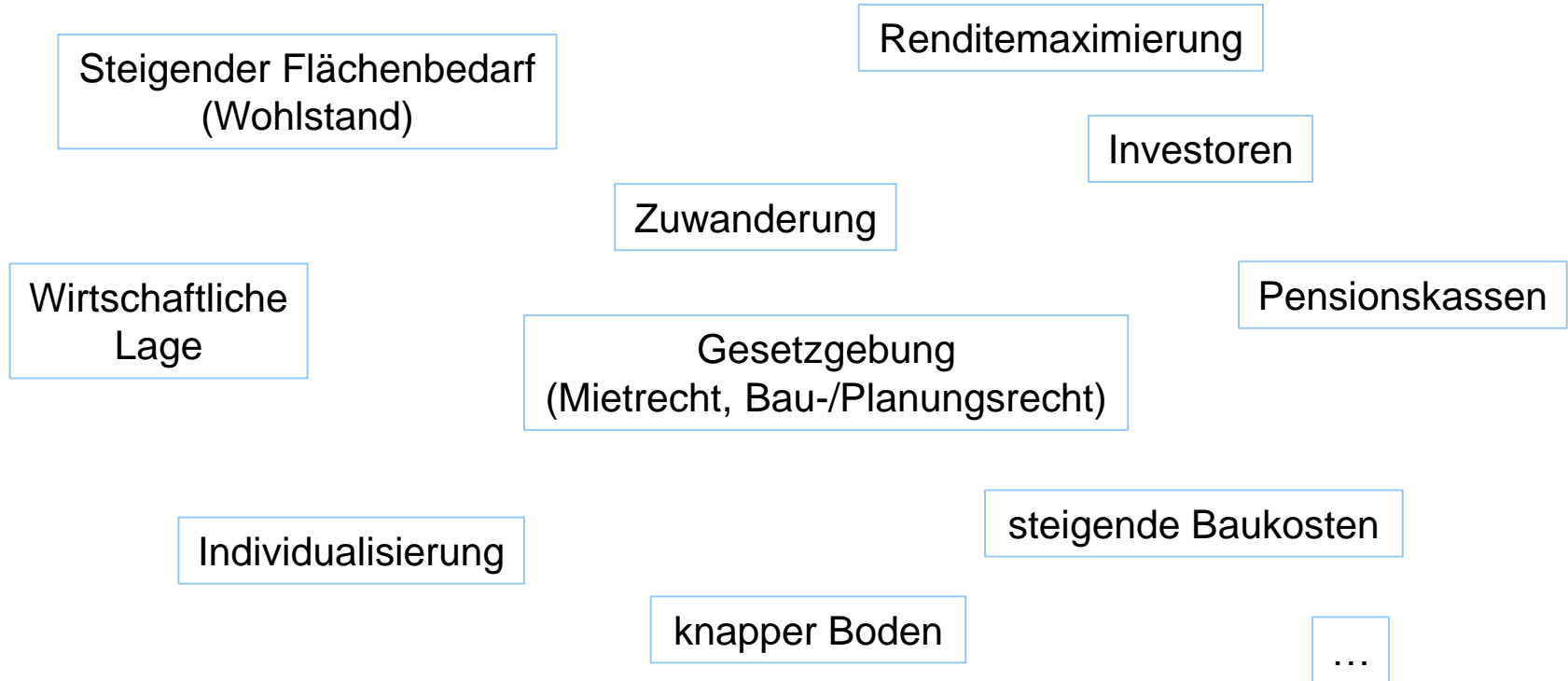


Raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

HSLU Soziale Arbeit: Tagung Wohnen für alle

Wo liegt das Problem?



espaceuisse.ch/de

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Associazione per l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazione per la pianificazione del territorio

Medien Jobbörse Shop Kontakt Sitzungszimmer DE Anmelden

Verband Beratung Weiterbildung Raumplanung Publikationen Aktuell

Der Schweizer Verband für Raumplanung und Umweltfragen

Beratung

Wir beraten Städte und Gemeinden in planerischen und juristischen Fragen zur Raumplanung.

Weiterbildung

Bilden Sie sich in Raumplanungsfragen weiter: Wir bieten Kurse und Tagungen für Gemeindevertreter und Fachleute an.

Raumplanung

Wir bereiten Fachthemen rund um die Raumplanung in der Schweiz auf und stellen Sie Ihnen zur Verfügung.

News

Wakkerpreis 2024 für die Birsstadt

Die 10 Gemeinden in der Agglomeration Basel erhalten gemeinsam den Preis des Schweizer Heimatschutzes. Damit wird ihr Wille zur gemeinde- und kantonsübergreifenden Zusammenarbeit belohnt.

Jetzt anmelden für den 19. Januar 2024:
EspaceSuisse an der Swissbau

Wie stellt kann eine Gemeinde (preisgünstigen)
Wohnraum zur Verfügung stellen?

