



W3.21. Wohnbauförderung, Allgemeines

141018

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Bericht Postulat

Sven Koller-Metzler (SP), Mitglied des Gemeinderates, und 6 Mitunterzeichnende haben am 12. Dezember 2013 folgendes Postulat eingereicht:

"Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mittelfristig auf mindestens 15 % gesteigert werden kann.

Ich schlage dazu folgende Massnahmen vor:

- *Vorkaufsrecht für Gemeinden und Gemeinnützige Wohnbauland der öffentlichen Hand und gegebenenfalls staatsnaher Betriebe soll bei Bedarf für die Gemeinden oder den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert und nicht dem Meistbietenden verkauft werden.*
- *Gründung von Bodenfonds
Der Kanton gewährt Darlehen nur, wenn die Gemeinde auch eine Leistung erbringt. Dietikon soll mit einem kommunalen Bodenfonds Mittel zum Landerwerb für gemeinnützigen Wohnungsbau bereitstellen.*
- *Zonen bzw. Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsausbau
Die Raumplanung im Niderfeld und gegebenenfalls weiteren Entwicklungsgebieten soll Zonen schaffen oder Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorsehen.*

Begründung:

Gemeinnützige Wohnbauträger bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität und tragen bei zu einer lebendigen, gesunden Stadt mit einer guten sozialen Durchmischung und sorgfältig gestalteten Siedlungen.

Der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus beträgt im Kanton Zürich 13 %, in der Stadt Zürich rund 25 %. In unserer Stadt Dietikon besteht mit 5 % gemeinnützigen Wohnungen grosser Nachholbedarf."

Mitunterzeichnende:

Kiwic Anton
Sonderegger Esther

Joss Ernst
Synnatschke Werner

Peer Catherine

Joss Rosmarie

Der Gemeinderat hat das Postulat am 6. Februar 2014 an den Stadtrat überwiesen, der dazu wie folgt Bericht erstattet:

Allgemeines

In Dietikon existieren momentan ungefähr 600 genossenschaftliche Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil an allen Wohnungen von etwa 5.1 %. Derzeit sind in den Quartieren Schachenmatt, Limmatfeld, Hofächer und Guggenbühl weitere 382 genossenschaftliche Wohnungen geplant oder bereits im Bau. Damit wird sich der Anteil der gemeinnützig erstellten Genossenschaftswohnungen auf 8 - 9 % erhöhen. Diese Wohnungen führen zu einem vielfältigeren Angebot und wirken sich posi-

Sitzung vom 14. Juli 2014

tiv auf die Durchmischung der Bevölkerung und den sozialen Zusammenhalt aus. In der Stadt Zürich hat der genossenschaftliche Wohnungsbau eine längere Tradition als in den Agglomerations- oder Landgemeinden, weshalb der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in Zürich deutlich höher liegt als im kantonalen Mittel. Einen Anteil von 15 % in Dietikon anzustreben ist wenig realistisch, da im bereits überbauten Gebiet nur beschränkte Einflussmöglichkeiten von Seiten der Stadt Dietikon bestehen. Als Neubaugebiet bietet sich zurzeit nur das Niderfeld an.

Vorkaufsrecht für Gemeinden und Gemeinnützige

Die Stadt Dietikon besitzt kein Land, das momentan zum Verkauf steht. Es besteht auch nicht die Absicht, Wohnbauland an den Meistbietenden zu verkaufen. Die Stadt Dietikon wird die bewährte Praxis weiterverfolgen, dass geeignete Grundstücke im Baurecht an Genossenschaften abgegeben werden, wie dies in den Gebieten Schachenmatt und Guggenbühl geschehen ist. Dies hat den Vorteil, dass die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf wieder auf das Grundstück zurückgreifen kann. Solche Grundstücke befinden sich hauptsächlich im Niderfeld, wo die Stadt ein grösseres Landportfolio besitzt.

Gründung von Bodenfonds

Das Förderinstrument des Bodenfonds gibt es noch nicht. Eine rechtliche Grundlage dafür würde die Volksinitiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich" bzw. der Gegenvorschlag dazu schaffen, sofern eine der beiden Vorlagen angenommen würde. Die Initiative kommt am 28. September 2014 zur Abstimmung. Sie verlangt, dass gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Land und Liegenschaften mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen oder Abschreibungsbeiträgen aus einem neu geschaffenen Fonds unterstützt werden. Weiter sollen auch Gemeinden einen Wohnraumfonds einrichten können. Mit den Fondsmitteln können der Erwerb von Baugrundstücken, die Erstellung sowie die Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen unterstützt werden. Dieser Fonds könnte z.B. mit Geldern aus Planungsgewinnen bei Nutzungsänderungen (Ein- und Umzonungen) oder Erträgen aus Liegenschaftsverkäufen gespeist werden. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, entsprechende Kredite zu bewilligen. Falls die Initiative oder der Gegenvorschlag angenommen würden, wäre die Gründung eines städtischen Bodenfonds zu prüfen.

Zonen bzw. Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsausbau im Niderfeld und gegebenenfalls weiteren Entwicklungsgebieten

Geeignete städtische Flächen können wie bereits erwähnt, im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau geplant werden. Die Ausscheidung von Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist aufgrund der Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich bis jetzt nicht möglich. Das PBG definiert die Zonenarten abschliessend und sieht keine Zone für den gemeinnützigen Wohnungsbau vor. Die Möglichkeit, Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsausbau im Niderfeld zu schaffen, ist im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens grundsätzlich denkbar. Die Frage der konkreten Umsetzung ist aber nicht gelöst. Wenn im Gestaltungsplan ein Mindestanteil für gemeinnützigen Wohnungsbau definiert würde, müsste auf jedem Grundstück des betreffenden Gebiets ein Teil der Geschossfläche als gemeinnütziger Wohnungsbau ausgestaltet werden. Dies dürfte technisch und organisatorisch schwierig umsetzbar sein. Wird der Anteil auf den gesamten Gestaltungsplanperimeter bezogen, besteht die Gefahr, dass die ersten Bauherren für den freitragenden Markt bauen und die Letzten den Anteil gemeinnütziger Wohnungen erstellen müssen. Zudem stellt sich die Frage, wie dem Eigentümer, welcher gemeinnützige Wohnungen realisiert, der geringere Bodenwert ausgeglichen werden soll. Zudem ist auch nach der Erstellung der Wohnungen ein dauerhaftes Controlling der öffentlichen Hand notwendig, welches sicherstellt, dass die Wohnungen den Vorgaben entsprechend vermietet werden. Aus Sicht des Stadtrates ist diese Massnahme aufgrund der umständlichen Umsetzung nicht zweckmässig.

Sitzung vom 14. Juli 2014

Der Stadtrat beschliesst:

Zum Postulat von Sven Koller-Metzler (SP) und 6 Mitunterzeichnenden betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird im Sinne der Erwägungen Bericht erstattet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Baukommission;
- Stadtplanungsamt;
- Hochbauabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

br/JB 0714_Förderung Wohnungsbau.docx

versandt am: