

Meinungen : günstige Wohnungen fördern : durch die Raumplanung?

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft 3

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

GÜNSTIGE WOHNUNGEN FÖRDERN – DURCH DIE RAUMPLANUNG?

Die Stadt Zug will für zahlbare Wohnungen sorgen und hat eine schweizweit neue Zone für preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen. Darin ist mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossflächen reserviert für Wohnungen mit Mietzinsobergrenzen, zum Beispiel 2300 Franken pro Monat für vier Zimmer. Doch taugen raumplanerische Mittel wie dieses, um günstige Wohnungen zu fördern? Vier Stellungnahmen. RM



André Wicki: «FRÜH EINGREIFEN»

Was zwingt Zug zu einer Zone für preisgünstige Wohnungen? Zug wächst rasant, ebenso steigen die Mietpreise. Auch der Mittelstand findet kaum bezahlbare Wohnungen. Die bestehende gesetzliche Wohnbauförderung reicht nicht mehr. Für mehr günstige Wohnungen müssen wir so früh wie möglich im Planungsprozess eingreifen. Bei Einzonungen können wir mit interessierten Grundeigentümern entsprechende Zonen schaffen. Nun sind auf vier neuen Bauzonen die Bauträger verpflichtet, zur Hälfte preisgünstige Wohnungen anzubieten. Rund 400 günstige Wohnungen können so entstehen.

Wie stellen Sie sicher, dass jene Menschen die Wohnungen erhalten, die sie nötig haben? Da wir nicht Grundeigentümer sind, können wir nur mittelbar eingreifen und lediglich einen zulässigen Höchstmietzins festgeschrieben. Die Grundeigentümer müssen alle zwei Jahre über den Mietzins Rechenschaft ablegen.

Wie rechtfertigen Sie die neuen Regulierungen? Grundsätzlich sollte der Staat so wenig wie möglich eingreifen. Unsere Situation zwingt uns aber zu mehr Vorgaben.

Wäre der soziale Ausgleich nicht effizienter erreicht, wenn Zug die Steuern erhöhen würde? Es kämen weniger Wohlhabende, die Mietpreise

würden fallen. Allein die Steuern zu erhöhen, hätte wenig Effekt. Zug ist vor allem aufgrund seiner guten Lage, der Lebensqualität und der guten Stellenangebote attraktiv. André Wicki ist Stadtrat (SVP) und Bauchef der Stadt Zug.



Ernst Hauri: «LAND AN GEMEINNÜTZIGE»

Das Bundesamt für Wohnungswesen kann konkrete Projekte gemeinnütziger Bauträger finanziell unterstützen. Doch heute kommen diese kaum noch zu Land, erst recht nicht an guten Lagen. Deshalb ist die Förderung über raumplanerische Mittel nötig. Noch fehlen zwar Erfahrungen damit und die Gefahr zu vieler Reglemente besteht. Doch wir begrüßen alle innovativen Ansätze in diese Richtung. Raumplanerische Mittel allein dürften aber nicht reichen: Beim Zuger Modell etwa ist der Bauträger nicht vorgegeben und nicht verpflichtet, die Wohnungen «an die Richtigen» zu vermieten. Die raumplanerischen Vorgaben könnten ihre Wirkung aber am besten entfalten, wenn auf dem vorgesehenen Land tatsächlich gemeinnützige Bauträger bauen. Ernst Hauri ist Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen BWO.



Walter Angst: «ZUGER MÄNGEL»

Das Zuger Modell ist unvollendet. Es gilt nicht die Kostenmiete und es gibt keine Bestimmungen zu Rückstellungen für Sanierungen. Trotzdem sind die Mietzinsobergrenzen an den maximalen Anlagekosten orientiert, die der Bund für die Wohnbauförderung festlegt. Darum sind die Mieten mit 2300 Franken für eine Vier- und 2725 Franken für eine Fünfzimmerwohnung trotz

historisch tiefer Zinsen stattlich. Damit besteht trotz der Mietzinskontrolle die Aussicht auf gute Renditen. Folglich dürften kaum Grundeigentümer bereit sein, mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu bauen. Darauf weist auch die Zuger Raumplanerin Esther Ambühl Tarnowski hin. In einer Medienmitteilung zur neuen Verordnung schreibt sie, es gebe darin keine «Anreize zur Abgabe des Landes an gemeinnützige Bauträger». Zum Problem werden dürfte all dies in dreissig Jahren, wenn die Wohnungen saniert werden müssen. Ohne einen dafür reservierten Erneuerungsfonds werden die Eigentümer wenig Interesse haben, bei einer fortbestehenden Kontrolle des Mietzinses grössere Summen in die Sanierung zu investieren. Dann werden die Wohnungen wohl wirklich preisgünstig. Walter Angst ist Leiter Kommunikation des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich.



Urs Hausmann: «FALSCHER WEG»

Zug will in seinem Fünfsternehotel nun Einsternezimmer anbieten zugunsten der sozialen Durchmischung. Das hat zwar Symbolkraft, ist aber politisch unentschieden: Man will Steueroase für Reiche sein und Platz für Wenigverdienende erhalten. Würde Zug die Steuern erhöhen, wäre die Durchmischung effizienter wiederhergestellt. Kleinräumig alles auf hohem Niveau zu halten, führt zu raumplanerischen Widersprüchen. Wir müssen grossräumiger denken, die Schweiz gesamthaft betrachten, Schwerpunkte setzen. Entweder sagen wir, dreissig Minuten pendeln ist zumutbar. Dann wohnen Wenigverdienende ausserhalb. Oder wir sagen, alle sollen im Zentrum wohnen können. Dann müssen wir die Städte verdichten. Nicht neue raumplanerische Instrumente braucht es, sondern die richtigen Entscheide. Urs Hausmann ist Partner bei Wüest & Partner, Zürich.