«Wir müssen einfach einzonen und der Investor wird es dann schon richtig machen.»

...aus einem Dorfgespräch

März 2023:
30 % Leerstand



«Wir müssen einfach einzonen...»

RPG 1

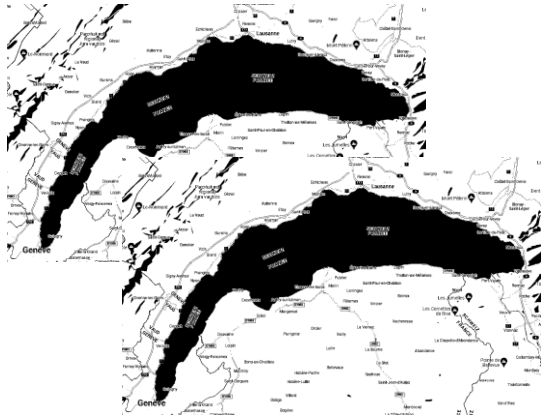
Siedlungsentwicklung nach innen

Auszug Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 1

*Bund, Kantone, Gemeinden unterstützen mit Massnahmen insbesondere die Bestrebungen:
„die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, **unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität**“*

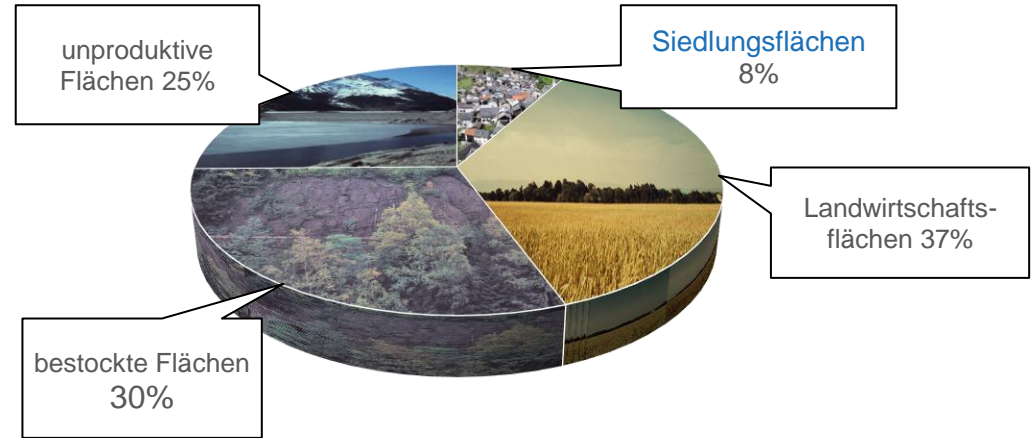


Kulturlandflächenverlust 1985 bis 2018



grob 2x die Grösse des Genfersees
(580 km²) → 1143 km²

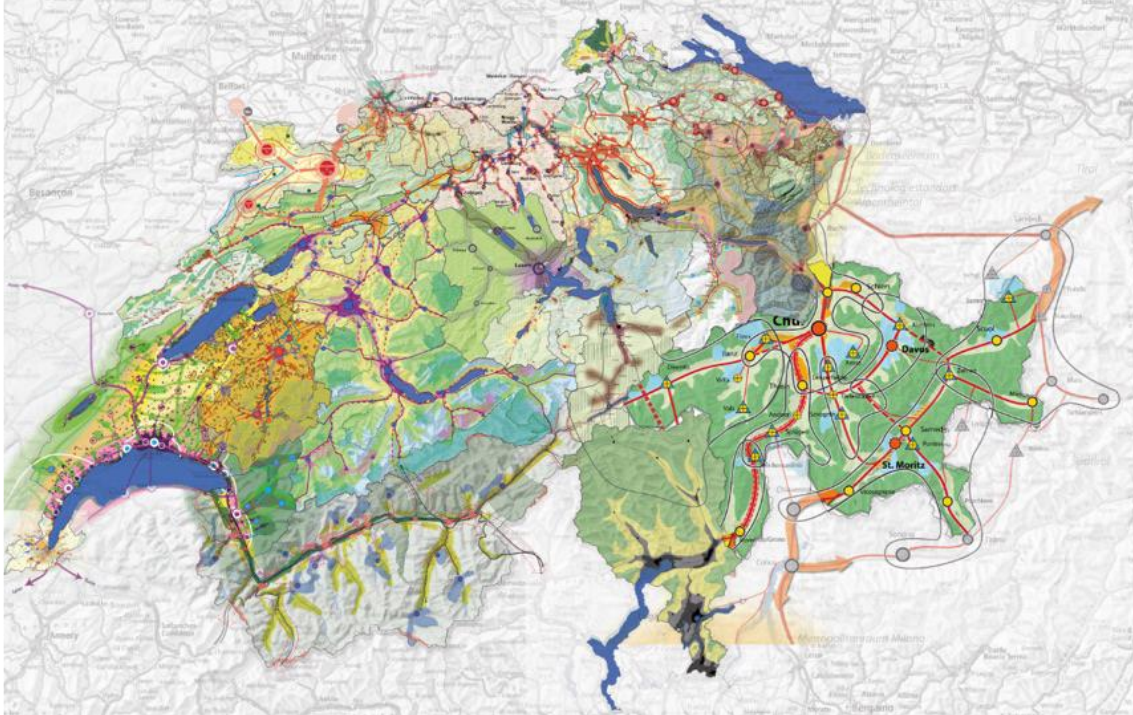
Zwischen 1985- 2018
Pro Sekunde 1,1 m²



Gesamtfläche der Schweiz: 41'285 km²

Wohnraumentwicklung auf kommunaler Ebene: planerische Spielräume

Der «Kantönligeist»: 26 Kantone



Dazu kommen dann
noch 2131
Gemeinden...

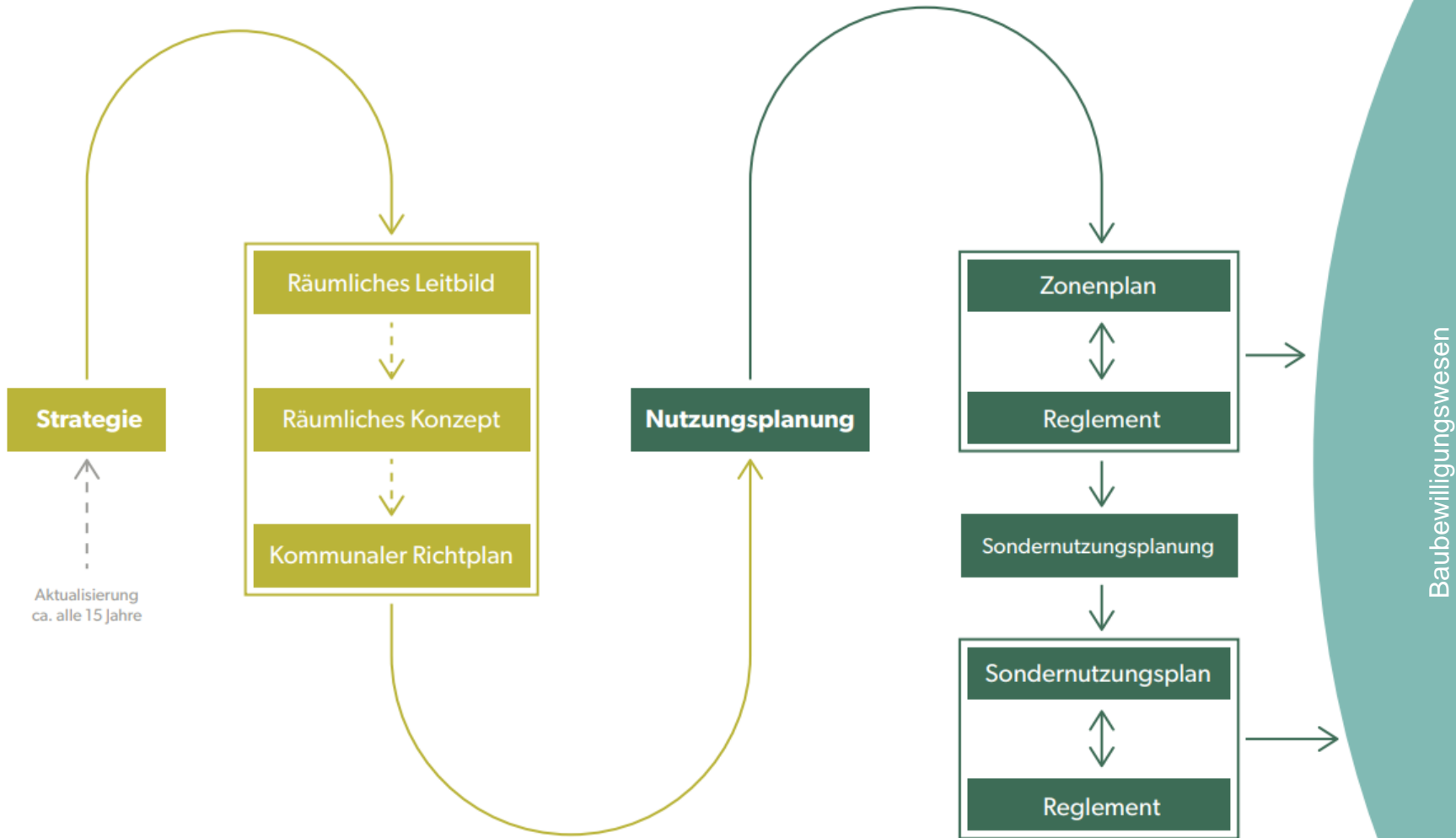


Abbildung: EspaceSuisse

Was ist eine räumliche Strategie?

