

**Aus der Stadtratssitzung vom 1. Februar 2012 (Nr. 5)**

- Wohnpolitik des Stadtrates: konsequente Förderung von bezahlbarem und ökologischem Wohnen
- Umfassende Erneuerung in Mittelbündner ewz-Kraftwerken
- Verkauf von Gewerbebauland in Oberhasli
- Benennungen im Gebiet Ruggächer, Zürich-Affoltern
- Nachrücken im Gemeinderat

## **Wohnpolitik des Stadtrates: konsequente Förderung von bezahlbarem und ökologischem Wohnen**

**Der Stadtrat legt einen Umsetzungsvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!» sowie den vom Gemeinderat verlangten Gegenvorschlag vor. Gleichzeitig beantwortet er eine Reihe von wohnpolitischen Vorstössen aus dem Parlament. Um die Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!» umzusetzen, schlägt der Stadtrat vor, eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit einem Stiftungskapital von 80 Millionen Franken zu gründen. Ferner will der Stadtrat die Abschreibungsbeiträge an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) erhöhen und die Richtlinien zu den Baurechten so anpassen, dass sich ökologisch begründete Mehrkosten nicht mehr negativ auf den Landpreis auswirken. Für die Beratung kaufwilliger Mieterinnen und Mieter sind Mittel für einen dreijährigen Pilotbetrieb bereitgestellt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass er mit den vorgeschlagenen Instrumenten einen wirkungsvollen Beitrag zur Förderung von bezahlbarem und ökologischem Wohnen leistet. Ziel des Stadtrates ist es, dass Zürich eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten bleibt und die sozialpolitische Stabilität und die hohe Lebensqualität gewahrt werden.**

Am 13. Juli 2011 erteilte der Gemeinderat dem Stadtrat den Auftrag, eine Umsetzungsvorlage für die Volksinitiative «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!» auszuarbeiten. Ziel der Initiative ist es, Wohnraum für Personen mit mittlerem und tiefem Einkommen zu schaffen. Zudem sollen die Wohnungen, im Einklang mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft, ökologisch beispielhaft sein. Dazu gehört, dass ihre Flächen ein gewisses Mass nicht überschreiten.

Der Stadtrat schlägt nun vor, eine öffentlich-rechtliche «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» zu gründen. Die neue Stiftung verfolgt die gleichen Ziele wie diejenige, die der Stadtrat Anfang 2011 vorgestellt hatte, doch gibt es drei Hauptunterschiede: Die ökologische Ausrichtung wird verstärkt, es soll nicht nur günstiger und ökologischer Wohn-, sondern auch Gewerberaum entstehen, und das Stiftungskapital beträgt 80 statt 75 Millionen Franken. Die «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» soll ihre Ziele dadurch erreichen, dass sie selber Land oder Liegenschaften erwirbt und diese bebaut, bewirtschaftet und vermietet. Zudem soll sie aus ihrem Kapital Abschreibungsbeiträge leisten können, da die ökologischen Vorgaben den Bau und die Sanierung von Gebäuden verteuern.

3/8

Mit der gleichen Vorlage erfüllt der Stadtrat einen weiteren Auftrag des Gemeinderates. Dieser hatte an seiner Sitzung vom 13. Juli 2011 nicht nur eine Umsetzungsvorlage zur Initiative verlangt, sondern auch die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags. Demzufolge sollen die Ziele der Initiative mit einer neuen Stiftung erreicht werden, allerdings mit einer, die sich darauf beschränkt, Bauland sowie Wohn- und Gewerbeliegenschaften zu erwerben und unter dem Selbstkostenpreis an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Das soll in der Regel über Baurechte geschehen, Verkäufe würden eine Ausnahme bilden. Vorgesehen ist wie in der Umsetzungsvorlage ein Stiftungskapital von 80 Millionen Franken.

