

Anzeiger von Uster

ZRZ
Zürcher Regionalzeitungen

Redaktion 044 933 33 33, redaktion@zol.ch
Abo-Service 044 933 32 05, abo@zol.ch
Inserate 044 905 79 79, inserate@avu.ch
AZ 8620 Wetzikon

Die Tageszeitung des Bezirks Uster

RÖHRLING, STEINPILZ & CO.

Pilze unterscheiden braucht gute Augen

Usters Pilzkontrolleurin Käthi Weber spricht im Interview über das Züchten und Sammeln von Pilzen – die grössten Lebewesen der Welt. **SEITE 7**



SALATBUFFET MIT FOLGEN

Türkin wegen Einsatz in Restaurant ausgewiesen

Weil eine 30-jährige Türkin in einem Ustermer Restaurant ihrem Stiefsohn unter die Arme griff, wurde sie bestraft und ausgewiesen. **SEITE 3**

GROSSBR

EM-Silb Schweiz

Der Schweiz EM in Grenzing in der M an Grossbri

Gemeinnützige Wohnungen auf dem Zeughausareal könnten teuer werden

USTER Auf dem Zeughausareal sollen gemeinnützige Wohnungen entstehen. Weil die Vorgaben aber nicht eindeutig sind, könnten die Mieten durchaus hoch ausfallen.

Die Hälfte der künftigen Wohnungen auf dem Ustermer Zeughausareal muss gemeinnützigen Kriterien entsprechen – das schreibt der Gestaltungsplan vor, den der Ustermer Gemein-

derat festgesetzt hat und zu dem im Moment ein Referendum am laufen ist (wir berichteten). Die Berücksichtigung von Wohnbaugenossenschaften als Bauherrschaft war die entscheiden-

de Bedingungen, dass die Links- und die Mitteparteien dem Gestaltungsplan im Parlament die Zustimmung erteilten. «Auf dem Zeughausareal soll es auch Platz für mittelständische Einkommen haben», lautete die Devise.

Ob es dazu kommt, scheint jedoch trotz den Bestimmungen im Gestaltungsplan fraglich.

Denn die Armasuisse, die Besitzerin des künftigen Wohnteils des Areals, will ihr Land an den Meistbietenden abgeben. Und das darf sie auch, solange der Käufer die Wohnungen nach gemeinnützigen Prinzipien betreibt. «Gemeinnützig heisst aber noch nicht bezahlbar», sagt Hans Conrad Daeniker von der

Interessengemeinschaft Ustermer Wohnbaugenossenschaften. Je höher der Preis für das Land ausfalle, desto teurer würden die Mieten. «Wenn die Armasuisse den Willen der Politik umsetzen will, muss sie darum bei der Vergabe das beste und nicht das höchste Angebot berücksichtigen.» *rbr* **SEITE 5**

Gemeinnütziges Wohnen für Reiche?

USTER Die Armasuisse will ihr Land auf dem Zeughausareal an den Meistbietenden abgeben. Damit würden günstige Wohnungen unmöglich, befürchten die Ustermer Wohnbaugenossenschaften. Der Gestaltungsplan lässt der Grundstückbesitzerin mehr Spielraum, als ihnen lieb ist.

Die Ustermer Sozialdemokraten waren hörbar stolz, als sie an der Gemeinderatsdebatte Ende September ihr Ja zum Gestaltungsplan für das Zeughausareal verkündeten. Die Partei, die sich wie keine andere den gemeinnützigem Wohnungsbau auf ihre Fahnen geschrieben hat, sah ihre wichtigste Forderung erfüllt: Die Hälfte der rund 100 Wohnungen, die auf dem Westteil des Areals entstehen sollen, muss durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden und ist in Kostenmiete zu betreiben (siehe Box) – das sehen die Bestimmungen des Gestaltungsplans vor. Der Gemeinderat hat

ihn gutgeheissen, im Moment ist jedoch ein Referendum am Laufen (wir berichteten).

Teures Land, teures Wohnen

In den Stolz der Sozialdemokraten mischten sich jedoch schon damals Sorgen. Denn die ersten Zeichen der Armasuisse, der Besitzerin des Zeughausareals, wirkten wie eine kalte Dusche auf alle, die für gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Areal einstehen. Bei ersten Anfragen von Ustermer Wohnbaugenossenschaften machte die Immobiliengesellschaft der Schweizer Armee unmissverständlich klar, dass sie ihr Land dem Meistbietenden im Baurecht abgeben

werde. Eine Haltung, die sie nun auf Nachfrage bestätigt.

Bei der SP sorgt dieses Votum für Konsternation. «Wenn der Preis der entscheidende Faktor bei der Landvergabe ist, entstehen auf dem Zeughausareal keine günstigen Wohnungen. Das aber war die klare Forderung der Links- und der Mitteparteien. Sonst hätten wir dem Gestaltungsplan nicht zugestimmt», sagt SP-Fraktionspräsident Markus Wanner. Auch bei den Wohnbaugenossenschaften selbst reagiert man mit Befremden. «Kostenmiete und gemeinnützig allein heisst noch nicht, dass die Wohnungen bezahlbar werden», sagt Hans Conrad Daeniker, Sprecher der Interessengemeinschaft Wohnbaugenossenschaften Uster. Je höher die Investitionskosten eines Bauherrn ausfallen, desto teurer würden die Wohnungsmieten. «Dieses Marktgesetz gilt auch beim genossenschaftlichen Wohnungsbau.»

