

**Walter Angst**

## So können wir die Wende schaffen

50 Prozent der 200'000 Stadtzürcher Haushalte verfügen über ein Haushalteinkommen von weniger als 6000 Franken. Sie sind auf Wohnungen angewiesen, die zwischen 1000 und 1800 Franken kosten.

Die Zahl der Einwohner/-innen der Stadt Zürich wird in den nächsten Jahren wegen zahlreichen Neu- und Ersatzneubauten weiter stark ansteigen. Es wächst jedoch auch die Zahl der Menschen, die wegen den hohen Mietzinsen an die Stadtränder und in die Agglomeration vertrieben werden.

Wer dieser zynischen Entwicklung nicht zusehen will, muss für eine griffige Regulierung des Wohnungsmarktes eintreten. Es braucht Massnahmen gegen die Spekulation und Vertreibung - ein Legislaturprogramm für zahlbaren Wohnraum.

### **Keine Aufwertung städtischer Liegenschaften**

Mit dem Ja zur Initiative für zahlbare Wohnungen – über die voraussichtlich im Juni 2010 abgestimmt wird – können 2600 städtische Wohnungen dauerhaft dem Aufwertungszwang entzogen werden. Die vom Kanton vorgeschriebenen spekulativen Aufwertungen der Anlagewerte der städtischen Liegenschaften untergraben das Kostenprinzip und führen alle zehn Jahre zu teilweise massiv höheren Mieten. Sie sind unvereinbar mit den Prinzipien des kommunalen Wohnungsbaus, wie ihn die Stadt Zürich seit 90 Jahren erfolgreich praktiziert.

### **Abschreibungskredite für die PWG**

Mit der Umsetzung des SP-Vorschlags, der Stiftung für die Erhaltung von preiswerten Wohn- und Gewerberäumen (PWG) mit Abschreibungsbeiträgen wieder Handlungsspielraum auf dem völlig überhitzten Liegenschaftenmarkt zu verschaffen, kann die PWG wieder Liegenschaften der Spekulation entziehen. Die Auszahlung solcher Beiträge ist seit der Gründung der Stiftung möglich\*, wurde seither aber nur in zwei Ausnahmefällen ausgeschöpft. Zusammen mit SP, Grünen und CVP hat die AL im Rahmen der Budgetdebatte 3 Millionen Franken bereit gestellt, die im Jahr 2010 ausgerichtet werden können. Die AL fordert jedoch den Stadtrat auf, klare Vorgaben zu machen, dass diese Beiträge von der PWG nicht für teure Aufwertungsprojekte oder die Finanzierung von Schicki-Micki-Läden, sondern für die Bereitstellung von zahlbaren Wohn- und Gewerberäumen eingesetzt werden.

### **Einzelinitiative Schiller: Bauland beschaffen für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

Der heute bei rund 25 Prozent liegende Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann nur gehalten werden, wenn private Grundeigentümer Verantwortung übernehmen. Deshalb verlangt die AL, dass bei privaten Neubauprojekten ein Drittel der Wohnungen dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau freigegeben werden. Manuela Schiller zeigt mit ihrer am 25. November 2009 eingereichten Einzelinitiative einen Weg auf, wie dieses in der Stadt Zug erfolgreich in der Bauordnung verankerte Prinzip auch in Zürich umgesetzt werden kann.

Schon bevor neue baurechtliche Bestimmungen den Handlungsspielraum erweitern, muss die Stadt handeln. Möglichkeiten, die Bereitstellung von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger zu fördern, gibt es verschiedene. Jede dieser Möglichkeiten muss genutzt werden.

### **Zollfreilager: Vage Zusagen durchsetzen**

Auf dem Zollfreilager will die Freilager AG 1000 Wohnungen bauen. Laut Stadtrat ist sie bereit, einen Teil für studentisches Wohnen freizugeben. Aus diesem Versprechen muss eine Vereinbarung werden. Die Bauordnung verlangt für das Freilagerareal einen Gestaltungsplan. Die Freilager AG hat dazu dem Stadtrat einen privaten Gestaltungsplan unterbreitet. Mit einer Einwendung und einer Motion fordert die AL den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans durch den Gemeinderat: wir wollen keine Privatabsprachen zwischen Grundeigentümern und Verwaltung.

### **Manegg: Es braucht einen öffentlichen Gestaltungsplan**

Das gleiche gilt für die Manegg. Nachdem SP, Grüne und AL klargemacht haben, dass der von den Grundeigentümern vorgelegte Gestaltungsplan den heutigen Anforderungen an eine soziale und ökologische Stadtentwicklung nicht genügt, sind diese plötzlich zu Nachbesserungen bereit. Auch diese Zusagen müssen in eine feste Vereinbarung gegossen werden. Auch hier brauchen wir einen öffentlichen Gestaltungsplan und keine hinter den Kulissen zusammengeschusterten Absprachen.

### **SBB: In Altstetten muss die Immobilienabteilung Farbe bekennen**

Seit einem Jahr diskutiert die Verwaltung im Auftrag des Gemeinderats mit der SBB Immobilien AG, ob eine offene Planung für die freierwerdenden Bahngrundstücke eingeleitet werden könne. Aus der Verwaltung hört man, dass bei diesen Gesprächen nichts herauskommen werde. Das klingt absurd. Immerhin will die SBB von der Stadt Zürich das 1000 Quadratmeter grosse Grundstück Geerenweg kaufen, um zwischen Bahnhof Altstetten und Aargauerstrasse ein weiteres Spekulationsprojekt – den Westlink – zu realisieren. Für die AL ist klar: Verkauft wird nur, wenn auf dem nächsten Filetstück der SBB zwischen Europa- und Duttweilerbrücke Genossenschaften zahlbares Bauland erhalten.