- Zeigt Richtung der räumlichen Entwicklung
- Gesamtsicht: Siedlung, Verkehr, Freiraum
- Auslegeordnung: Auseinandersetzung mit den eigenen Stärken und Schwächen
- in der Regel nicht parzellenscharf
- X Varianten je nach Kanton/Gemeinde
(Räumliches Entwicklungsleitbild, räumliches Entwicklungskonzept, Masterplan, kommunaler Richtplan...)
- unterschiedliche Verbindlichkeit
(orientierend, behördenverbindlich)



[Link Leitbild](#)

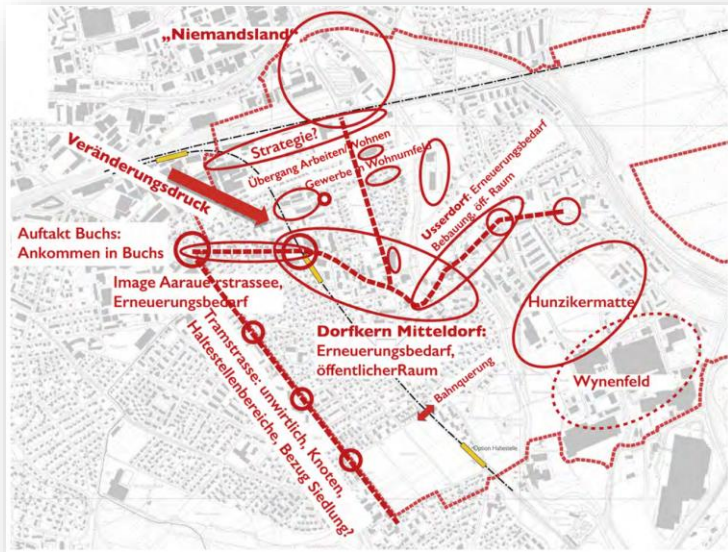


Baulicher Erneuerungsbedarf?

Welcher Wohnraum fehlt
in unserer Gemeinde?

Wie sieht es demografisch aus?

Selbstkritische Analyse wichtig



Sanierte Bauten am Anfang der Mitteldorfstrasse, die wenig zum Thema „Identität des Ortes“ beitragen.