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung veranstaltet am 7. April 2011 in Zug eine Tagung zum Thema. www.vlp-aspan.ch



Visionen realisieren.

Fenster + Fassaden www.erne.net
Modul-Technologie T +41 (0)62 869 81 81
Schreinerei F +41 (0)62 869 81 00

ERNE

BRIEFE

HP1-2 / 2011 «Mehr Stadt an der Glatt», Text: Axel Simon

URBANE REGIONALSTÄDTE

Der Grossraum Zürich sollte als urbane Grossstadtregion (Metropolitanraum) zum Wohnen, Arbeiten und Leben vor allem entlang der S-Bahn, der Glattal- und der projektierten Limmattalbahn weiterentwickelt und gestaltet werden – städtebaulich, architektonisch, landschaftlich, ökologisch und soziokulturell attraktiv. Zu einer solchen Grossstadtregion Zürich gehören Kernstädte wie Zürich und Winterthur sowie Regionalstädte wie die Glattal-Flughafen-Stadt, die Zürcher-Oberland-Stadt (S5-Stadt), die linke und rechte Zürichsee-Stadt und die Limmattal-Stadt mit je ihren eigenen Qualitäten, Erscheinungsbildern und Zentrumsrichtungen. Je nach Definition des Grossraums Zürich gehören weitere Kernstädte und Regionalstädte dazu. Die heutige Form der Gemeindeautonomie steht der Entwicklung von urbanen, verdichteten Regionalstädten aber im Wege. Daher sollte sie in boden- und siedlungspolitischer Hinsicht entsprechend revidiert werden.

Das zukünftige Wachstum in Grossstadtregionen sollte aus Gründen der Nachhaltigkeit vor allem in urbanen Regionalstädten stattfinden, auch im Grossraum Zürich. Diese verdichteten Regionalstädte mit gemischten Nutzungen sollten zur Siedlungsform der Zukunft werden – siedlungs-, verkehrs-, energie- und umweltpolitisch zukunftsweisend. Früher oder später könnten solche Regionalstädte zu politischen Einheiten werden, was für ihre planerische und städtebauliche Steuerung von Vorteil wäre. Das urbane Wohnen und Leben ist nachhaltig und bei allen Generationen zunehmend beliebter. Auch das spricht für urbane, verdichtete Regionalstädte.

Werner Streich, Zürich

Briefe per E-Mail an «briefe@hochparterre.ch» oder per Post an Hochparterre, Ausstellungsstrasse 25, 8005 Zürich.

LAUTSPRECHER

SPARSTAAT UND ARCHITEKTUR

Man hört es rascheln und rufen. In der Stadt Zürich rumpelt gar ein Notbudget durch die Büros der Verwaltung: «Der Staat muss sparen!» Sparen, sparen überall, sparen natürlich auch bei der Architektur und der Baukultur. Es müsse, so schrieb Jürg Rohrer neulich im «Tages-Anzeiger», «nicht jeder öffentliche Bau für eine Würdigung in Hochparterre taugen.»

Einspruch, Kollege Rohrer! Er muss. Bauen können alle. Aber Gemeinden, Kantone und Bund sind die Schrittmacherinnen und Taktgeber der Baukultur in der Schweiz. Wohnungsbau, Schulhäuser, öffentliche Räume, Bürogebäude: Für alle Bauaufgaben ausser Villa und Einfamilienhaus setzen die Stadtbaumeister und ihre Beamten seit hundert Jahren die Messlatten als Bauherrschaften. Und als öffentliche Hand gibt der Staat mit Plänen, Gesetzen und Verordnungen der Architektur Ort, Rahmen und immer wieder auch Ansprüche vor. Die bürgerlichen Mahrednerinnen von freisinnig über christlich bis grünliberal und die mit ihnen normalerweise zerstrittenen Wutschnauber der SVP sind sich in zwei Punkten einig.

Erstens: Sparen soll die öffentliche Hand an der Architektur, nicht aber beim Bauen. Denn daran verdienen schliesslich viele ihrer Parteigänger. Zweitens: Die Mahrednerinnen und die Wutschnauber wollen nicht, dass der Staat in seinen Bauten vorbildlich, selbstbewusst und massgebend ist mit Bürohäusern, die keine fremde Energie brauchen, mit Schulhäusern, die den neuartigen Ideen von Lehrerinnen Platz bieten oder mit Renovationen, die zeigen, wie man mit Alt und Neu umgehen soll. Sie wollen keinen Staat, der Gemeinsinn und republikanischen Stolz in Architektur darstellt. Sie wollen einen Staat, der sich versteckt, denn sie wollen ihn nur als Nachtwächter haben.

Das ist falsch – und es wird auch kaum geschehen. Deshalb ist es nötig, gut und schön, dass künftig jeder öffentliche Bau – und auch jeder private – so entworfen und so konstruiert wird, dass er «für eine Würdigung in Hochparterre taugt» – durchaus auch als ein Vorbild dafür, wie kostengünstig ein Haus in Bau und Betrieb sein kann. Köbi Gantenbein



Bye bye Sitzen.
Willkommen **ON**®

Als weltweit erster Stuhl gibt ON® von Wilkhahn dem Körper die Freiheit, sich so zu bewegen wie er will und kann. Intuitiv sitzen Sie aktiver und gesünder. Erleben Sie die nächste Generation des Sitzens auf wilkhahn.com/on

Wilkhahn