

Sachbearbeitung: Heinz Schröder  
Vorgang: 23.01.0005.2016  
Dokument: preisgünstiger Wohnraum.docx  
Kopie: ZPL-Gemeinden  
Datum: 2. Nov. 2016

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich  
Frau Nina Bommeli  
per mail an [nina.bommeli@bd.zh.ch](mailto:nina.bommeli@bd.zh.ch)  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

## VERORDNUNG ÜBER DEN PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM, NEUERLASS Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Zur Vernehmlassungsvorlage, die bis zum 19. Dez. 2016 öffentlich aufliegt, nehmen wir nachfolgend kurz Stellung. Wir verzichten dabei auf die Eingabe des elektronischen Formulars, weil wir dazu lediglich Bemerkungen genereller Art haben.

### 1. Einleitung

Die Stimmberechtigten haben im Herbst 2014 den Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Für mehr bezahlbaren Wohnraum“ mit einer Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes PBG angenommen. Dort wurde der neue § 49 b PGB aufgenommen:

§ 49 b.

<sup>1</sup> Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

<sup>2</sup> Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

<sup>3</sup> Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Der neue Artikel ist noch nicht in Kraft getreten, weil dazu eine neue ausführende Verordnung erforderlich ist. Diese Verordnung, welche nun Gegenstand der Vernehmlassung ist, bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat.

Der Verordnungsentwurf orientiert sich bezüglich einzelner Bestimmungen wie z. Bsp den Mindestgrössen der Wohnungen eng an die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV vom 1. Juni 2005). In einem aufwändigen Verfahren wurden wichtige Interessenvertreter wie der Hauseigentümerverband, der Mieterinnen- und Mieterverband und Genossenschaften wurden zu Gesprächen auf politischer und fachlicher Ebene begrüsst und befragt.

Die Unterlagen können unter [www.vernehmlassungen.zh.ch](http://www.vernehmlassungen.zh.ch) unter dem Stichwort „preisgünstiger Wohnraum“ herunter geladen werden.

### 2. Auswirkungen der Verordnung

Die Festlegung von Gebieten mit einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinden freiwillig. Wenn Gemeinden dies tun und somit eine aktive Wohnbaupolitik betreiben wollen, nehmen sie einen gewissen Verwaltungsaufwand in Kauf, der auf sie zukommt. Dieser besteht einerseits aus der Erarbeitung einer entsprechenden Vorlage in der Bau- und Zonenordnung oder in Gestaltungsplänen (Klärung der Eignung des vorgesehenen Gebietes, Bestimmung des Mindestanteils, Erarbeitung von Belegungsvor-

schriften), im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind weitere Schritte nötig (Prüfung der Abrechnungen, Erlass von zusätzlichen Nebenbestimmungen, Anmerkung im Grundbuch). Zudem sind nach der Erstellung der Wohnungen die Mietzinse und die baulichen Mindestgrössen auf Konformität mit der Verordnung zu prüfen und die Mietzinse sind zu genehmigen. Schliesslich sind periodisch Zweckerhaltungskontrollen durchzuführen, wozu entsprechende Dossiers zu führen sind.

### 3. Stellungnahme

Das wohnbaupolitische Begehren nach Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist absolut berechtigt und die Stimmberechtigten des Kantons Zürich haben deshalb auch eine entsprechende Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angenommen. Der aktuelle Wohnungsmarkt ist in der Agglomeration Zürich immer noch sehr angespannt und die Tendenz, dass schwächere Einkommensschichten immer weiter an den Agglomerationsrand verdrängt werden, besteht weiterhin.

Die Umsetzung des Begehrens mit dem vorliegenden Entwurf der Verordnung erscheint jedoch als zu kompliziert und ist unseres Erachtens kaum tauglich. Er dürfte wegen dem Verwaltungsaufwand, der nicht nur am Anfang, sondern mit den geforderten Zweckerhaltungskontrollen über Jahre zu erbringen ist, viele Gemeinden abschrecken, von dieser neuen gesetzgeberischen Kompetenz Gebrauch zu machen.

Wir halten dafür, die Vorlage deutlich zu vereinfachen und die Gemeinden so weit möglich vom Mehraufwand der Verwaltung zu entlasten und dazu insbesondere zu prüfen, ob die Prüf- und Kontrolltätigkeiten nicht an andere Stellen ausgelagert werden könnten. Wir denken dabei an Selbstdeklarationen der Bauträger, die preisgünstigen Wohnraum erstellen oder an eine Art private Kontrolle, wie sie in anderen Bereichen des Baurechts wie den Fachbereichen Lärm, Wärmedämmung sowie weiteren Bereichen gelten.

Wir würden es sehr bedauern, wenn am Schluss eine Verordnung erlassen würde, die kaum angewendet wird, denn dafür ist das Begehren für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum viel zu wichtig.

Aufgrund dieser Beurteilung verzichten wir darauf, zu den einzelnen Paragraphen der geplanten Verordnung Stellung zu nehmen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Bemerkungen gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Namens des Vorstandes

Der Präsident      Der Sekretär

Otto Müller      Matthias Räber