



# Motion

betreffend

**Gestaltungsplan mit gemeinnützigem Wohnanteil**

eingereicht von:

Christian Ulrich namens der SP-Fraktion, Barbara Günthard namens der EVP-Fraktion und Christian Griesser namens der Grüne/AL-Fraktion

am: 25. Juni 2012

Anzahl Mitunterzeichnende: 27

Geschäftsnummer: 2012/072

---

## Text und Begründung

Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat die notwendigen gesetzlichen oder planerischen Änderungen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau auf ausgewählten Arealen. Die aus raumplanerischer Sicht erwünschte Verdichtung des Siedlungsgebiets soll mittels Bestimmungen in einem Gestaltungsplan zwingend an die Abgabe mindestens der Hälfte des durch den Nutzungsbonus zusätzlich entstehenden Wohnraumes an gemeinnützige Wohnbauträger geknüpft werden.

### Begründung

In Winterthur stiegen die Immobilienpreise und die Mieten markant. Zusätzlich zur sozialen Entmischung hat dies volkswirtschaftliche Folgen: Die steigenden Mieten werden unter anderem durch Konsumverzicht kompensiert und so dem privaten Konsum - der wichtigsten Konjunkturstütze und dem lokalen Gewerbe Geld entzogen. .

Der Handlungsspielraum der Stadt Winterthur im Mietwohnungsmarkt ist aufgrund des geringen Besitzes an Wohnbauland und -immobilien sehr begrenzt. Der Grossteil des Wohnraums der Stadt wird von Privaten erstellt. Die Stadt hat aber ein grosses Interesse, dass auf bereits eingezonten Flächen möglichst sinnvoll gebaut wird. So soll einerseits an geeigneten Orten verdichtet gebaut und andererseits der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau gefördert werden. Beide Massnahmen führen mittel- und langfristig zu einem höheren Anteil an kostengünstigen, bezahlbaren Wohnungen.

Das Beispiel des Gestaltungsplan Stuwu Bürglistrasse zeigt die Wirkungsweise: Der Grosse Gemeinderat erhöhte die Ausnutzung und ermöglichte damit nicht nur studentisches Wohnen, sondern verpflichtete den Investor dazu, diesen auch kostengünstig zur Verfügung zu stellen.

Der Stadtrat kann diesbezüglich eine aktive Rolle einnehmen, indem er von sich aus Areale bezeichnet, bei welchen er die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung als sinnvoll erachtet. Um einen mildernden Effekt auf dem Mietmarkt zu erzielen, sollen solche Areale jedoch nur in den Genuss einer attraktiven, höheren Ausnutzung kommen, wenn mindestens die Hälfte der zusätzlichen Nutzungsfläche an gemeinnützige Wohnbauträger (wie Genossenschaften oder Stiftungen) abgegeben werden. Dies kann durch Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Betrieb geschehen. Da gemeinnützige Wohnbauträger auf monetäre Rendite verzichten, ihre Immobilien in Kostenmiete bewirtschaften und diese zum Anlagewert in ihren Büchern führen, führt die Kostenmiete zu tieferen Mieten und einer teilweisen Entspannung auf dem Mietmarkt.

**Vorstoss-Rückseite Nr. 2012/072**

eingesehen:	Mitunterzeichnende (X):	eingesehen:	Mitunterzeichnende (X):	
✓	B. Baltensberger (SP)	X	✓ St. Feer (FDP)	
--	Ch. Baumann (SP)		✓ M. Gerber (FDP)	
✓	Ch. Benz – Meier (SP)	X	✓ B. Günthard-Maier (FDP)	
✓	Y. Beutler (SP)	X	✓ F. Helg (FDP)	
✓	B. Helbling-Wehrli (SP)	X	✓ Ch. Magnusson (FDP)	
✓	B. Konyo Schwerzmann (SP)	X	✓ D. Schneider (FDP)	X
✓	F. Künzler (SP)	X	✓ M. Wenger (FDP)	
✓	F. Landolt (SP)	X		
✓	S. Madianos-Hämmerle (SP)	X	✓ K. Cometta-Müller (GLP)	
✓	U. Meier (SP)	X	✓ S. Gygax-Matter (GLP)	X
✓	S. Näf (SP)	X	✓ B. Meier (GLP)	
✓	O. Seitz (SP)	X	✓ A. Steiner (GLP)	X
✓	S. Stierli (SP)	X	✓ M. Zehnder (GLP)	
✓	Ch. Ulrich (SP)		✓ M. Zeuglin (GLP)	X
✓	E. Wettstein (SP)	X	✓ M. Wäckerlin (PP)	
✓	J. Würgler (SP)	X		
			✓ J. Altwegg (Grüne)	X
✓	N. Albl (SVP)		✓ R. Diener (Grüne)	X
✓	U. Holenweg (SVP)		✓ Ch. Griesser (Grüne)	
✓	H. Keller (SVP)		✓ D. Schraft (Grüne)	X
✓	R. Keller (SVP)		✓ M. Stauber (Grüne)	X
✓	Ch. Kern (SVP)		✓ D. Berger (AL)	X
--	W. Langhard (SVP)			
✓	Ch. Leupi (SVP)		✓ L. Banholzer (EVP)	X
✓	J. Lisibach (SVP)		✓ N. Gugger (EVP)	X
✓	U. Obrist (SVP)		✓ B. Günthard Fitze (EVP)	
✓	D. Oswald (SVP)		✓ Ch. Ingold (EVP)	X
✓	St. Schär (SVP)		✓ H. Iseli (EDU)	
✓	W. Steiner (SVP)			
--	M. Thurnherr (SVP)		-- F. Albanese (CVP)	
			✓ M. Baumberger (CVP)	
✓	M. Stutz (SD)		✓ K. Brand (CVP)	X
			✓ R. Harlacher (CVP)	
			✓ W. Schurter (CVP)	