



Kantonale Volksinitiative für einen fairen Mehrwertausgleich  
Andreas Wirz, Wohnbaugenossenschaften Zürich (Vorstand)

## Für preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen

### **Verhindern wir die Schwächung der städtebaulichen Verträge! Gemeinden brauchen die Möglichkeit einen Mindestanteil gemeinnützige Wohnungen festzulegen.**

Um Kulturland und Erholungsräume zu schützen, sollen die Gemeinden nach innen wachsen. Bei einer guten baulichen Verdichtung müssen Gemeinden Infrastruktur für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner errichten. Und sie müssen dafür sorgen, dass es auch in Zukunft preisgünstige Wohnungen gibt.

Die beiden Regionalverbände Zürich und Winterthur des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz vertreten mit 300 Mitgliedern rund 68'000 gemeinnützige Wohnungen. Dies entspricht etwa 10 % des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Zürich. Wir sehen unseren Beitrag in der Versorgung der breiten Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum als ein wichtiges öffentliches Anliegen. Aufgrund der Bodenpreisentwicklung kommt es längst nicht mehr nur in den Städten oder den Gemeinden am Zürichsee, sondern auch in den Agglomerationen zu einer problematisch einseitigen Bevölkerungszusammensetzung, weil wenig Verdienende sich die angebotenen Neubauwohnungen kaum mehr leisten können und zunehmend unter Druck geraten oder gar verdrängt werden.

Bis anhin konnten Gemeinden mittels städtebaulichen Verträgen mit den Grundeigentümern regeln, dass ein Teil der zu erstellenden Wohnungen gemeinnützig werden. So war es möglich, dass zum Beispiel in der Manegg in Zürich (GreenCity) oder auf dem Werk1 in Winterthur (Lokstadt) 30 % gemeinnützige Wohnungen entstanden oder entstehen werden.

### **Es ist darum wichtig, dass der städtebauliche Vertrag als Instrument für die Sicherung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in seiner Durchsetzungskraft erhalten bleibt.**

Die Initiative wehrt sich gegen den Vorschlag des Regierungsrates, welcher den Grundeigentümern zukünftig erlauben soll, frei zwischen städtebaulichem Vertrag und einer ungenügenden finanziellen Entschädigung zu wählen.

### **Weitere Instrumente erforderlich**

Der Mehrwertausgleich alleine reicht aber nicht, um eine dauerhaft gute Wohnraumversorgung für die Bevölkerung des Kantons Zürich sicherzustellen. Es sind weitere griffige Instrumente auf Stufe Nutzungsplanung erforderlich, damit unsere Städte und Gemeinden vielfältig und durchmischt bleiben.

Wir sind darum gespannt, wie der Regierungsrat den Artikel 49b des Planungs- und Baugegesetzes umsetzen will, welcher die Möglichkeit schafft, Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen. Da regional oder kommunal sehr grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden bestehen, ist auch hier wichtig, den Gemeinden den nötigen Spielraum zu gewähren.

### **Mindestanteile oder Fonds zur Sicherung bezahlbarer Wohnungen**

Die Initiative für einen fairen Mehrwertausgleich gibt den Gemeinden die Kompetenz, Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnungsbau in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen. Sie sieht ausserdem vor, dass die Gemeinden die so erhobenen Abgaben für die Förderung von preisgünstigen Wohnungen verwenden dürfen.



Denkbar ist zum Beispiel die Errichtung eines Fonds, mit Hilfe dessen Bauland für die Abgabe an gemeinnützige Bauträger erworben oder verbilligt werden kann.

### **Der städtebauliche Vertrag – ein bewährtes Instrument des Mehrwertausgleichs**

Als Vertreter des Verbandes *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und Projektentwickler für gemeinnützige Wohnprojekte war ich an den meisten grösseren Projekten im Kanton Zürich beteiligt, bei denen Mindestanteile an gemeinnützigen Wohnungen festgelegt wurden. Zu Beginn waren die Landeigentümer in der Manegg (<http://www.greencity-genossenschaften.ch>) oder des Werk1 in Winterthur (<https://www.lokstadt.ch>, im Bau) nicht besonders von dieser Auflage begeistert.

Während der Entwicklung dieser Areale zeigte sich, dass die beteiligten Genossenschaften für Belebung und Vielfalt sorgten und damit zusätzliche Mehrwerte hinsichtlich einer lebenswerten Stadt schufen, von denen das ganze Quartier profitieren konnte. In Bülach (<http://www.glasi-buelach.ch>, im Bewilligungsverfahren) führte der Anteil von 10 % preisgünstiger Wohnungen, welcher im vom Kanton nicht genehmigten Entwurf des Gestaltungsplans von der Stadt postuliert wurde, sogar dazu, dass zwei gemeinnützige Bauträger das ganze Areal erwerben konnten und jetzt zusammen mit einem dritten Entwicklungspartner 400 gemeinnützige Wohnungen errichten.