Der Stadtrat lehnt eine solche «Stiftung für die Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbare und ökologische Wohnungen» jedoch ab. Nach seiner Ansicht würde sie Aufgaben übernehmen, welche die Stadt schon seit vielen Jahren selber erfüllt – wobei der Stiftung dafür ein vergleichsweise bescheidenes Kapital zur Verfügung stünde. Die Stadt hat bisher gegen 150 Hektaren Land an gemeinnützige Bauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben, allein seit 2002 waren es rund 21 Hektaren. Zudem wäre eine solche Stiftung rechtlich fragwürdig, weil für die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung strenge rechtliche Vorgaben bestehen: So muss es sich dabei um eine echte Verselbständigung von Gemeindeaufgaben handeln, was beim Gegenvorschlag kaum der Fall wäre.

Wie geht es nun weiter? Als nächstes muss der Gemeinderat über Umsetzungsvorlage und Gegenvorschlag entscheiden. Wegen der Höhe des Stiftungskapitals braucht es in jedem Fall eine Volksabstimmung. Spätester Abstimmungstermin ist der 3. März 2013.

### **Künftige Baurechtsverträge: Förderung der 2000-Watt-Ziele**

In der seit mehr als 100 Jahren bewährten Wohnbauförderung der Stadt Zürich ist die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger ein zentrales Förderungsinstrument. Dabei berechnet die Stadt die Landkosten hauptsächlich in Abhängigkeit von den Anlagekosten. Wenn ökologische Investitionen getätigt werden, wirken sich diese sowohl bei den Land- als auch bei den Baukosten verteuern aus. Um diese doppelt negative Auswirkung auf die Mietzinse zu beseitigen, sollen solche Investitionen bei den Anlagekosten künftig nicht mehr angerechnet werden.

**Höhere Abschreibungsbeiträge für die Stiftung PWG**

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) hat bereits heute die Möglichkeit, beim Stadtrat Abschreibungsbeiträge von jährlich maximal 3 Millionen Franken zu beantragen, um in Einzelfällen beim Erwerb von Liegenschaften Abschreibungen vornehmen und damit die Mietzinse senken zu können. Von dieser Möglichkeit hat die Stiftung in der Vergangenheit fallweise Gebrauch gemacht. In der Praxis hat sich dieses Instrument bewährt, da die Bewilligung in der Kompetenz des Stadtrates liegt und die Beiträge daher zeitnah gesprochen werden können. Mit dem Erwerb einer Liegenschaft kann die PWG verhindern, dass langjährige Mieterinnen und Mieter mit massiven Mietzinserhöhungen oder gar Kündigungen konfrontiert werden. Der jährlich maximale Beitrag an die PWG soll deshalb von 3 auf 5 Millionen Franken erhöht werden. Die Kompetenz für diese Erhöhung liegt beim Gemeinderat, der jeweils auch das entsprechende Budget zu bewilligen hat.

**Beratungsstelle für kaufwillige Mieterinnen und Mieter**

Der Stadtrat unterstützt die Schaffung einer Anlaufstelle bei der Stiftung PWG. Diese soll kaufwillige Mieter und Mieterinnen beraten und unterstützen, deren Immobilie auf Stadtgebiet zum Verkauf steht und die diese oder eine andere Immobilie in Zürich gemeinsam zum Eigengebrauch erwerben wollen. Für den dreijährigen Pilotbetrieb ist ein jährlich maximaler Beitrag in der Höhe von 150 000 Franken vorgesehen. Der Start des Pilotbetriebs ist auf Juli 2012 geplant.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass er mit den vorgeschlagenen Instrumenten einen gezielten und wirkungsvollen Beitrag zur Förderung von mehr bezahlbarem, ökologischem und nicht-gewinnorientiertem Wohnungsbau und dem Erhalt entsprechender Wohnungen leistet. Ziel des Stadtrates ist es, dass Zürich eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten bleibt und die sozialpolitische Stabilität und die hohe Lebensqualität gewahrt werden.

**Weitere Auskünfte erteilt:**

Stadtrat Martin Vollenwyder, Telefon 044 413 32 02 (15.30–16.30 Uhr).