Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 3

Artikel: Raumplanerische Instrumente nutzen : eine Studie zeigt, wie Gemeinden den preisgünstigen Wohnungsbau fördern kann

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170323

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Eine Studie zeigt, wie Gemeinden den preisgünstigen Wohnungsbau fördern können

Raumplanerische Instrumente nutzen

In vielen Schweizer Gemeinden finden auch Normalverdienende kaum eine bezahlbare Wohnung. Um Abhilfe zu schaffen, fehlt es den Städten und Dörfern jedoch meist an Bauland. Ein Gutachten der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) zeigt nun: Auch mit raumplanerischen Instrumenten liesse sich der gemeinnützige Wohnungsbau fördern.

Von Richard Liechti

Der Bedarf an günstigen Wohnungen ist in weiten Teilen der Schweiz nach wie vor enorm. Gleichzeitig stagniert der gemeinnützige Wohnungsbau. Gegensteuer gibt nicht nur der SVW (vgl. Kasten), sondern auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Es hat vor Jahresfrist die Firma Metron mit einer Befragung von Schweizer Gemeinden betraut. «Wir stellten fest, dass die Finanzierung längst nicht mehr das grösste Hindernis für den gemeinnützigen Wohnungsbau darstellt», sagt BWO-Direktor Ernst Hauri, «sondern der Zugang zu bezahlbarem Bauland an geeigneten Standorten.» Mit der Metron-Studie klärte man deshalb nicht nur das Interesse an der Schaffung günstigen Wohnraums, sondern insbesondere die Baulandreserven der Städte und Dörfer ab (vgl. *wohnen* 4/2009).

Sechzig Prozent der befragten Gemeinden klagen über einen generellen Mangel an Mietwohnungen. Dies gilt vor allem für familienfreundlichen und altersgerechten Wohnraum in den Zentren, in steuergünstigen oder touristischen Orten. Dagegen möchten viele Gemeinden etwas unternehmen. Doch die Befragung ergab: Die Baulandreserven sind beschränkt. Man habe sich deshalb gefragt, so Ernst Hauri, ob sich die Chancen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Gemeinden auf andere Weise, etwa im Rahmen von Einzonungen oder Verdichtungen, verbessern liessen. Mit diesen Abklärungen beauftragte das BWO die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), die nun die Studie «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln» vorlegt. Dort schlagen die Autoren vier Lösungsansätze vor:

Gewährung von Nutzungsprivilegien

Die Idee dahinter: Ein Grundeigentümer oder Bauherr soll belohnt werden, wenn er gemeinnützigen Wohnraum schafft. Dies kann nicht nur mittels finanzieller Anreize, etwa zinsgünstiger Darlehen, geschehen. Denkbar sind auch sogenannte Nutzungsprivilegien. Dazu gehören die Erhöhung der Ausnützungsziffer, Zuschläge bei Gebäudehöhe oder -länge oder geringere Grenz- und Gebäudeabstände. In der Praxis gelange vor allem der sogenannte Ausnützungsbonus zur Anwendung. Allerdings, so die Autoren der Studie, seien einer dichteren Bauweise Grenzen gesetzt. Diese könne die Gestaltung und Qualität einer Siedlung negativ beeinflussen. Zudem sei nicht sicher, ob die Bauträger diese Option auch ausübten. Geeigneter als die Gewährung einzelner Ausnützungsboni seien deshalb Sondernutzungspläne für grössere Areale. Dort könnten die Anreize für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereits im Planungsverfahren geschaffen werden, und die grösseren Dimensionen erlaubten bessere architektonische Lösungen.

Definition von Wohnanteilen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Im Rahmen der Nutzungsplanung könnte bei der Definition bestimmter neu einzuzonender Flächen ein Teil für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden. Es könnten Mindestwohnanteile festgelegt werden, die zwingend der Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum dienen. Diese Regelung müsste sich allerdings auf geeignete Gebiete beschränken. Für eine solche Lösung gibt es ein aktuelles Beispiel: Im September 2009 bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Zug eine Revision der Ortsplanung, die vier Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau ausscheidet.

Kaufrecht der Gemeinde bei Neueinzonungen

Die Gemeinde könnte bei Neueinzonungen über ein Kaufrecht sicherstellen, dass der gewünschte Wohnraum entsteht. Dabei er-

Fotos: zVg.

In Ftan (GR) führte der touristische Wohnungsbau zu Preisdruck und Mangel an Mietwohnungen. Deshalb gab die Gemeinde der neu gegründeten Genossenschaft Chasa Reisgia Land im Baurecht ab, um dort bezahlbaren Wohnungen für die lokale Bevölkerung zu schaffen.

In Lausen (BL) schuf die Gemeinde mit der Gründung der Seniorengenossenschaft Lausen dringend benötigten altersgerechten Wohnraum.

