

Wo werden die günstigen Wohnungen gebaut?

Wohnraum-Initiative Die Zürcher Gemeinden können neu einen «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» festsetzen. Welche Auswirkungen die am Sonntag genehmigte Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG haben wird

1 Wann werden die Gemeinden einen «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» festlegen?

Der Regierungsrat muss zunächst eine Verordnung erarbeiten, welche die gesetzlichen Rahmenbedingungen regelt. Diese wird dem Kantonsrat vorgelegt. Selbst die Befürworter der Änderung des Planungs- und Baugesetzes PBG gehen davon aus, dass rund fünf Jahre vergehen dürften, bis das neue planerische Instrument erstmals angewendet wird.

2 Wie gross wird dieser Mindestanteil ausfallen?

Dieser Wert wird jeweils von den Gemeinden je nach Einzelfall festgelegt. Laut Gesetzestext darf ein «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» nur vorgeschrieben werden, wenn ein Areal ein- oder aufgezont wird. Wenn also der Besitzer des Grundstücks mehr bauen darf, als zuvor erlaubt war (Verdichtung). Es ist davon auszugehen, dass

das Instrument vor allem bei Grossprojekten zur Anwendung gelangt und dass dabei der Mindestanteil klein bleiben dürfte. Unrealistische Projekte hätten, wenn ein Gestaltungsplan oder eine Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung dem Stadtparlament oder der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, kaum eine Chance.

3 Wo werden die neu möglichen «Sonderzonen» geschaffen?

Theoretisch wären sie in allen 170 Politischen Gemeinden möglich (vorausgesetzt es wird ein Areal neu ein- oder aufgezont). Praktisch dürften sie insbesondere in den beiden Grossstädten Zürich und Winterthur sowie in der Agglomeration diskutiert werden. Wie die Abstimmung am Sonntag gezeigt hat, beschäftigt das Thema aber weit in den ländlichen Raum hinein; auf Bezirksebene lag die geringste Zustimmungsrate bei 46 Prozent (Andelfingen).

4 Was heisst preisgünstig?

Auch das ist noch nicht definiert. Der neue PBG-Artikel lautet: «Die höchstzulässigen Mietzinse orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite.» Da sich diese Vorgabe an das Kostenmietmodell der Wohnbauförderung anlehnt, gehen zumindest die Befürworter davon aus, dass dieses auch als Anhaltspunkt herangezogen werden kann (demnach würde eine Viereinhalbzimmerwohnung maximal rund 1800 Franken kosten).

5 Wie wird eine Wohnung günstig?

Es sind unterschiedliche Modelle denkbar. Etwa dass eine Viereinhalbzimmer-Wohnung günstiger ist, im Gegenzug aber über weniger Fläche verfügt als eine «normalteure». Zudem wird die Gemeinde für den preisgünstigen Wohnanteil auch eine Mindestbele-

gung vorschreiben, damit das von ihr angestrebte Ziel erreicht werden kann; damit etwa der Wohnraum von Familien (Quartier und Schule beleben), und nicht von einer Einzelperson belegt wird.

6 Verschwindet nach der Annahme der PBG-Änderung das Wohnraum-Thema von der politischen Agenda im Kanton Zürich?

Die Änderung war ein der Gegenvorschlag zu einer später zurückgezogenen SP-Initiative («Für mehr bezahlbaren Wohnraum»). 2015 gelangt eine weitere, ähnliche bezeichnete Initiative seitens der Wohnbaugenossenschaften in den Kantonsrat und spätestens im September zur Abstimmung («Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!»). Diese fordert einen kantonalen Wohnbaufonds, der an Genossenschaften günstige Darlehen vergibt. Der Regierungsrat beantragt einen abgeschwächten Gegenvorschlag. (OG)