

23.8.2014, 05:30 Uhr

Abstimmung vom 28. September

Erweiterte kommunale Wohnpolitik?

Stefan Hotz 23.8.2014, 05:30 Uhr



Gemeinnütziger Wohnbau an der Goldküste: Die Siedlung Unterfeld der Baugenossenschaft Zürichsee in Küsnacht. (Bild: Christoph Ruckstuhl / NZZ)

Zusammen mit einer Aufzoning sollen die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung einen Anteil bestimmen können, der dem Bau günstiger Wohnungen vorbehalten bleibt. Der Ausgang der Abstimmung ist offen.

Am 28. September wird nur über eine einzige kantonale Vorlage entschieden. Das ihr zugrunde liegende Thema ist kaum bestritten: Hohe Wohnkosten stellen für viele ein Problem dar und bergen, etwa bei einem künftigen Anstieg der Zinsen, sozialpolitischen Zündstoff. Am Rezept, das der Kantonsrat dagegen vorschlägt, bezweifelt die bürgerliche Seite, die das Referendum ergriff, die Wirksamkeit, und sie befürchtet Nebenwirkungen. Weil seine Anwendung Sache der Gemeinden wäre, kann niemand sagen, wie oft und in welcher Dosis es verschrieben würde.

Nur bei Aufwertung

Die Kommunen können heute in ihrem Nutzungsplan die bauliche Ausnützung samt Geschoszahl bestimmen, nicht aber den Standard der Wohnungen. Die Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) soll dafür die Grundlage schaffen. Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, für eine ganze Zone oder gebietsweise einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Aber nur, wenn gleichzeitig ihre Ausnützung erhöht wird, der Wert des Bodens also steigt, durch Ein- oder Aufzoning, einen Gestaltungsplan oder

Sonderbauvorschriften.

Möglich bleibt eine «angemessene Rendite», und es gibt Bedingungen: Vorgaben über die höchstzulässigen Mietzinsen und wie diese auf Dauer zu sichern sind; die Details regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Damit der so erstellte Wohnraum seinen Zweck auch erfüllt, sind Vorschriften über die minimale Belegung zu erlassen. Die Gegner zusammen mit der Immobilienbranche und Wirtschaftsverbänden einerseits und die Befürworter mit dem Mieterverband und den Baugenossenschaften haben diese Woche ihre Argumente ausführlich dargelegt (NZZ 20. und 22. 8. 14). Was für die einen ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist, stellt für die anderen eine notwendige Korrektur in einem Markt dar, der den Bedürfnissen von grossen Teilen der Bevölkerung nicht gerecht werde. Die Gegner befürchten, dass durch die begrenzte Rendite das Interesse von Investoren sinkt und der Wohnungsbau zurückgeht. Für die Gegenseite schafft das Instrument neue Möglichkeiten für Baugenossenschaften, die mit den heutigen Preisen nicht mithalten können, um zu Bauland zu kommen.

Verdichtung erschwert?

Die Auswirkungen der Neuerung werden auch in Einzelfragen kontrovers beurteilt. Mit dem neuen kantonalen Richtplan, in dem das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt wird, wird die bauliche Entwicklung in Zukunft vor allem auf bereits überbautem Land stattfinden. Für die Gegner wäre die Änderung kontraproduktiv, weil eine begrenzte Rendite Investoren davon abhalte, bestehende Wohnbauten zu erweitern. Die Befürworter argumentieren umgekehrt, der Widerstand in der Bevölkerung gegen bauliche Verdichtung lasse sich eher überwinden, wenn sie mitreden könne, was für Wohnraum entstehen solle.

Die Befürworter sehen in der Neuerung ausserdem ein Mittel, um die Kosten in der Sozialhilfe einzudämmen, weil die Mieten dort stark durchschlagen. Es gibt aber Gemeinden, die befürchten, mit preisgünstigem Wohnraum Sozialfälle anzuziehen. In diesem Zusammenhang verlangt die bürgerliche Seite etwas überraschend den Wechsel zur Subjekthilfe an jene, die ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Der Regierungsrat hat dies jedoch bereits als zu teuer abgelehnt.

Die Haltung der Regierung zur Abstimmungsvorlage ist nicht bekannt. Sie entstand erst im Verlauf des parlamentarischen Prozesses als Gegenvorschlag auf eine inzwischen zurückgezogene Volksinitiative der SP. Der Regierungsrat lehnte die Initiative ab, verzichtete jedoch darauf, zum Gegenvorschlag eine Stellungnahme abzugeben. Beim Bund wird man Ende September mit Interesse den Ausgang der Abstimmung verfolgen. In einer Studie des Bundesamtes für

Wohnungswesen über raumplanerische Mittel, um günstigen Wohnraum zu schaffen, wird dieser Weg als gangbar beurteilt; und zwar dann, wenn die Nachfrage sehr gross ist, gleichzeitig eine Mengenausweitung erfolgt und Belegungsvorschriften erlassen werden. Alle drei Bedingungen sind in der Zürcher Vorlage gegeben.

Agglomeration entscheidend

Wie es herauskommt, ist ungewiss. Der Kantonsrat war gespalten, die Vorlage passierte mit 88 zu 84 Stimmen. CVP, EVP, GLP, SP, Grüne und AL sind dafür, SVP, FDP, EDU und BDP dagegen. Man darf davon ausgehen, dass die grossen Städte, wo die Baugenossenschaften eine wichtige Rolle spielen, zustimmen, ländliche Gebiete schon deshalb ablehnen, weil die Neuerung dort kaum zum Einsatz käme. Den Ausschlag gibt wohl die Agglomeration, wo die Knappheit an günstigem Wohnraum gross ist, und die Zürichsee-Region, wo durch das hohe Preisniveau die soziale Durchmischung gefährdet ist.

ZONEN FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

Kantonale Volksabstimmung vom 28. September

NEUESTE SCHLAGZEILEN

Vettel droht Strafe

Fünf Motoren genügen nicht

Heute, 12:20

Deutschland-Rallye

Erneuter Unfall von Weltmeister Ogier

Heute, 11:44

Hamas

Beteiligung an Ermordung der Teenager zugegeben

Heute, 11:20

Syrien

IS-Extremisten töten 18 Menschen öffentlich

Heute, 11:19

LESERTREND

GELESEN

EMPFOHLEN

KOMMENTIERT

Mord in der Moschee

Donbass-Konvoi ohne IKRK-Begleitung

Pässe zu verkaufen

Weiterungen in der Causa Geri Müller