Im reichen Zug herrscht grosser Mangel an günstigem Wohnraum. Die neue Ortsplanung, die vier Sonderzonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorsieht, soll Besserung schaffen.

Foto: Zug Tourismus

wirbt sie das künftige Bauland (oder Teile davon) entweder selbst oder sie räumt sich das Recht ein, dieses zu übernehmen, falls der Grundeigentümer seinen Verpflichtungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums nicht nachkommt.

Förderung über eine Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe stellt eine vom Grundeigentümer zu tragende Abgabe dar, mit der Bodenwertsteigerungen, die auf staatlichen Infrastruktur- und Planungsmassnahmen beruhen, teilweise dem Gemeinwesen zugeführt werden. Der Abgabe liegen Gedanken der Gerechtigkeit und Lastengleichheit zugrunde: Wenn der Staat Grundeigentümern Minderwerte aufgrund von Planungsmassnahmen entschädigen muss, soll er umgekehrt einen Teil der planungsbedingten Mehrwerte abschöpfen können. Der gemeinnützige Wohnungsbau könnte über dieses Instrument auf zwei Arten gefördert werden: Einerseits könnten Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit oder mit einem tieferen Satz besteuert werden, wenn dort preisgünstiger Wohnraum entsteht. Anderseits könnten mit den Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung Baugenossenschaften unterstützt oder gemeindeeigene Wohnprojekte realisiert werden.

Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern

Als Fazit halten die Autoren der Studie fest, dass Gemeinden mit einseitiger Bevölkerungsstruktur durchaus über raumplanerische Mittel verfügten, um eine bessere Durchmischung zu erreichen. Bei einzelnen Lösungsansätzen, insbesondere bei vertraglichen Regelungen oder bei Anreizsystemen, seien die Gemeinden jedoch auf die Bereitschaft der Grundeigentümer angewiesen, entsprechende Absichten mitzutragen. Bei gesetzlichen Regelungen (Festlegung von Flächenanteilen, Kaufrecht) könne die Erstellung gemeinnützigen Wohnraums hingegen erzwungen werden. Doch auch hier sei eine enge Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern oder potenziellen Grundeigentümern wichtig. Im Vordergrund stünden dabei gemeinnützige Wohnbauträger.

Die Studien «Baulandpotenziale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau?» (2009) und «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln» (2010) können unter www.bwo.admin.ch (Dokumentation – Publikationen – Forschungsberichte) heruntergeladen werden.

SVW: Wohnbauoffensive ist angelaufen

Gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und den beiden anderen Genossenschaftsverbänden SWE und VLB arbeitet der SVW intensiv an der Auswertung der Metron-Studie über die Baulandreserven in den Gemeinden. So hat man zunächst eine Broschüre erstellt, die den Gemeinden die Vorteile einer Partnerschaft mit einer Baugenossenschaft aufzeigt (Download unter www.wohnbund.ch, Dokumente).

Die Kontaktnahme mit den Gemeinden geschieht beim SVW auf Ebene der Regionalverbände, da sie die lokalen Gegebenheiten am besten kennen. SVW-Vizedirektor Urs Hauser betreut das Projekt beim Zentralverband. Er stellt fest, dass die Regionalverbände diese Aufgabe bereits angepackt haben. So hat der SVW Zürich eine eigentliche Wohnbauoffensive lanciert und dafür eine neue Stelle geschaffen. Ziel ist, interessierte Gemeinden und bauwillige Genossenschaften in den Zürcher Landgemeinden zusammenzuführen. Der SVW Ostschweiz knüpfte Kontakte mit der Vereinigung der Gemeindepräsidenten und den Ortsbürgergemeinden. Beim SVW Bern soll die Thematik in die neue Förderstelle integriert werden.

Gemäss Urs Hauser wird auch die VLP-Studie in die Bemühungen des Verbands einfliessen. Die dort vorgeschlagenen raumplanerischen Mittel seien allerdings nicht so leicht umzusetzen, da es sich teils um neue und politisch umstrittene Massnahmen handle. Anzustreben sei insbesondere die Übernahme von Bauland durch die Gemeinden und die Abgabe im Baurecht an die gemeinnützigen Wohnbauträger, da es sich dabei um ein bewährtes Instrument handle. Die Einflussnahme des Verbandes auf Verfahren auf Gemeindeebene sei jedoch gering. Wichtig wäre, dass raumplanerische Fördermassnahmen in die Richtplanungen der Kantone aufgenommen würden. Zur Verbreitung der VLP-Vorschläge soll schliesslich das nächste Forum der Wohnbaugenossenschaften (24.9., Luzern) beitragen, wo sie ebenfalls auf der Themenliste stehen.