

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. September 2017

778.

Stadtentwicklung, «Programm Wohnen» des Stadtrats, Aktualisierung der Inhalte

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Mit dem Gemeindebeschluss vom 27. November 2011 wurde die Gemeindeordnung der Stadt Zürich mit einem wohnpolitischen Grundsatzartikel (Art. 2^{quater} GO) ergänzt, der u. a. den aktiven Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen durch die Gemeinde verankert. Dabei soll angestrebt werden, dass der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 auf einen Drittel ansteigt.

Vor dem Hintergrund dieses Grundsatzartikels formulierte der Stadtrat, aufbauend auf den «Positionen zur städtischen Wohnpolitik» von 2009, sein «Programm Wohnen» (STRB Nr. 815/2012). Er hält darin drei Ziele fest: Zürich bleibt eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen und die gute soziale Durchmischung wird als Basis für sozialpolitische Stabilität und hohe Lebensqualität erhalten. Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften wird besondere Beachtung geschenkt.

Diese Ziele werden mit der Unterstützung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus, einer klaren Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen und dem Dialog sowie der Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt verfolgt. Konkret listete das «Programm Wohnen» von 2012 21 Massnahmen auf.

Über die Umsetzung des Programms und der einzelnen Massnahmen hat der Stadtrat in seinem Bericht «Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung, Stand Umsetzung, Berichterstattung an den Gemeinderat» (GR Nr. 2016/155) gegenüber dem Gemeinderat Bericht erstattet. Nun soll das Programm Wohnen aktualisiert und mit diesem Stadtratsbeschluss ersetzt werden.

2. Anpassungen des Programms

Die Ziele und Stossrichtungen des «Programms Wohnen» aus dem Jahr 2012 bleiben weitgehend unverändert aktuell. Viele Massnahmen stellen nach wie vor relevante Daueraufgaben dar. Andere Massnahmen sind mittlerweile umgesetzt und gegenstandslos geworden. Nach fünf Jahren haben sich aber auch rechtliche und politische Rahmenbedingungen geändert oder sind in Änderung, und neue Themen sind in den Vordergrund getreten. Entsprechend müssen einzelne Massnahmen angepasst, ergänzt oder weggelassen werden. Deshalb aktualisiert der Stadtrat das «Programm Wohnen» von 2012.

Wesentliche inhaltliche Anpassungen und Ergänzungen des Programms sind insbesondere:

- Die Stadt wird bei Planungsverfahren verstärkt die wohnpolitischen Anliegen thematisieren. Sobald die kantonale Verordnung zum PBG-Artikel 49b rechtskräftig ist, kann bei Ein- und Aufzonen ein Mindestanteil festgelegt werden, der für preisgünstigen Wohnraum reserviert bleibt. Ziel ist, das neu geschaffene Instrument künftig mit den bestehenden Instrumenten und dem Mehrwertausgleich bestmöglich zu kombinieren und zu nutzen. Des Weiteren setzt sich die Stadt im Dialog und über einvernehmliche Verhandlungen mit den gemeinnützigen Bauträgerschaften für zusätzlichen subventionierten

Wohnraum ein. Entsprechend wird auch der Strategieschwerpunkt des Stadtrats «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten», der sich mit planungsrechtlichen Fragen im Bereich von Richt- und Nutzungsplanung befasst, im Programm ergänzt.

- Im Rahmen von Baurechtsverträgen mit Genossenschaften sollen die Belegungsbedingungen gemäss der jeweils geltenden Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) übernommen und ausserdem ein Mindestanteil subventionierter Wohnungen festgelegt werden. Gestützt auf die VGV wird der Stadtrat über die konkreten Vermietungsbedingungen ein Reglement zu erlassen haben.
- Da kommunale Fonds im kantonalen Recht eine ausdrückliche Rechtsgrundlage erhalten haben, ist das entsprechende Postulat des «Programms Wohnen» 2012 erfüllt. Neu ist nun aber die Ausgestaltung zu konkretisieren. Zu klären ist insbesondere, durch welche Beiträge – neben den Subventionsrückzahlungen – der Fonds gespiesen werden kann und wie die Verwendung der Fondsmittel auszugestalten ist.
- Die Stadt erweitert ihr Angebot an betreuten Wohnformen für speziell benachteiligte Personengruppen.
- Bei Ersatzneubauten und Sanierungen, die aktuell an Bedeutung gewinnen, wird die Sozialverträglichkeit expliziter erwähnt, insbesondere auch die Auswirkungen auf das Mietzinsgefüge in einem Quartier. Die Berücksichtigung des Themas erfolgt nicht nur bei stadteigenen Grundstücken, sondern auch darüber hinaus, etwa bei Baurechtsverträgen. Als neue Massnahme ergänzt wurde in diesem Zusammenhang auch der inzwischen im Auftrag der Wohndelegation des Stadtrats erarbeitete und am 30. März 2015 publizierte Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten» (detaillierte Bezugnahme auf dessen wichtigste Inhalte im STRB Nr. 635/2013 vom 10. Juli 2013).
- Der Dialog mit Bund, Kanton und anderen Gemeinden zur Umsetzung wichtiger wohnpolitischer Anliegen der Stadt hat an Bedeutung gewonnen, und einige Themen sind hier aktueller geworden. Deshalb werden als zusätzliche Massnahmen ergänzt: der Einsatz beim Bund und beim Kanton für ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, der Einsatz beim Kanton für die Berücksichtigung von Mehrkosten verdichteten Bauens (auch bei Hochhausbauten) bei den Kostenlimiten für subventionierten Wohnungsbau, der Einsatz beim Bund für Anpassungen bei den Entscheidmechanismen von Stockwerkeigentümerschaften sowie der Austausch mit Nachbargemeinden und dem Kanton über wohnpolitische und planerische Themen. Aufgrund fehlender Umsetzungschancen verzichtet wurde hingegen auf die Massnahmen für den Einsatz zur Wiederaufnahme von Direkthilfen des Bundes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie die Unterstützung einer Wiedereinführung eines Zuschlags zum Mietzins im kantonalen Wohnbauförderungsrecht.
- Die Anlauf- und Beratungsstelle für kaufwillige Mieterinnen und Mieter sowie die Anlaufstelle für Vermietende mit schwierigen Mietverhältnissen werden nicht mehr erwähnt, da diese inzwischen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der bisherige Aufbau des Programms wird beibehalten. Die aktualisierte Fassung (gemäss Beilage) enthält die bisherigen und weiterhin aktuellen Ziele und Stossrichtungen sowie die überarbeiteten 23 Massnahmen. Neben inhaltlichen sind auch textliche Anpassungen und Präzisierungen ohne materielle Auswirkungen vorgenommen worden.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements und dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag der Stadtpräsidentin beschliesst der Stadtrat:

1. Das aktualisierte «Programm Wohnen des Stadtrats von Zürich» (Beilage, Version vom 18. September 2017) wird genehmigt.
2. Der Stadtratsbeschluss Nr. 815 vom 4. Juli 2012 wird aufgehoben.
3. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Hochbau- sowie des Sozialdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Kanzleidienste), die Stadtentwicklung, Statistik Stadt Zürich, das Büro für Wohnbauförderung, die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, die Liegenschaftenverwaltung, die Stabsabteilung Alter des Gesundheits- und Umweltdepartements, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, den Bereich Wohnen und Obdach der Sozialen Einrichtungen und Betriebe und die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti