

Ein Geben und Nehmen

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Zürich ein rares Gut. Dass das nicht in alle Ewigkeit so bleiben muss, dafür sorgt eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes – so die Stimmberechtigten dieser am kommenden 28. September zustimmen.

Nicole Soland

Bereits im Sommerloch hatten die GegnerInnen der Abstimmungsvorlage vom 28. September zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit anonymen Inseraten in den grossen Tageszeitungen vor allem auf sich (beziehungsweise ihren schlechten Stil) aufmerksam gemacht. Am vergangenen Donnerstag luden nun die BefürworterInnen des zur Diskussion stehenden neuen Artikels 49b des PBG zur Medienkonferenz.

Sie haben sich zu einem Komitee zusammengesetzt, das ungewöhnlich breit abgestützt ist: Ihm gehören die Parteien SP, Grüne, AL, GLP, Junge Grünliberale, CVP und EVP ebenso an wie der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV), die Caritas Zürich, Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Regionalverband Zürich sowie Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Winterthur/Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Geschäftsleiterin des MV, Felicitas Huggerberger, fügte dazu an, «die Sorge um den durch die steigenden Mieten in Frage gestellten sozialen Zusammenhalt» habe die genannten Verbände, Parteien und sozialen Organisationen «zusammengefügt». Und sie zitierte den Gemeindeforscher des Goldküstendorfes Erlenbach, Hans Wyler: «Ein Dorf wie Erlenbach lebt von der sozialen Durchmischung. Hier brauchen wir alle. Arme, Reiche, aber auch den Mittelstand.» Sie erwähnte weiter, dass «die vor acht Jahren in Zug geborene Idee, den preisgünstigen Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln zu fördern», heute national breit diskutiert werde: «Am 28. September wird man deshalb nach Zürich schauen.»

«Verdichtung sozial verträglich machen»

Ein Zeichen setzen möchte auch Philipp Kutter, CVP-Kantonsrat und Stadtpräsident von Wädenswil: «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 Durchschnittslohn im Kanton Zürich liege bei 6000 bis 6500 Franken brutto, womit die Miete nicht mehr als 2000 bis maximal 2500 Franken betragen dürfe. Die jetzt zur Abstimmung kommende Gesetzesänderung gehe auf eine Volksinitiative der SP «und eine Parlamentarische Initiative von mir» zurück, fuhr Philipp Kutter fort und fügte an, die Initiative der SP sei ihm zu weit gegangen. Der schliesslich gefundene Kompromiss beinhaltet, dass nur dann ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden könne, wenn Bauland durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung mehr wert werde. Damit verbunden seien die Verpflichtung zur Kostenmiete und Belegungsvorschriften.

Mit Blick auf Beispiele wie das Blattmann-Areal in Wädenswil – die Stimmberechtigten schickten im September 2011 Umzonung und Gestaltungsplan bachab, weil zwar Luxus-, aber keine für den Mittelstand zahlbaren Wohnungen entstanden wären –, erklärte er, mit dem neuen Artikel werde die Verdichtung sozial verträglich gemacht. Denn der Entscheid über allfällige Anteile an preisgünstigem Wohnraum werde bei einem Ja am 28. September künftig demokratisch in den Gemeinden gefällt: «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.»

«Aufzonungen bleiben ein Glücksfall»

Yvonne Beutler (SP), Finanzvorsteherin von Winterthur, erinnerte daran, dass die steigenden Mieten bei BewohnerInnen vieler Gemeinden und Städte an oberster Stelle stehen. Durch aufwändige Sanierungen verschwänden nicht nur günstiger Wohnraum, sondern auch dessen BewohnerInnen: «So geht letztlich die Durchmischung der Quartiere verloren.» Diese dürfe als «wichtiger Mosaikstein der Stabilität unserer Gesellschaft» jedoch nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden. Sie wies aber auch darauf hin, dass in Winterthur rund 30 Prozent des Aufwandes der Sozialhilfe für die Wohnkosten aufgewendet werden: «Erhöhen private Liegenschaftsbesitzer ihren Gewinn, wird dieser somit unmittelbar durch die Steuerzahlenden finanziert.» Damit seien Schaffung und Erhalt von günstigem Wohnraum «auch im Interesse derjeni-

gen BewohnerInnen einer Stadt oder Gemeinde, welche nicht direkt davon profitieren.»

In seinem frei und sehr lebendig gehaltenen Votum sprach Ruedi Hatt, Präsident der Regionalplanung Zimmerberg sowie Präsident der FDP Richterswil-Samstagern darüber, dass Wohn- und Arbeitsorte «nicht immer mehr auseinanderdriften» dürften: Angestellte und Familien mit Einkommen «aus normalen, mittleren Lohnbereichen» müssten immer öfter die Zürichsee-Region «zum Beispiel in Richtung Glarnerland» verlassen. Das sei weder im Sinne der lokalen KMU, die auf ihre Angestellten angewiesen seien, noch im Sinne der Gemeinden: «Die Arbeitswege zu den Zentren werden immer länger und der Verkehr nimmt zu.»

Er verstehe die Opposition aus den Reihen seiner Partei nicht, fügte er an: «Der FDP sollte die Gemeindeautonomie doch am Herzen liegen.» Stattdessen redeten die GegnerInnen von «Enteignung», obwohl davon keine Rede sein könne: «Ein- und Aufzonungen bleiben auch in Zukunft für die betroffenen Besitzer immer ein grosser raumplanerischer Glücksfall», betonte Ruedi Hatt, der die Materie bestens kennt – er ist Inhaber eines Architekturbüros mit zwölf Angestellten. Der neue PBG-Artikel 49b mache endlich Schluss mit der Bevormundung der Gemeinden durch den Kanton, er stärke deren Autonomie und beschere ihnen keine neuen Verpflichtungen, sondern lediglich «eine in der Raumplanung schon lange geforderte Möglichkeit, den preiswerten Wohnungsbau mit angemessener Rendite bei Bedarf zu unterstützen.» Sein Fazit lautete kurz und bündig: «Ich bin mit Bauch und Rücken dafür.»

Peter Schmid, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich, rechnete vor, dass der Mietpreisindex seit dem Jahr 2000 um rund 20 Prozent gestiegen sei, die Teuerung jedoch nur um 8 Prozent: «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.»

Auch die Zürcher GLP-Gemeinderätin Ann-Catherine Nabholz lobte den neuen Artikel zum Schluss noch, und zwar als «ein Instrument, das eine nachhaltige Siedlungspolitik sicherstellt».