

Vorlage trennt Seeufer

ABSTIMMUNG Das linke und das rechte Zürichseeufer waren sich bei der Wohnraum-Vorlage nicht einig. Der Bezirk Horgen sagte Ja, Meilen Nein.

Selten zuvor hat eine kantonale Abstimmung die beiden Bezirke am Zürichsee so stark getrennt. Die Vorlage für einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnbau erhielt am linken Seeufer über 58 Prozent Zustimmung, am rechten nur 48 Prozent. Der Wädenswiler

Stadtpräsident Philipp Kutter (CVP) glaubt: «Am linken Ufer spüren die Leute eher die hohen Mietkosten als am rechten.» Die Immobilienpreise im Bezirk Horgen seien in den letzten zehn Jahren markant gestiegen. An der Goldküste habe diese Entwicklung viel früher begonnen. «Die Menschen dort sind es sich gewohnt», sagt Kutter. Unter Zugzwang sieht sich nach dem Ja keine Gemeinde – weder links noch rechts am Zürichsee. *di* **SEITEN 3, 16**

Gemeinden sehen sich nach der Abstimmung nicht unter Zugzwang

ABSTIMMUNG Das linke Zürichseeufer hat am Sonntag wie der Kanton Ja zum Mindestanteil an preisgünstigem Wohnbau gesagt. Das rechte Ufer lehnte die Vorlage mehrheitlich ab. Trotz der abweichenden Resultate in den Bezirken Horgen und Meilen ist die Haltung überall gleich.

Jetzt heisst es warten. Philipp Kutter, Stadtpräsident (CVP) in Wädenswil (59% Zustimmung) und Mitglied im Ja-Komitee, rechnet mit einer Verordnung zur Umsetzung der Revision im kantonalen Planungs- und Baugesetz innerhalb eines Jahres. «Erste Resultate in den Gemeinden erwarte ich in vier bis fünf Jahren», sagt Kutter.

Einen Schub an Um- und Aufzonen werde es aber kaum geben, glaubt der Wädenswiler. «Das hängt auch von der Siedlungsstruktur ab, in ländlich geprägten Gemeinden ist das Potenzial für preisgünstigen Wohnraum kleiner als in städtischen.»

Keine der Gemeinden am Zürichsee sieht sich nach der Abstimmung einem Erwartungs-

druck ausgesetzt. Martin Arnold (SVP), Gemeindepräsident von Oberrieden (53% Zustimmung), macht klar: «Wir haben kaum ein geeignetes Gebiet in Oberrieden, in dem wir aufzonen könnten.» Ausserdem sei die Gemeinde daran, ein Wohnbauprojekt mit günstigen Wohnungen auf Gemeindeland in der Bühlhalden auszuarbeiten. Das nehme Wind aus den Segeln der Befürworter der Vorlage.

«Zeit und Geduld»

Für Markus Ernst (FDP), Gemeindepräsident in Küsnacht (53% Ablehnung), steht der Gemeinderat ebenfalls nicht unter Druck. «Wir fördern schon lange günstigen Wohnraum, indem wir Gemeindeland zu günstigen Kon-

ditionen im Baurecht abgeben», sagt er. Ausserdem habe Küsnacht die Vorlage am Sonntag abgelehnt. «Daher erwarte ich keine Anstösse aus der Bevölkerung und der Gemeinderat wird diesbezüglich nicht aktiv», sagt Ernst. Gemeindepräsident Urs Mettler (parteilos) von Uetikon (51% Ablehnung) haut in dieselbe Kerbe: «Wir machen schon etwas für günstige Mietwohnungen», verweist er auf ein Projekt, bei dem die Gemeinde verbilligtes Land im Baurechtzins an eine Genossenschaft abgegeben hat. «Wir werden jetzt sicher nicht selbst aktiv werden bei der Umsetzung der PBG-Revision», sagt Mettler.

Selbst Stäfa, obschon eine von nur vier Gemeinden im Bezirk Meilen, die der Vorlage zustimmten (52%), sieht sich nicht unter Zugzwang. «Wir reden hier von Raumplanung, das braucht immer Zeit und Geduld», sagt Hochbauvorstand Andreas Utz (GLP). Sicher werde aber der Gemeinde-

rat im Rahmen der kommunalen PBG-Revision das Resultat vom Sonntag berücksichtigen.