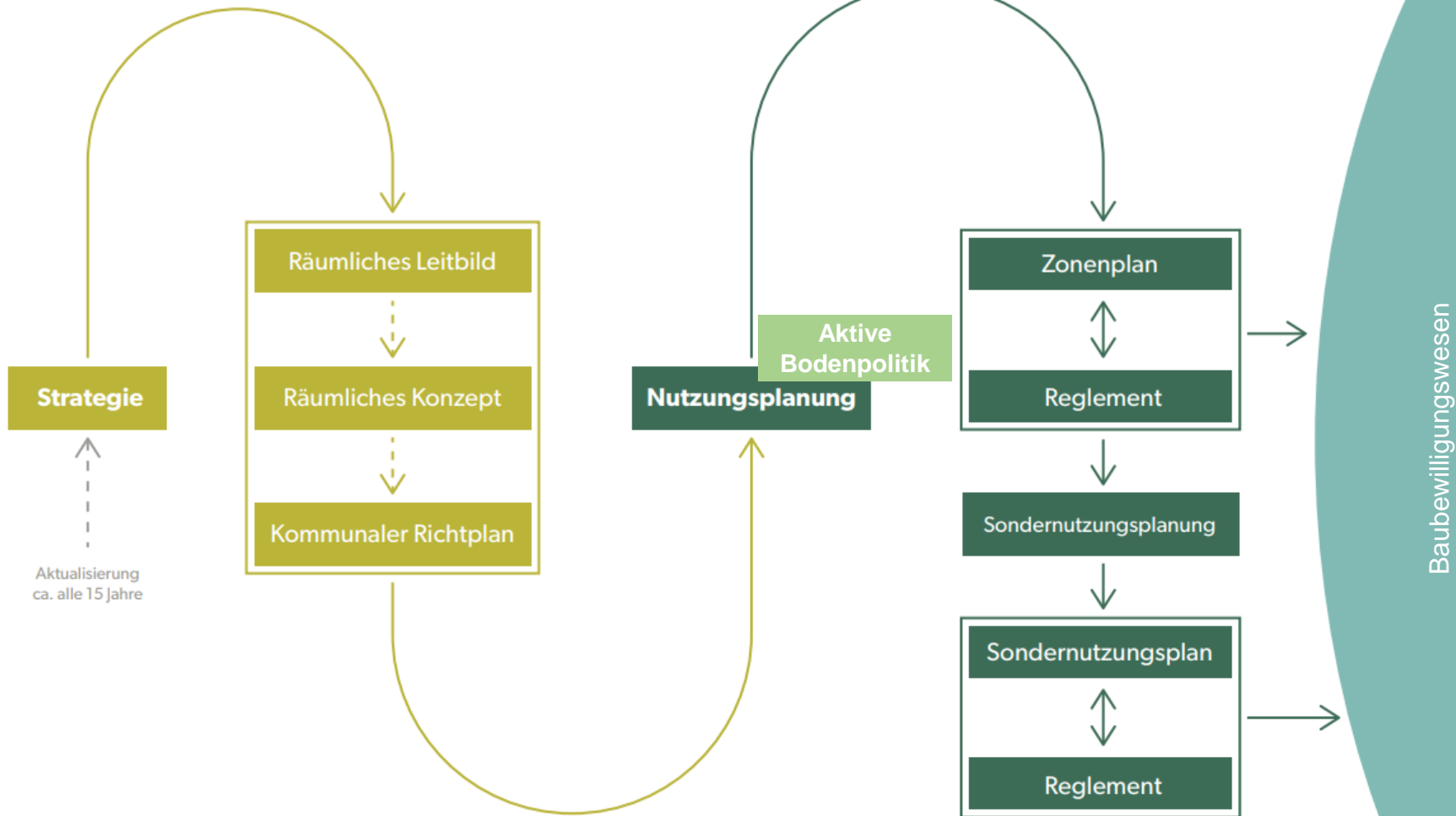


[Link Konzept](#)

Subjektive Einschätzung:
Thema Wohnen kommt häufig zu kurz

Was bringt eine räumliche Strategie?

- Erhöhung der (Siedlungs-)Qualität
- Frühzeitige und weitsichtige Weichenstellungen
- Abstimmung der räumlichen Entwicklung mit übrigen Aufgaben der Gemeinde
- Gemeindeinterne Willensbildung → Partizipation wichtig
- Schaffung von Transparenz
- Erhöhung der Akzeptanz für spätere Entscheide
- Bessere Kommunikation mit Bevölkerung und Investoren



Aktive Bodenpolitik

Aktive Bodenpolitik

- Gemeinde ist gezielt auf Bodenmarkt unterwegs
- Ziel geht über kurzfristigen Gewinn durch Landverkäufe hinaus
- Kauf, Verkauf, Abgabe im Baurecht
- Einfluss auf eigene räumliche Entwicklung

Variante 1: Aktiv werden im Einzelfall

Ausserordentliche Gemeindeversammlung für Landkauf

Aus den Verhandlungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat Matten möchte das Angebot der armasuisse annehmen und zwei Parzellen an der Rugenstrasse käuflich erwerben. Über den Kredit von 1'070'000 Franken wird an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 9. September entschieden.



Diese Baracke ist eines der Objekte, welche die Gemeinde Matten von der armasuisse kaufen möchte. Foto: Pascal Kupper

„Der Gemeinderat hat beschlossen, auf das Angebot der armasuisse einzutreten und das Vorkaufsrecht geltend zu machen. Er möchte verhindern, dass die Parzellen an unbekannte Investoren verkauft werden.“

Variante 2: Rahmenkredit

Zum Beispiel Köniz

- Rahmenkredit für Landkäufe
- Seit 1970 (!)
- 1984 und 2016 erneuert

- grössere Flexibilität – schnelleres agieren

Ja zu Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften

28.2.2016 - Der Gemeinderat von Köniz kann auch in Zukunft Liegenschaftskäufe in eigener Kompetenz tätigen. Die Stimmberechtigten genehmigten den Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken.

Mit 10'732 Ja zu 5'168 Nein genehmigten die Stimmberechtigten in der Gemeinde Köniz den Rahmenkredit von 25 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften durch den Gemeinderat. Die Stimmbeteiligung betrug 67,9 Prozent.

[Link Medieninfo](#)



Wie kommt man an Boden ran?

Kanton VD: Vorkaufsrecht

- Kantonales Gesetz *Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)*:
Gemeinden können bei Bedarf Vorkaufsrecht ausüben
- Lausanne: Zehn Liegenschaften im Wert von 100 Mio. erworben
- Bedingungen:
 - gemeinnütziger Wohnraum muss geschaffen werden
 - Distrikt mit Wohnungsnot
 - 1500 m² Mindestfläche (mit Ausnahmen bzw. standortabhängig)
 - 40 Tage

[Mehr Infos zum Fallbeispiel](#)

Finanzierungsmöglichkeit Landkäufe

Binningen BL: Mehrwertabgabe nutzen

- Bei Ein-/Aufzönungen entstehen Mehrwerte → diese sind zu Prozentsatz X abzugelten
- Grosse kantonale/kommunale Unterschiede
- Binningen: Fonds für Erträge aus Mehrwertabgabe (aber Gesetzesrevision BL)

§ 5 Landerwerb

Der Gemeinderat hat die Kompetenz mit den Mitteln aus dem Infrastrukturfonds freihändig und im Sinn des Fondszwecks Parzellen zu erwerben, zu entwickeln und auch wieder zu veräussern. Sofern ein Planungsmehrwert oder Gewinn resultiert, verbleibt dieser vollumfänglich im Fonds. Ebenso verbleiben Erträge, die in einem solchen Zusammenhang erwirtschaftet werden, im Fonds erhalten.