Fehler zu spät bemerkt

Die IG Wohnbaugenossenschaften hatte vom Stadtrat und von der Armasuisse gewünscht, dass sie folgenden Passus in die Bestimmungen des Gestaltungsplans aufnehmen: «Die Investitionskosten (Grundstück- und Erstellungskosten) dürfen die Höchstwerte und Pauschalbeträge gemäss Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich nicht übersteigen.» Diese Werte, die der Kanton als Voraussetzung zur Subventionierung

von Wohnungsmieten verlangt, gelten gemäss Daeniker auch als allgemeine Richtwerte für kostengünstiges Bauen. Sie legen fest, wie hoch die Kosten für die Erstellung einer Wohnung maximal sein dürfen, und bestimmen somit auch die Höhe der Miete. «In der Stadt Zürich zum Beispiel sind diese Werte Standard im gemeinnützigem Wohnungsbau.»

«Gemeinnützig heisst noch nicht, dass Wohnungen bezahlbar sind.»

Hans Conrad Daeniker, IG Wohnbaugenossenschaften Uster

Dieser Wunsch fand den Weg in den Zeughausareal-Gestaltungsplan jedoch nicht. Zu den Bestimmungen über die Nutzung der Baubereiche steht dort nur: «Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete.» Das heisst: Die Hälfte der Wohnungen muss zwar von einer Wohnbaugenossenschaft betrieben werden, die keine Gewinne

abschöpft. Dass diese Wohnungen preiswert sein werden, steht aber nirgends. «Es ist also möglich, dass eine Wohnbaugenossenschaft dort Wohnungen im höheren Preissegment erstellt. Solche Genossenschaften gibt es durchaus», sagt Daeniker.

SP-Gemeinderat Markus Wanner sagt, seine Partei habe zu spät realisiert, dass die von ihr eingebrachte Bestimmung zu offen formuliert gewesen sei. Der Gestaltungsplan sei da schon fertig ausgearbeitet und vom Stadtrat festgesetzt gewesen. Weil es sich um einen privaten Gestaltungsplan handelt, kann der Souverän auch keine nachträglichen Änderungen anbringen, sondern nur Ja oder Nein sagen. «Wegen einer einzelnen Ungenauigkeit wollten wir nicht das ganze Projekt <Zeughausareal> gefährden», sagt Wanner.

Klare Forderungen

Die SP und auch die IG Wohnbaugenossenschaften Uster stellen jedoch klare Forderungen an die Armasuisse: Entscheidender Punkt bei der Vergabe des Baulands soll nicht der Preis sein, sondern die Qualität der eingereichten Bewerbungen – vom städtebaulichen und vom sozialen Aspekt her. «Wie sieht die Architektur aus? Was für ein Mehrwert entsteht für die Öffentlichkeit? Wie ist das Gewerbe integriert? Wie wird der Aussenraum genutzt? Das sind die entscheidenden Fragen», sagt Daeniker. Damit das so geschieht, soll

die Armasuisse für die Vergabe des Lands den Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich als Makler einbinden. Dessen Fachstelle ist spezialisiert darauf, für Wohnbaugenossenschaften verfügbares Land zu suchen und umgekehrt. «Sie gilt gemeinhin als Garant, dass die richtige Wohnbaugenossenschaft am richtigen Ort zum Zug kommt», sagt Daeniker.

Zwar ist der IG und der SP klar, dass nach einer Festsetzung des Gestaltungsplans die Stadt keine Mitsprache hat über das Teilgebiet der Armasuisse. «Wir erwarten aber, dass der Stadtrat die Erwartung einer Mehrheit des Gemeinderats kommuniziert und mit Nachdruck für einen wirklich gemeinnützigem Wohnungsbau einsteht», sagt Wanner.

Stadtrat mit wenig Einfluss

Seitens des Stadtrats will man keine falschen Erwartungen wecken, wie Bauvorstand Thomas Kübler (FDP) sagt: Die Armasuisse müsse die Bestimmungen des Gestaltungsplans einhalten. Und dieser schreibe sowohl eine gute Bauqualität im städtebaulichen Sinn wie auch Wohnungen in Kostenmiete vor. «Die Bauaufsicht wird darüber wachen, dass diese Kriterien erfüllt werden.» Weiter gingen die Einflussmöglichkeiten der städtischen Behörden jedoch nicht. «Wir werden die Anliegen der Genossenschaften und der Politik sicher kommunizieren, fordern aber können wir nichts.» *Raphael Brunner*

KOSTENMIETE

Nur die Kosten bestimmen den Preis

Kostenmiete bedeutet, dass der Mietzins in erster Linie die Kosten für den Bau, den Unterhalt und für Rückstellungen deckt. Dieses Prinzip muss eine Bauherrschaft anwenden, damit ihr Bauprojekt als gemeinnützig gilt, und wird unter anderem von Wohnbaugenossenschaften angewendet. Zwar darf eine Genossenschaft eine Rendite erwirtschaften, sie darf diese jedoch

nicht abschöpfen, sondern muss sie wieder für die Liegenschaft verwenden.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien. Die wichtigste Rolle spielt die Nachfrage, welche sich wiederum an der Lage, den quartierüblichen Mieten sowie der Menge der vorhandenen Objekte orientiert. *rbr*