

# Entwicklung : Streitgespräch zur Stadtzürcher Wohnbauförderung

Autor(en): **Küng, Willy / Gafner, Karl / Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 1

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106564>

## **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.

# ENTWICKLUNG

*Im März wählen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich eine neue Regierung (Stadtrat) und ein neues Parlament (Gemeinderat). Stadtrat Willy Küng (CSP) ist ein erklärter Förderer des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gemeinderat Karl Gafner strebt mit seiner Partei (FDP) die Wende im rot-grünen Zürich an und möchte den öffentlichen Wohnungsbau einschränken.*

Karl Gafner ist Bauingenieur mit Erfahrung im Wohnungsbau. Er leitet ein Ingenieurunternehmen und ist Präsident der Stadtentwicklungskommission.

Willy Küng ist Finanzvorstand der Stadt. Sein Amt schliesst die Baurechtsverträge mit Genossenschaften ab. Küng hofft, nächstes Jahr erneut eine Wohnbauaktion starten zu können.

*Herr Küng, wer soll in Zürich künftig Wohnraum für wen erstellen; mit welchen Mitteln?*

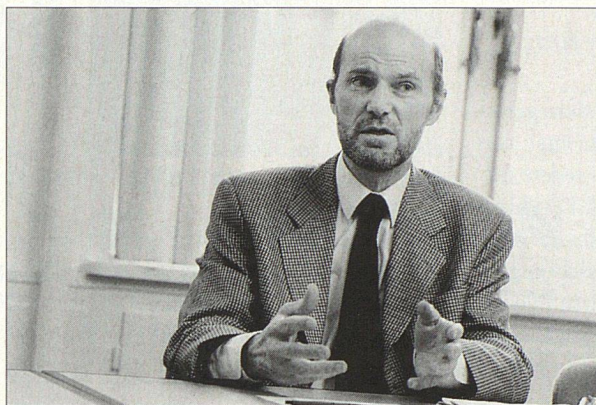
**Küng:** Wir haben in der Stadt einen Mangel an Familienwohnungen. Weil die privaten Investoren leider zu wenig Familienwohnungen bauen, sind hier die Baugenossenschaften und die Stadt gefragt.

Der Gemeinderat hat 1995 Vermietungsrichtlinien beschlossen, wonach in grösseren Siedlungen soziale Durchmischung stattfinden soll. Die letzte grössere Über-



Küng: «Die Privaten bauen zu wenig Familienwohnungen.»

bauung mit 62 Wohnungen im Selnau umfasst freitragende und subventionierte Wohnungen. Dort kostet eine freitragende mit 4½ Zimmern netto etwa Fr. 2200.–. Wir locken also mit dem kommunalen Woh-



Gafner: «Nach der Wende wird in Zürich mehr gebaut.»

nungsbau nicht lauter arme Leute nach Zürich. Das ist guter Mittelstand. Wir brauchen in Zürich klar mehr Familien. Darum werden wir uns weiterhin bemühen, zum Teil mit öffentlichen Mitteln. Die Genossenschaften tragen diese Politik mehrheitlich mit und sollen, wenn sie gemeinnützig bauen, von der Stadt unterstützt werden.

*Herr Gafner, wird nach der Wende nicht mehr gebaut in Zürich?*

**Gafner:** Im Gegenteil, es wird mehr gebaut, weil wir die Rahmenbedingungen verbessern. Wir haben uns ja auch immer für eine Bau- und Zonenordnung (BZO) eingesetzt, die flexibler und weniger restriktiv ist. Es braucht vor allem Familienwohnungen für Bessergestellte.

**Küng:** Das Dumme ist nur, dass von den grossen vor allem die teuren Wohnungen leer stehen, Herr Gafner. Von 1300 im Juni leerstehenden Wohnungen hatten nur 162 mehr als 3 Zimmer. Ein Teil davon liegt in einem oberen Preissegment, in dem die Nachfrage fehlt.

