihren stimmberechtigten, individuell, selbstständig und demokratisch selbst darüber zu entscheiden, ob, wo und wie sie sich für eine optimale Durchmischung ihrer Wohnbevölkerung, mit Bestimmungen in ihrer künftigen Bau- und Nutzungsordnung, für den preiswerten Wohnungsbau einsetzen wollen. Also keine „Bevormundung“ mehr der Gemeinden durch das kantonale PBG!

Peter Schmid, Präsident wohnbaugenossenschaften zürich, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Wir unterstützen diese Vorlage, weil wir uns für zahlbaren Wohnraum für unsere Bevölkerung einsetzen. Die Vorlage des Kantonsrats schafft eine wichtige Grundlage dafür, dass mehr preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Der Mietpreisindex ist seit dem Jahr 2000 um rund 20% gestiegen, die Teuerung jedoch nur um 8%. Berücksichtigt man, dass sich der Referenzzins seither halbiert hat, hätten die Mieten eigentlich trotz der Teuerung sinken müssen. Das heisst, dass preisgünstiger Wohnraum immer knapper wird. Darum ist die Schaffung dieser Möglichkeit für die Gemeinden sehr wichtig und kann einen Beitrag dazu leisten, die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen.

Wenn es um preisgünstigen Wohnungsbau geht, sind die Gemeinnützigen diejenigen, die eine grosse Erfahrung mitbringen. Wir bauen nachhaltig mit guter Qualität ohne Luxus und wenden die Kostenmiete an. So sind unsere Mieten schon bei Neubauten heute unter dem Markt.

Die Abschlussmieten liegen gemäss aktuellen Zahlen von Wüest und Partner im Grosszentrum Zürich bei durchschnittlich CHF 320 pro m² Wohnfläche. Bei den genossenschaftlichen Neubauprojekten liegen sie beim heutigen Referenzzins zwischen CHF 180 und 240. Und mit den Jahren werden unsere Wohnungen - weil wir keinen Gewinn herausnehmen und das Land der Spekulation entziehen - immer preisgünstiger.

Zudem unterstehen bereits 90% unserer Wohnungen Belegungsvorschriften und das mit wenigen Ausnahmen völlig freiwillig, weil wir damit nämlich Familienwohnungen für Familien erhalten und diese gut nutzen wollen. Darum haben in unseren Siedlungen auch mehr Menschen Platz. Das spart die öffentliche Hand viel an Infrastrukturkosten.

Und das alles macht uns zu idealen Partnern für die Einlösung der Möglichkeit von preisgünstigem Wohnraum – für die öffentliche Hand aber auch für private Investoren und Landbesitzer. Es gibt viele gute Beispiele die zu win-win Situationen führen. Zum Beispiel die Pensionskasse NEST und die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals in Dietikon oder die Baugenossenschaft Glattal und die Logis Suisse AG mit der Steiner AG in Bülach.

In der Baubranche haben viele schon gemerkt, dass eine Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen einen Mehrwert generiert. Weil wir uns nämlich auch um eine langfristig gute Wohn- und Lebensqualität, gemeinschaftliche Infrastruktur und damit lebendige sozial gut durchmischte Quartiere kümmern. Davon profitieren auch unsere Partner und die Gemeinden.

Ann-Catherine Nabholz, Gemeinderätin glp, Mitglied Stadtentwicklungskommission

Die in den letzten Jahren neu entfachte Debatte über die Raumplanung stellt besondere Herausforderungen an urbane Zentren wie Zürich. Um die Zersiedelung zu stoppen, gilt es sowohl die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, als auch dem Trend des zunehmenden Wohnflächenverbrauchs entgegenzuwirken. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung setzt sich zudem zum Ziel, das Mobilitätsverhalten umweltfreundlicher zu gestalten, indem die Lebensbereiche Wohnen, Arbeit und Freizeit räumlich näher zusammenrücken. Ohne genügend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sind diese Herausforderungen jedoch nicht zu bewältigen.

Es ist unbestritten, dass die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ein zentrales Anliegen stadtzürcherischer Politik ist. Sie prägt auch die vom Stadtrat letzten Herbst vorgeschlagene teilrevidierte Bau- und Zonenordnung. Mangels noch nicht vorliegender Grundlagen für eine Mehrwertabgabe bei Ein- und Aufzonungen, entschied sich der Stadtrat klar gegen neue Aufzonungen. Bloss der neue Artikel 4b soll die Gelegenheit bieten, bei kooperativen Planungsverfahren Mehrausnützungen für die Erstellung von günstigen Wohnungen zu ermöglichen. Für die Grünliberalen ist dieser Programmartikel 4b zu offen formuliert. Er definiert weder den Umfang der möglichen Mehrausnutzung noch die Gegenleistung.

Aus raumplanerischer Sicht begrüssen die Grünliberalen eine Mehrwertabschöpfung. Wir erachten es zudem als sinnvoll, dass Mehrausnützungen gewährt werden, um den Anteil preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen. Dies u.a. auch deshalb, weil die Erstellung von erschwinglichem Wohnraum realistischer Weise nur mithilfe von Privaten und entsprechenden Anreizen sichergestellt werden kann. Im Gegensatz zum Programmartikel 4b der BZO bietet die vorliegende Anpassung des PBG privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit, mittels indirekter Mehrwertabgabe und mit klar definierten Rahmenbedingungen preisgünstige Wohnungen zu bauen.

Aus Stadtzürcher Sicht erhalten wir mit Blick auf die vorgelegte BZO mit dem neuen Artikel 49b ein Instrument, das eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherstellt: Das Verdichtungspotential wird besser ausgeschöpft, Planungsgewinne fliessen in erschwinglichen Wohnraum und fördern eine gesunde soziale Durchmischung. Schliesslich stellen die vorgesehenen Belegungsvorschriften sicher, dass der Wohnraum an die angewiesenen Haushalte vermietet und der individuelle Wohnflächenverbrauch entsprechend den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft begrenzt wird.