[Link Reglementsentwurf](#)

Investitionskonzept Altstadt in Laufenburg

- 20 Mio. CHF für Liegenschaftskäufe
- Perimeter: Altstadt Laufenburg und Ortskern Sulz
- Zwischenstand: 10 Mio. CHF / vier Liegenschaften
- Direkter Einfluss auf Angebot
- Stadt vermietet selbst



Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

Artikel zum Fallbeispiel auf [Densipedia.ch](https://densipedia.ch)

Gemeinnütziges/preisgünstiges Wohnen: Ein Blick in die Reglemente

Genf: Vorschriften in Entwicklungsgebieten

Loi générale sur les zones de développement (LGZD) – Vorschriften für Mindestanteile in Entwicklungszonen

- Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen (im Sinne des Gesetzes über den gemeinnützigen Wohnungsbau) für Personen mit bescheidenem Einkommen
- Ein Drittel für die Genfer Mittelschicht
- Rest ist frei

Mehr Infos: [Link](#)

Köniz BE: Vorschrift im kommunalen Baureglement

- Baureglement, Art. 51: gute soziale Durchmischung explizit als Ziel genannt – preisgünstige und hochwertige Mietwohnungen
- Mehrere Handlungsschienen:
 - Wenn Nutzungsplanänderung mehr Wohnfläche generiert, sind 20-40 % der Kostenmiete vorbehalten (Minimalflächenvorgabe)
 - Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger
 - Unterstützung Landbeschaffung

Mehr Infos: [Link Reglement](#)

Art. 51

- 1 Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:
 - a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 – 40 % des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
 - b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
 - c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.
- 2 Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:
 - a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
 - b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
 - c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Birsfelden BL: Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt

- Agglomerationsgemeinde mit verschiedenen laufenden Planungen
- Reglement macht Vorgaben für Sondernutzungsplanungen
 - Gemeindeeigene Parzellen: mind. 50 % durch gemeinnützige Bauträgerschaften zu erstellen
 - Private: 20 % bei Anfangsmiete unter Medianwert von Kauf-/Mietpreisen in Birsfelden



§ 2 Vorgaben für Sondernutzungsvorhaben auf gemeindeeigenen Parzellen

- ¹ Die Gemeinde stellt im Rahmen der Sondernutzungsplanung eine möglichst hohe Vielfalt des Wohnungsangebots, insbesondere in Bezug auf die Wohnungspreise, die Eigentümerschaft, den Nutzungskonzepten sowie den Wohnungsgrundrissen sicher.
- ² Mindestens 50% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) werden durch gemeinnützige Bauträgerschaften im Sinne von Artikel 37 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1) realisiert.
- ³ Der Gemeinderat legt an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Sondernutzung (Quartierplan) abgestimmt wird, die angestrebte Wohnungsvielfalt gemäss Absatz 1 sowie den erreichten Prozentsatz gemäss Absatz 2 offen. Eine allfällige Unterschreitung der Vorgabe gemäss Absatz 2 ist schriftlich zu begründen.

§ 3 Vorgaben für Sondernutzungsvorhaben auf privaten Parzellen

- ¹ Mindestens 20% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) soll bei der Anfangsmiete oder dem Kaufpreis unter dem von einem anerkannten Immobilien-Schätzungs-institut publizierten Medianwert für Kaufpreise oder Mieten von Neuwohnungen in Birsfelden liegen.
- ² Der Gemeinderat legt an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Sondernutzung (Quartierplan) abgestimmt wird, den mit dem Projektpartner vereinbarten Prozentsatz offen. Eine allfällige Unterschreitung des Zielwerts ist schriftlich zu begründen.