**Gafner:** Der Wohnungsbau liegt heute darnieder, nur 0,34% des Bestandes werden jährlich neu gebaut. Wohnungsbau ist kein Kerngeschäft der Stadt. In den städtischen Liegenschaften sind Mittel gebunden, mit denen man Gescheiteres anstellen könnte. Die Stadt sollte ihren Wohnungsbestand abbauen und Wohnungen gezielt an die interessierten Mieter verkaufen. Sie könnte sich damit entschulden. Auch dass die Stadt am Baurecht verhaftet bleibt, ist überholt. Genauso wie die Banken soll sich auch die Stadt auf ihr Kerngeschäft beschränken und ihre Wohnliegenschaften abtossen. Die Förderung mit Subventionen beisst

sich auf die Länge in den Schwanz und führt zu Quer- und Doppelsubventionierungen. Der gemeinnützige und kommunale Wohnungsbau ist in Zürich mit 25% Anteil eindeutig zu stark, höher als in jeder anderen Schweizer Stadt. Wir fordern ein Moratorium, bis der Anteil unter 20% liegt.

*Das Mietniveau in Zürich ist trotz dieser 25%-Quote sehr hoch. Wenn nur noch Private bauen, steigt doch das Niveau zwangsläufig?*

**Gafner:** Das Gegenteil ist der Fall. Stadt und Baugenossenschaften sollten als Promotoren auftreten und die Wohnungen nach der Erstellung an Käufer übertragen. Hier sähe ich eine wichtige Aufgabe für die Baugenossenschaften als professionelle Bauherren.

Viele Baugenossenschaften befinden sich in einer Midlife-Crisis, sie haben es verpasst, ihre Wohnungen mit dem nötigen Komfort nachzurüsten und den modernen Bedürfnissen anzupassen.

**Küng:** Deshalb haben wir uns beim Kanton dafür eingesetzt, dass die Förderung auch für Erneuerungen gilt. Was die BZO betrifft, Herr Gafner, zitiere ich gerne aus der Raumbesichtigung des Kantons, dass Leute mit hohem Einkommen Wohnsituationen mit wenig baulicher Dichte und genügend

Grünflächen bevorzugen. Genau dieses qualitative Element wollten wir mit der städtischen BZO stärken; die Opponenten brachten überall mehr Baumasse rein und handeln diesen Erkenntnissen zuwider. Wenn die Wohn- und Umgebungsqualität stimmt, bleiben die Familien gern hier wohnen. Klar widersprechen will ich der Aussage, dass der städtische Wohnungsbau städtische Mittel binde. Es handelt sich dabei um eine Anlage des Finanzvermögens, die sich selber verzinst, weshalb der Haushalt nicht belastet wird. Im übrigen ist die kurz nach der Jahrhundertwende eingeleitete Wohnbauförderung in der Gemeindeordnung festgeschrieben.

*Zurück zur Wohnbauförderung. Herr Gafner, glauben Sie, Sie können sparen, wenn Sie die Objektförderung abschaffen?*

**Gafner:** Wir müssen die Mittel heute gezielt einsetzen und sie dort reduzieren, wo die Ziele erreicht sind. Wir haben heute einen funktionierenden Wohnungsmarkt, die Baukosten sind stark gesunken, so dass der Erwerb von Wohneigentum verhältnismässig erschwinglicher wird. Subventionen schaffen nur ungleich lange Spiesse für Private und Gemeinnützige. All die Auflagen der Subventionsbehörden zu Wohnungsbelegung, Abschreibungsquo-

ten usw. behindern die Baugenossenschaften nur darin, sich marktgerecht zu verhalten.

**Küng:** Das sind kantonale Vorschriften, die Sie anführen. Baugenossenschaften bauen in erheblichem Umfang auf privatem Land, das sie erwerben und sind auch punkto Finanzierung auf sich selbst angewiesen. Wir brauchen da gar keinen Gegensatz zu konstruieren. Lassen wir doch die Privaten auf privatem Land bauen. Das kommunale Land stellen wir vorab den Baugenossenschaften zur Verfügung und wollen darauf auch in Zukunft selber mal etwas realisieren.