Skepsis in Schönenberg

Schönenberg hat die Vorlage als einzige Gemeinde im Bezirk Horgen verworfen (57% Ablehnung). «Ich bin weniger von unserem Resultat überrascht als von der klaren Zustimmung in den

«Wir haben kaum ein geeignetes Gebiet, in dem wir aufzonen könnten.»

*Martin Arnold (SVP),
Gemeindepräsident Oberrieden*

vergleichbaren Berggemeinden Hütten und Hirzel», sagt Gemeindepräsident Lukas Matt (FDP). Er erklärt sich das Ergebnis in seinem Dorf mit dem hohen Anteil

an Eigenheimbesitzern. «Ausschlaggebend dürfte die Skepsis gegenüber Eingriffen ins Eigentumsrecht sein», sagt Matt.

Den höchsten Ja-Anteil im Bezirk Horgen verzeichnete Adliswil mit 64 Prozent. Dies obschon «Adliswil traditionell eine Stadt mit grossem Anteil an günstigem Wohnraum ist», sagt Stadtpräsident Harald Huber (FDP). Das klare Ergebnis werde in die langfristige Stadtentwicklung eingebunden. Grosse Landreserven besitze Adliswil keine. Nicht zuletzt die Kulturlandinitiative habe einen Strich durch die Rechnung gemacht, blockiert diese doch Land zwischen Adliswil und Zürich. «Wir wären dem Kanton dankbar, wenn er hier endlich deblockieren würde», sagt Huber. Von der Verordnung über den Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum erwartet er, «dass sie die Eigentumsrechte beachtet und den Kontrollapparat in Grenzen hält». *Christian Dietz-Saluz*

Gemeinden sehen sich nach der Abstimmung nicht unter Zugzwang

ABSTIMMUNG Das linke Zürichseeufer hat am Sonntag wie der Kanton Ja zum Mindestanteil an preisgünstigem Wohnbau gesagt. Das rechte Ufer lehnte die Vorlage mehrheitlich ab. Trotz der abweichenden Resultate in den Bezirken Meilen und Horgen ist die Haltung nach der Abstimmung überall gleich.

Jetzt heisst es warten. Philipp Kutter, Stadtpräsident (CVP) in Wädenswil (59% Zustimmung) und Mitglied im Ja-Komitee, rechnet mit einer Verordnung zur Umsetzung der Revision im kantonalen Planungs- und Baugesetz innerhalb eines Jahres. «Erste Resultate in den Gemeinden erwarte ich in vier bis fünf Jahren.»

Einen Schub an Um- und Aufzonen werde es aber kaum geben. «Das hängt auch von der Siedlungsstruktur ab, in ländlich geprägten Gemeinden ist das Potenzial für preisgünstigen Wohnraum kleiner als in städtischen», sagt Kutter.

Keine der Gemeinden am Zürichsee sieht sich nach der Abstimmung einem Erwartungsdruck ausgesetzt. Martin Arnold (SVP), Gemeindepräsident von Oberrieden (53% Zustimmung), macht klar: «Wir haben kaum ein geeignetes Gebiet in Oberrieden, wo wir aufzonen könnten.» Ausserdem sei die Gemeinde daran, ein Projekt mit günstigen Wohnungen auszuarbeiten. Das nehme Wind aus den Segeln der Befürworter der Vorlage.

Für Markus Ernst (FDP), Gemeindepräsident in Küsnacht (53% Ablehnung), steht der Ge-

meinderat ebenfalls nicht unter Handlungszwang. «Wir fördern schon lange den günstigen Wohnraum, indem wir Gemeindeland zu günstigen Konditionen im Baurecht abgeben.» Küsnacht hat die Vorlage abgelehnt. «Daher erwarte ich keine Anstösse aus der Bevölkerung, und der Gemeinderat wird diesbezüglich nicht aktiv», sagt Ernst.

«Machen ja schon etwas»

Gemeindepräsident Urs Mettler (parteilos) in Uetikon (51% Ablehnung) haut in dieselbe Kerbe: «Wir machen ja schon etwas für preisgünstige Mietwohnungen», verweist er auf das Projekt Scheug, wo die Gemeinde Land im Baurecht an eine Genossenschaft abgegeben hat.