Freienbach SZ: Anreize schaffen

- Erhöhung Ausnützungsziffer um 10 %
- Bedingung: 15 % der Basisnutzung ist für preisgünstiges Wohnen bestimmt
- separates Reglement für Randbedingungen/Kontrolle



[Link](#)

Flims GR: Erstwohnungsanteil oder Abgabe

- Touristische Gemeinden: teils über 70 % Zweitwohnungsanteil
- Zweitwohnungsgesetz: Man darf zwar nicht neu bauen, aber umnutzen (Ziel/Idee Initiative vs. Umsetzung Gesetz)
- Gemeinden haben regulatorische Spielräume
- Flims: Neu Pflicht für Erstwohnungsanteil. Ansonsten: Abgabe

Erstwohnungsanteil wird im Kurort Flims zur Pflicht

Wie lässt sich bezahlbarer Wohnraum für Einheimische, Zuziehende und Personal in einer Tourismusgemeinde sichern? Flims hat Massnahmen in petto – und kann sie nun dank einem Urnenentscheid umsetzen.

Jano Felice Pajarola 26.11.23 - 13:15 Uhr Politik

Merken



Kommunales Zweitwohnungsgesetz soll helfen: Flims möchte Einheimischen, Zuziehenden und dem touristischen Personal genügend Wohnraum bieten können.

Bild Archiv

[Link](#)

Flims GR

Ersatzabgabe

Art. 14

- 1 Die Erstwohnungspflicht nach Art. 13 kann jederzeit durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Wird die Erstwohnungsverpflichtung nicht erfüllt, verlangt die Behörde die Ersatzabgabe von Amtes wegen. Diesfalls entfällt die Anmerkung im Grundbuch.
- 2 Die Abgabe beträgt mindestens Fr. 2'500 und maximal Fr. 3'500 pro m² anrechenbare Geschossfläche. Die Nutzung als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung kann gegenüber der Nutzung zu klassischen Zweitwohnzwecken privilegiert werden. Der Ordnungsgeber regelt die Einzelheiten.
- 3 Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatzabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Stimmbevölkerung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet die zuständige Behörde.

[Link](#)

Gemeinnütziger Wohnraum als Garantie für
Abstimmungssiege?

«Gemeinnützig» allein reicht nicht...

Quartierplan vanBaerle Münchenstein

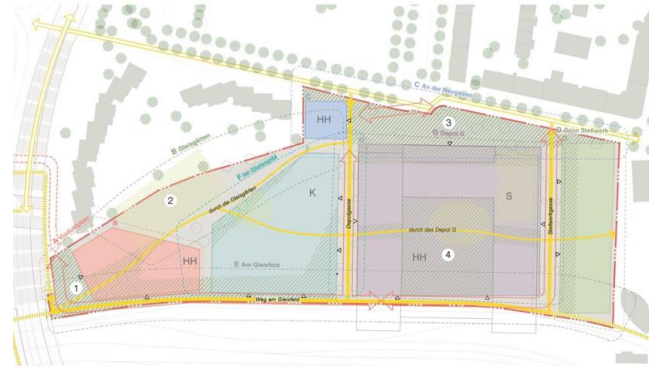
490 Wohnungen, **rund 90 gemeinnützige Wohnungen** vorgesehen

Kritik:

- isoliert
- architektonisch beliebig/nicht innovativ
- zu hoch

Neugasse Zürich: Ein Ausnahmebeispiel

- Kooperativer Entwicklungsprozess
«von Beginn weg»
- Fünf Workshops mit jeweils bis zu 200 Personen → städtebauliches Konzept gemeinsam entwickelt
- [mehr Infos: neugasse-zuerich.ch](http://mehr-Infos:neugasse-zuerich.ch)



Neugasse ZH: Abstimmung

- Kritik am Vorhaben – Streitpunkt: günstiger Wohnraum
- U.a. Arealverkauf gefordert, 100 % preisgünstiges Wohnen
- Eigentümerschaft hat gewisse Eckpunkte im Vorfeld festgelegt → Frage war nicht Teil des partizipativen Verfahrens (war auch klar so kommuniziert)

Stadtzürcher Neugasse-Initiative kommt zur Abstimmung

Die Initiantinnen und Initianten werden die umstrittene Neugasse-Initiative nicht zurückziehen. Damit werden die Stadtzürcher Stimmberechtigten das letzte Wort haben.

17.05.2022, 14.07 Uhr

Merken Drucken Teilen



Die Neugasse-Initiative fordert, dass die SBB das Areal der Stadt verkauft, damit diese dort günstige Wohnungen erstellt.

KEYSTONE / Ennio Leanza (12. Juli 2018)

Quelle: <https://www.limmattalerzeitung.ch/>

Neugasse ZH: Abstimmungsergebnis 25.9.22

Abstimmung Stadt Zürich: Neugasse

Überraschende Abfuhr für grosses SBB-Wohnprojekt mitten in Zürich

Die Stadtzürcher Stimmbewohnerin nimmt die linke Neugasse-Initiative an. Die SBB stellen ihrerseits klar: «Weitere Verhandlungen sind ausgeschlossen.»