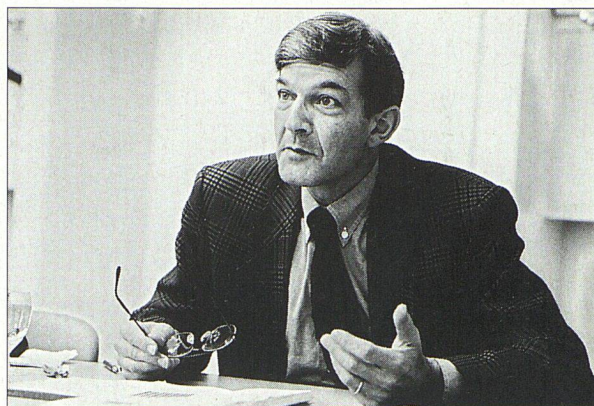
*Herr Küng, was unternehmen Sie, damit potente Steuerzahler die Stadt nicht verlassen?*

**Küng:** Wir können keine Steuerabkommen schliessen. Sicherung der Wohnqualität ist das allerwichtigste. Gründe für das Verlassen der Stadt liegen in den seltensten Fällen bei den Steuern.

**Gafner:** Die Stadt kann sehr viel tun. Die schulischen Verhältnisse, etwa im Kreis Limmattal mit einem hohen Anteil sprachlich und kulturell nicht integrierter Ausländerkinder, sind abschreckend. Hier kann die Stadtentwicklung und damit auch der Wohnungsbau viel bewirken. Zum Beispiel mit Aufwertungsprojekten wie im Steinfels-Areal oder gerade das Projekt Am Wasser. Aber bitte nicht mit subventionierten Wohnungen! Die Schöller-Überbauung zeigt doch, dass diese Lage direkt an der Limmat attraktiv ist.

*Herr Gafner, was tun Sie als Parlamentarier, damit Bauen billiger wird und damit attraktiver für Investoren?*

**Gafner:** Wir wehren uns gegen verstärkte Einschränkungen: Wir wollen mehr Freiheit, gute Lagen sollen für Wohnungsbau erschlossen werden. Gestaltungspläne und Wettbewerbe braucht es nur bei wirklich komplexen Aufgaben.



FOTOS: SIMONE GLOOR

«Der Kanton tut viel Gutes für die Wohnbauförderung.»

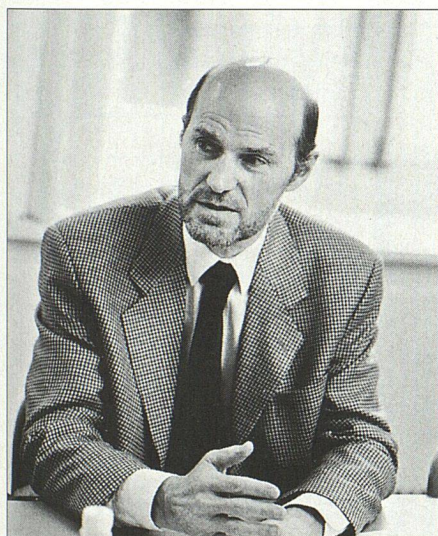
**Küng:** Wieso soll man sich für ein Grundstück, das für hundert Jahre überbaut wird, nicht zwei, drei Lösungsmöglichkeiten vorschlagen lassen? Wir haben stark darauf hingewirkt, dass gerade die Genossenschaften nicht über Jahrzehnte hinweg mit ihrem Hausarchitekten bauen.

*Herr Küng, wir hören von Baugenossenschaften immer wieder Klagen, dass Schreibtischtäter in der Verwaltung praxisfremde Forderungen stellen. Was tun Sie als Exekutivmitglied dafür, dass die Behörden ihren Spielraum sinnvoll nutzen?*

**Küng:** Weil wir die kantonalen Vorschriften zu vollziehen haben, sind wir häufig der Überbringer der schlechten Nachricht. Wir setzten uns – leider erfolglos – beim Kanton dafür ein, dass die Vorschriften flexibler gehandhabt werden. Ein schlechtverdienendes Ehepaar sollte in einer subventionierten Wohnung bleiben können, wenn die Kinder ausgeflogen sind.

Der Kanton tut viel Gutes für die Wohnbauförderung, er erlässt aber zum Teil Vorschriften, die etwas abgehoben sind vor der Realität der Wohnbaugenossenschaften.

DAS GESPRÄCH FÜHRTEN BRUNO BURRI UND MIKE WEIBEL



«Genossenschaften sollen als Promotoren auftreten.»