Christoph Hiller (FDP), Gemeindepräsident in Meilen (52% Ablehnung), glaubt auch nach der Abstimmung, «dass es bessere Lösungen zur Förderung des günstigen Wohnraums in Meilen gibt als die Umsetzung der Vorlage». Wie auch immer diese ausfalle, brauche es für Meilen eine generelle PBG-Revision. «Nur einzelne Parzellen aufzuzonen, bringt nichts», sagt Hiller. «Das wäre Pflasterlipolitik.»



Bei Auf- und Umzonungen kann in Zukunft die Gemeinde (im Bild Meilen) einen Mindestanteil an günstigem Wohnraum bestimmen.

Reto Schneider

Selbst Stäfa, obschon eine von nur vier Gemeinden im Bezirk Meilen, die der Vorlage zustimmen (52%), sieht sich nicht unter Zugzwang. «Wir reden hier von Raumplanung, das braucht immer Zeit und Geduld», sagt Hochbauvorstand Andreas Utz (GLP).

Sicher werde aber der Gemeinderat im Rahmen der nächsten kommunalen PBG-Revision das Resultat vom Sonntag berücksichtigen. «Die Abstimmung gibt dem Gemeinderat Stäfa in seinen Bemühungen zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen Miet-

wohnungen recht», sagt Utz, «das unterstützt unsere Politik.»

Männedorf weist mit 54% den höchsten Befürworteranteil am rechten Seeufer auf. Es mag Zufall sein, aber hier hat der Gemeinderat jüngst eine Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit

derselben Stossrichtung ausgearbeitet: Anreiz für günstigen Wohnraum durch einen Ausnützungsbonus. Gemeindepräsident André Thouvenin (FDP) ist vorsichtig: «Ich glaube nicht, dass unsere Stimmbürger deshalb der kantonalen Vorlage zugestimmt haben, weil wir eine ähnliche Politik im Gemeinderat verfolgen.» Er könne sich aber durchaus vorstellen, dass die kantonale PBG-Revision der kommunalen BZO-Revision Vorschub leistet. «Schaden wird es uns sicher nicht», sagt Thouvenin. Männedorf stimmt über seine BZO-Revision vermutlich im Frühling oder Sommer 2015 ab.

Kleingedrucktes umsetzen

Bis dahin wird die kantonale Verordnung zur Umsetzung der Wohnraum-Vorlage kaum vorliegen. Auf diese ist Urs Mettler gespannt, vor allem «wie das Kleingedruckte in der Vorlage ausformuliert wird». Mettler zählt dazu die Limiten für Einkommen, Vermögen und die Rendite der Wohnobjekte sowie die Vorgaben für die Mietzinse auf. «Und die Verordnung sollte eigentümervertäglich gehalten sein.» Das erwartet auch der Stadtpräsident von Adliswil, Harald Huber (FDP), wo 64% die Vorlage angenommen haben. «Die Verordnung soll die Eigentumsrechte beachten und den Kontrollapparat in Grenzen halten.»

Christian Dietz-Saluz

Wo werden günstige Wohnungen gebaut?

WOHNINITIATIVE Die Zürcher Gemeinden können neu einen «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» festsetzen. Die Antworten auf die sechs wichtigsten Fragen nach dem Ja zur Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Wann werden 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.

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.

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 grossen Städten 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; der Ja-Stimmen-Anteil lag im Bezirk Andelfingen, dem Bezirk mit der tiefsten Zustimmungsrate, immer noch bei 46 Prozent.

Was heisst preisgünstig?

Auch das ist noch nicht definiert. Der neue PBG-Artikel lautet: «Die höchstzulässigen Mietzinse orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kos-

ten, 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.

Wie wird eine Wohnung günstig?

Es sind unterschiedliche Modelle denkbar. Etwa dass eine Viereinhalbzimmerwohnung günstiger ist und im Gegenzug über weniger Fläche verfügt als eine «normal teure». Zudem wird die Gemeinde für den preisgünstigen Wohnanteil auch eine Mindestbelegung vorschreiben, damit das von ihr angestrebte Ziel erreicht werden

kann; damit etwa der Wohnraum von Familien und nicht von einer Einzelperson belegt wird.

Verschwindet nach dem Ja zur PBG-Änderung das Wohnraum-Thema von der politischen Agenda im Kanton Zürich?

Die Änderung war der Gegenvorschlag zu einer später zurückgezogenen SP-Initiative («Für mehr bezahlbaren Wohnraum»). 2015 gelangt eine weitere ähnlich 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.

Oliver Graf