



Kommunale Wohnbaupolitik: Welche Instrumente stehen den Gemeinden zur Verfügung?

In vielen Zürcher Gemeinden wird der bezahlbare Wohnraum knapp. Viele Gemeinden mit stark steigenden Immobilienpreisen haben inzwischen erkannt, dass ein funktionierendes Gemeindeleben und damit die langfristige Attraktivität der Gemeinde von der Frage abhängt,

ob sie verschiedenen Bevölkerungssegmenten geeigneten Wohnraum anbieten können. Die Befürchtung, dass Familien kaum mehr erschwinglichen Wohnraum erhalten oder dass ältere Menschen in ihrer Umgebung keine passende Bleibe mehr finden, bewegt viele Gemeinden. Um dieser Herausforderung zu begegnen, stellt der Kanton den Gemeinden mehrere Instrumente zur Verfügung. Weil die Zürcher Gemeinden im Zuge der Harmonisierung der Baubegriffe ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) bis am 28. Februar 2025 überarbeiten müssen, bietet es sich an, die wichtigsten drei Instrumente zur Steuerung der kommunalen Wohnbaupolitik genauer unter die Lupe zu nehmen.

Zonen für preisgünstiges Wohnen: Umsetzung § 49b

Darum geht es

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit einem Ja-Stimmenanteil von 58.4 Prozent die Vorlage «Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum» und somit eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes um einen neuen Paragraphen (§ 49 b) angenommen. Seit dem 1. November 2019 ist die neu erlassene Bestimmung in Kraft und bietet den Gemeinden die Möglichkeit, Zonen für preisgünstiges Wohnen festzulegen.

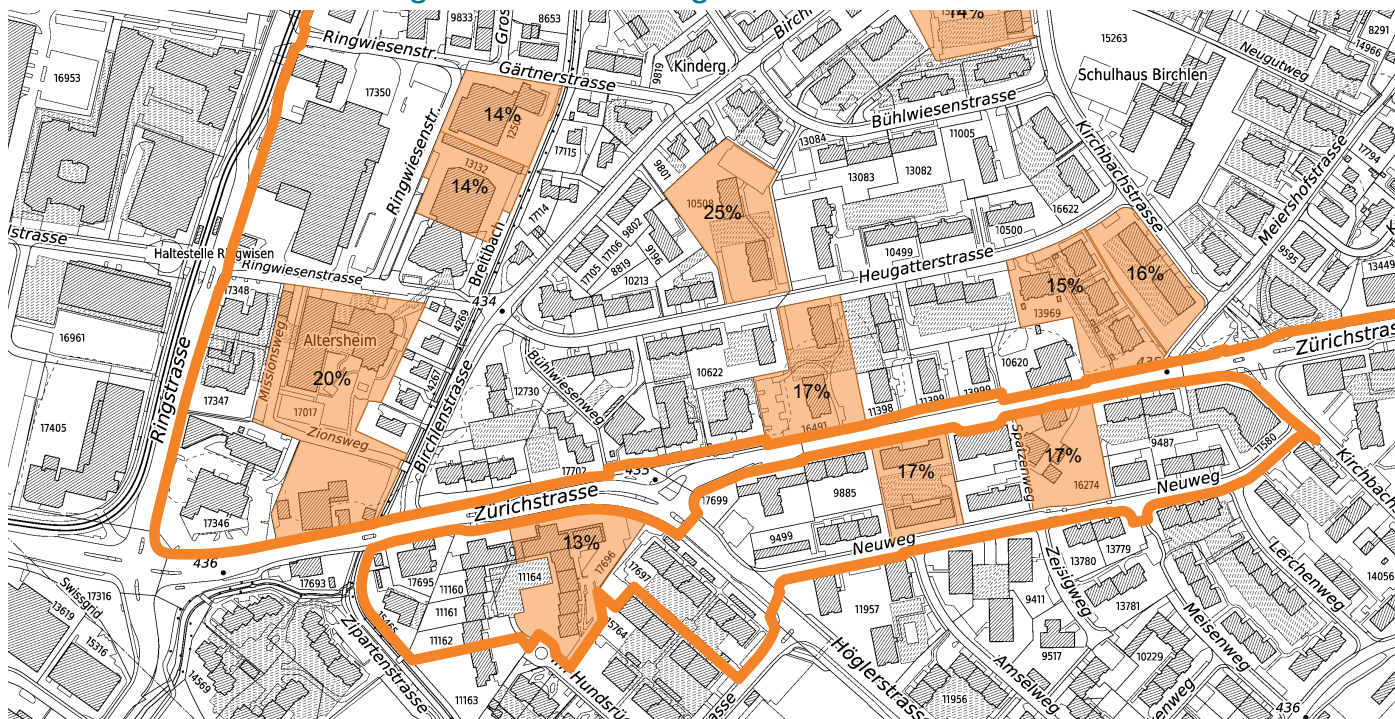
Anwendung in den Gemeinden

Dieser neue Paragraph ermöglicht es den Gemeinden, bei Nutzungsplanungen unter den angeführten Voraussetzungen Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Sie können dabei entweder bei Arealüberbauungen, mittels Sonderbauvorschriften oder in Gestaltungsplänen Nutzungsprivilegien in Aussicht stellen oder direkt bei einzelnen Parzellen oder ganzen Zonen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festschreiben.

Die Gesetzesgrundlage: § 49b PBG

- 1 > Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
- 2 > Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.
- 3 > Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Gemeinden können einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen für einzelne Parzellen oder ganze Zonen festlegen.