### **Hardturm: Grundeigentümer brauchen keine Geschenke**

Auf dem Areal der ehemaligen Trainingsplätze beim Hardturm realisieren die Immobilien AG's der Familien Albers und Halter eines der ganz grossen Spekulationsprojekte. Ein Zehntel des Landes gehört der Stadt Zürich. Der Stadtrat will es für einen lächerlich tiefen Quadratmeterpreis von 1400 Franken abtreten. Für die AL ist klar: Städtisches Land darf nicht zu Tiefstpreisen an Immobilienfirmen verschербelt werden, die Maximal-Renditen anstreben. Verkauft werden darf nur, wenn die privaten Grundeigentümer im Gegenzug bereit sind, etwas für die Entwicklung der Quartierinfrastruktur zu tun und die soziale Durchmischung zu fördern.

### **Business-Appartements sind keine Wohnungen. Alterssiedlungen sind öffentliche Bauten**

Als weitere planerische Massnahme verlangt die AL mit einer Motion eine Ergänzung der BZO, damit künftig Hotels, Zweitwohnungen und Business-Appartements nicht mehr auf die Wohnanteilsfläche angerechnet werden dürfen. Nur so macht es Sinn, für einen minimalen Wohnanteil zu streiten. Mit einem weiteren Vorstoss will die AL zudem Bauland für das Wohnen im Alter sichern. Alterssiedlungen und Altersheime gelten gemäss Planungs- und Baugesetz als öffentliche Bauten. Das Bauland kann mit entsprechenden Festlegungen im Zonenplan gesichert werden.

### **Preisbewusst bauen, Ersatzneubauten kritisch überprüfen...**

Viele Vorschläge der AL zeigen Wege auf, wie die Stadt, ihre Wohnbau-Stiftungen und die Genossenschaften wieder zu Bauland kommen können. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist jedoch nur dann ein Mittel gegen die soziale Segregation, wenn Stadt und Genossenschaften auf die Realisierung teurer Neu- und Ersatzneubauten verzichten. Preiswert bauen können die Gemeinnützigen, wenn Wohnungsgrössen und Ausbaustandards beschränkt werden und schon bei der Planung die Kostenkontrolle im Vordergrund steht. Stadt und Genossenschaften müssen aber auch bereit sein, die geplanten Ersatzneubauten zu überprüfen. Wohnungen abzureissen, die von jener Hälfte der

Haushalte gebraucht werden, die über ein Einkommen von weniger als 6000 Franken verfügen, darf nicht zum guten Ton werden. Städtebauliche Verdichtungen sind so zu planen, dass der Bestand an günstigen Altwohnungen nicht zerstört wird.

### **...und die Zerstörung von preisgünstigem Wohnraum verhindern**

In diesem Sinn gilt es auch, die 2000-Watt-Politik der Stadt Zürich zu überprüfen. Energetische Sanierungen, die zu einer massiven Erhöhung des Wohnflächenkonsums pro Person und zur Vertreibung von Altmietern/-innen führen, dürfen nicht gefördert werden. Fördermittel für Gesamtsanierungen sollen nur an jene Eigentümer ausbezahlt werden, die diese Fördermittel dauerhaft zur Vergünstigung der Mieten einsetzen. Liegenschaftsverwaltungen und Immobilienkonzerne sollen ihre Sanierungen so planen, dass weder Kündigungen noch massive Mietzinsanpassungen nötig werden.

### **Kündigungsschutz stärken statt Hass auf die Zuwanderer fördern**

Und es braucht von der Stadt Zürich auch eine deutliche Stellungnahme zur Verbesserung des Kündigungsschutzes im Mietrecht. Rein renditemässig begründete Kündigungen müssen als missbräuchlich angefochten werden können. Es darf nicht sein, dass Hauseigentümer langjährige Mieter/-innen auf die Strasse stellen können, um auf dem von einem starken Zuwanderungsdruck geprägten Markt von Neumieter\*innen massiv höhere Mieten zu kassieren.

---

\* Mit der vom Volk 1985 angenommenen Initiative wurde nicht nur das Gründungskapital der PWG von 50 Millionen Franken bewilligt. Dem Gemeinderat wurde auch die Kompetenz für die - vom Gemeinderat später auf 3 Millionen Franken beschränkten - jährlichen Beiträge an die PWG erteilt. In der vom Volk angenommenen Initiative heisst es unter anderem: „Der Gemeinderat wird ermächtigt, der Stiftung die zur Verfolgung des Stiftungszwecks und zur Erhaltung des Stiftungsvermögens nötigen jährlichen Beiträge zu gewähren. .... Zulasten der vom Gemeinderat jährlich zu bewilligenden Beiträgen können Zuschüsse zu Verbilligung der Miet- oder Baurechtszinsen, in besonderen Fällen Abschreibungs- oder Sanierungsbeiträge gewährt werden zugunsten von Personen oder Personengruppen, deren Einkommen und Vermögen bestimmte Grenzen nicht überschreiten, sowie zugunsten von Kleinbetrieben, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, und von gemeinnützigen Organisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.“