Martin Huber

Publiziert: 25.09.2022, 12:17

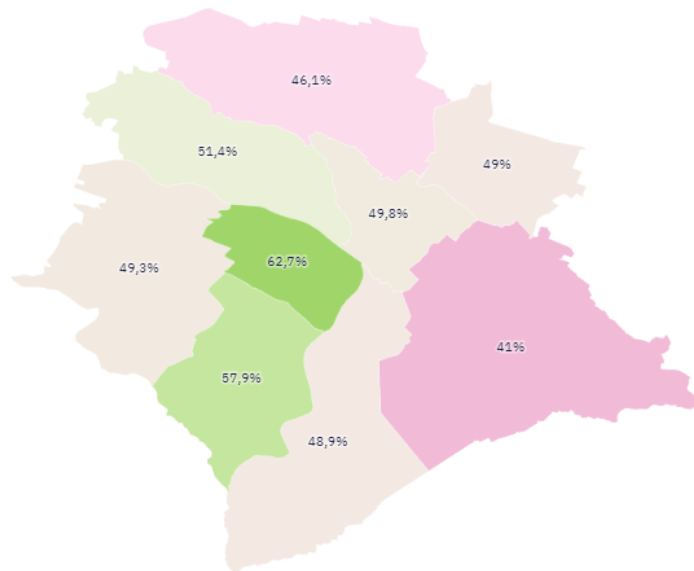
Aktualisiert: 25.09.2022, 18:59

85



Neugasse-Initiative angenommen

Die Stadt Zürich sagt mit **50,3 Prozent Ja** zur Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen».



Grafik: sip; Quelle: Stadt Zürich; Daten herunterladen

Quelle: [tagesanzeiger.ch](https://www.tagesanzeiger.ch)

Gute Beispiele

Riehen BS: Bauweise auch entscheidend...

- Hirtenweg: Preisgünstiges Wohnen
- Eigentümer: Immobilien Basel-Stadt
- Mieterverträglicher Neubau in Etappen, Modulbauweise
- effiziente Grundrisse, offenes Treppenhaus



[Link Artikel espazium](#)

Steckborn TG: Stadtrat gründet Genossenschaft

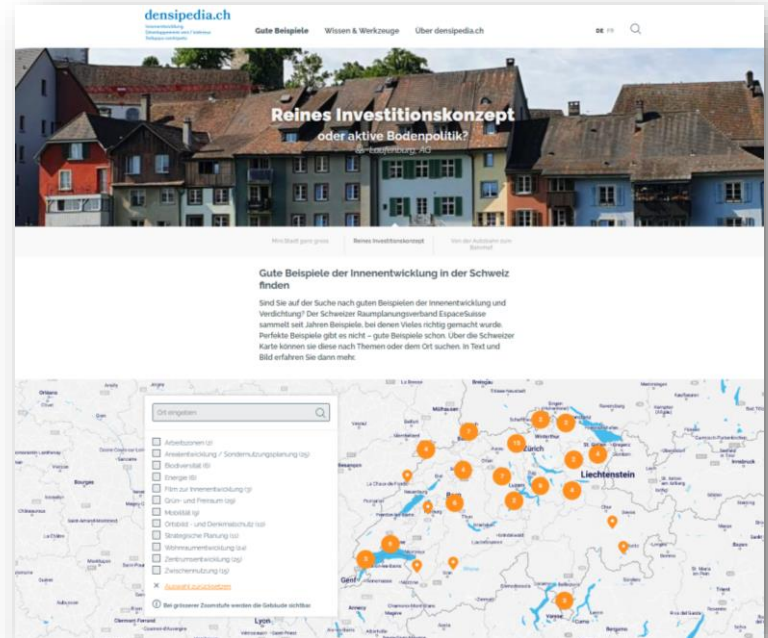
- Ausgangslage: Der Gemeinde fehlte es an bezahlbarem Wohnraum
- 2008: Landkauf durch Gemeinde
- 2014: Architekturwettbewerb
- 2015: Mitglieder Stadtrat gründen Genossenschaft Linde
- 2016: Baurechtsvertrag
- 2020: Erste Mieter/-innen ziehen ein



Mehr gute Beispiele Densipedia.ch

- Über 80 Beispiele aus der ganzen Schweiz
- Grosse Themenvielfalt: Innenentwicklung, Freiraum, Wohnraum, Zwischennutzungen...
- Wird weiter ausgebaut/ergänzt

Kennen Sie ein gutes Beispiel, das da noch fehlt? Dann senden Sie eine E-Mail an:
florian.inneman@espacesuisse.ch



Fazit

- Die Instrumente sind da (wenn auch nicht überall)
- Aktive Bodenpolitik betreiben → maximaler Handlungsspielraum
- Vorausschauend planen: Vor der Nutzungsplanung braucht es eine saubere Auslegeordnung – dies dient auch der Wohnraumverfügbarkeit
- Mut für kluge Vorschriften
- Qualität nicht vergessen – dies gilt auch für zahlbaren Wohnraum