2

Mehrwertausgleich

Darum geht es

Wenn nach einer Auf- oder Umzonung auf einer Industriebrache oder einem Acker Wohnungen gebaut werden dürfen, steigt der Wert des Grundstücks. Das Mehrwertausgleichsgesetz sieht vor, dass ein Teil dieses Mehrwerts über eine Abgabe in einen kommunalen Fonds fließt, aus dem unter anderem raumplanerische Massnahmen finanziert werden können. Mehrwerte, die durch Einzonungen entstehen, fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich und werden mit einer Ausgleichsleistung von 20 % abgegolten.

Anwendung in den Gemeinden

Vor dem Vollzug muss der Mehrwertausgleich in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt sein. Dafür haben die Gemeinden bis am 1. März 2025 Zeit. Entscheidet sich eine Gemeinde für den Mehrwertausgleich, muss sie zusätzlich die Höhe von Abgabesatz und Freifläche festlegen.

Alternativ kann eine Gemeinde festlegen, dass der Mehrwertausgleich mittels preisgünstiger Wohnungen abgegolten werden kann. Ausserdem ist festzulegen, wie sie den kommunalen Fonds ausgestalten möchte, in den die Erträge aus dem Mehrwertausgleich fliessen sollen. Dazu erarbeitet sie ein Fondsreglement, das ebenfalls der Gemeindelegislative vorzulegen ist.



Gesetzliche Grundlage: Kommunalen Mehrwertausgleich

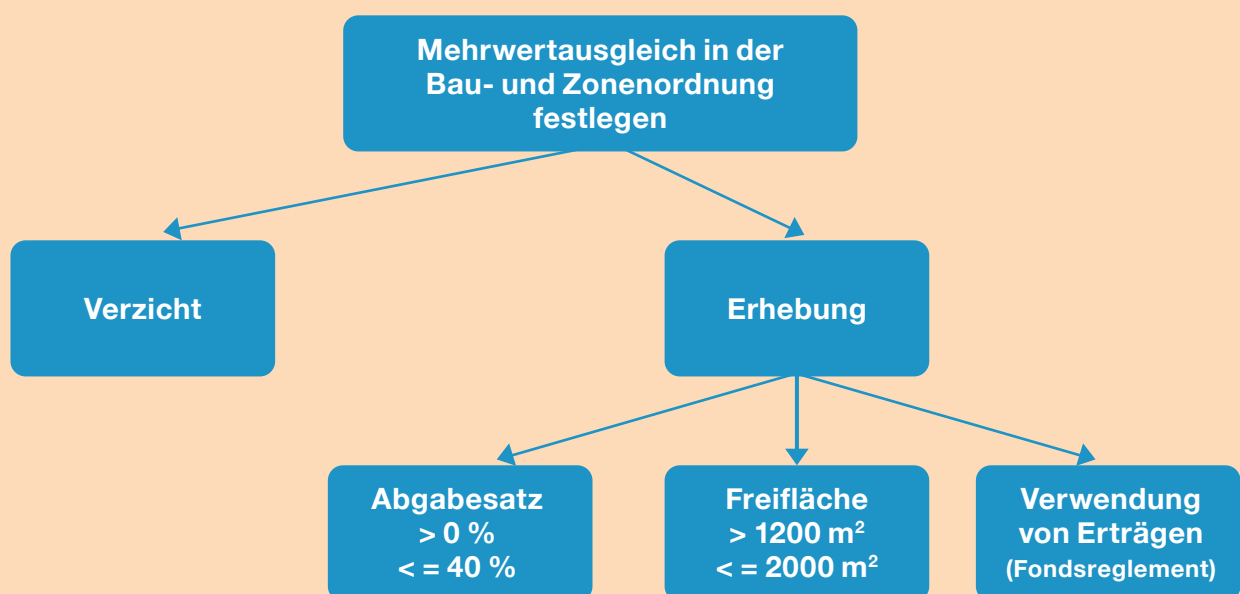
– Regelungen der Gemeinden § 19

1 > Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. b.

2 > Die Gemeinde legt eine Freifläche von 1200 – 2000 m² fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen.

3 > Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

So regelt die Gemeinde den Mehrwertausgleich:



3

Wohnraumfonds

Darum geht es

Die Möglichkeit zur Etablierung eines kommunalen Wohnraumfonds wurde 2015 als Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar wohnen“ vom Zürcher Kantonsrat geschaffen. Durch den Fonds können Gemeinden finanzielle Mittel für gemeinnützige Wohnbauträger zur Erstellung, Erneuerung oder für den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen bereitstellen.

Anwendung in den Gemeinden

Für die Erstellung eines Wohnraumfonds muss die Gemeinde zuerst ein Reglement für den Fonds erlassen. Dieses definiert in der Regel folgende Punkte:

- Was ist der Zweck des Fonds und welche Ziele sollen verfolgt werden?
- Wie wird der Fonds geäufnet und wie wird die laufende Finanzierung sichergestellt?
- Wer ist beitragsberechtigt?
- Was sind beitragsberechtigte Vorhaben?
- Wer hat die Kompetenz, um über die Sprechung des Beitrags zu entscheiden?
- Wie ist der Vollzug und das Verfahren geregelt und wer kontrolliert die Einhaltung des Reglements?



Gesetzliche Grundlage §14a 5

- > Die Gemeinden können kommunale Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen schaffen. Aus den Fonds werden zu diesem Zweck Beiträge oder zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen ausgerichtet an:
 - den Erwerb von Baugrundstücken,
 - den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen.
- > Rückzahlungen und Zinsen fliessen in die Fonds.
- > Die Gemeinden regeln die Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen und Darlehen.

Kommunaler Wohnraumfonds zur Förderung von gemeinnützigen Wohnungen

