

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 19. Dezember 2018

1114.

Stadtentwicklung, Strategie-Schwerpunkt «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente»

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Mit dem Strategie-Schwerpunkt (SSP) «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente» bekräftigt der Stadtrat die Wichtigkeit einer aktiven Wohnpolitik in der Stadt Zürich. Der Stadtrat engagiert sich intensiv für die Umsetzung des Drittelsziels und für mehr subventionierte Wohnungen gemäss Gemeindeordnung, indem er neue und optimierte wohnpolitische Instrumente einsetzt, diese zielgerichtet koordiniert und die Effektivität mit einem Monitoring sicherstellt.

2. Ausgangslage

Die Stadt Zürich setzt sich gemäss Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) Art. 2^{quater} Abs. 1 «für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen» ein. Sie hat dafür zu sorgen, «(...) dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern (...) erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; (...)» (Abs. 4). «Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen» (Abs. 5). Dieser Artikel sowie das aktualisierte Programm Wohnen des Stadtrats von Zürich (STRB Nr. 778/2017) bilden die Basis für die städtische Wohnpolitik und für diesen Beschluss.

Nachdem im kantonalen Planungsrecht preisgünstige Wohnungen verankert wurden, hat der Stadtrat den SSP «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» definiert (STRB Nr. 753/2016). Dieser SSP erfuhr wegen schleppender Umsetzung beim Kanton auch auf städtischer Ebene eine Verzögerung. Der Stadtrat lässt mit dieser Weisung einen neuen wohnpolitischen SSP folgen, in dem neue wohnpolitische Instrumente entwickelt und eingeführt sowie bestehende optimiert und besser aufeinander abgestimmt werden sollen. Der bisherige SSP wird darin integriert.

3. Ziel und Teilprojekte

Zweck ist es, die übergeordneten Ziele mit einem Set an Massnahmen, die in den einzelnen Departementen und Dienstabteilungen ergriffen werden, im Rahmen eines SSP besser zu koordinieren. Damit sollen forciert Fortschritte erzielt und ein klares Signal bezüglich der Wichtigkeit der Wohnpolitik nach innen und aussen gesetzt werden.

Die einzelnen Teilprojekte sind in untenstehender Tabelle zusammengestellt.

Teilprojekt (TP) und Lead	Beschreibung
TP 1 (DS FD)	– Optimierung und Aktualisierung bestehender Instrumente der städtischen Wohnbauförderung und von deren rechtlichen Grundlagen für die Zukunft durch einen systematischen Rahmenerlass für Ziele, Instrumente und Finanzmittel sowie darauf abgestimmte Ausführungsbestimmungen.

TP 2 (DS FD)	– Umsetzung des kommunalen Wohnraumfonds (§ 14a Wohnbauförderungsgesetz, LS 841), durch den Vorhaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus finanziell gefördert werden.
TP 3 (AFS, DS FD, STEZ)	– Umsetzung § 49b PBG (LS 700.1, Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum), sobald diese kantonale Bestimmung in Kraft ist, und entsprechende Massnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des kommunalen Richtplans.
TP 4 (DS FD)	– Erweiterung der Kompetenzen des Stadtrats beim Erwerb von Immobilien (Art. 41 lit. m GO).
TP 5 (DS FD)	– Förderung der Zielgruppenfokussierung mittels konsequenter Förderung subventionierter Wohnungen gezielt für Haushalte mit tieferen Einkommen.
TP 6 (LVZ)	– Umsetzung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, Gemeinderatsbeschluss 10. Januar 2018, noch nicht in Kraft).
TP 7 (STEZ)	– Monitoring der Zielerreichung über alle Teilprojekte, ergänzendes statistisches und Sozial-Monitoring.

4. Zeitplan und Meilensteine

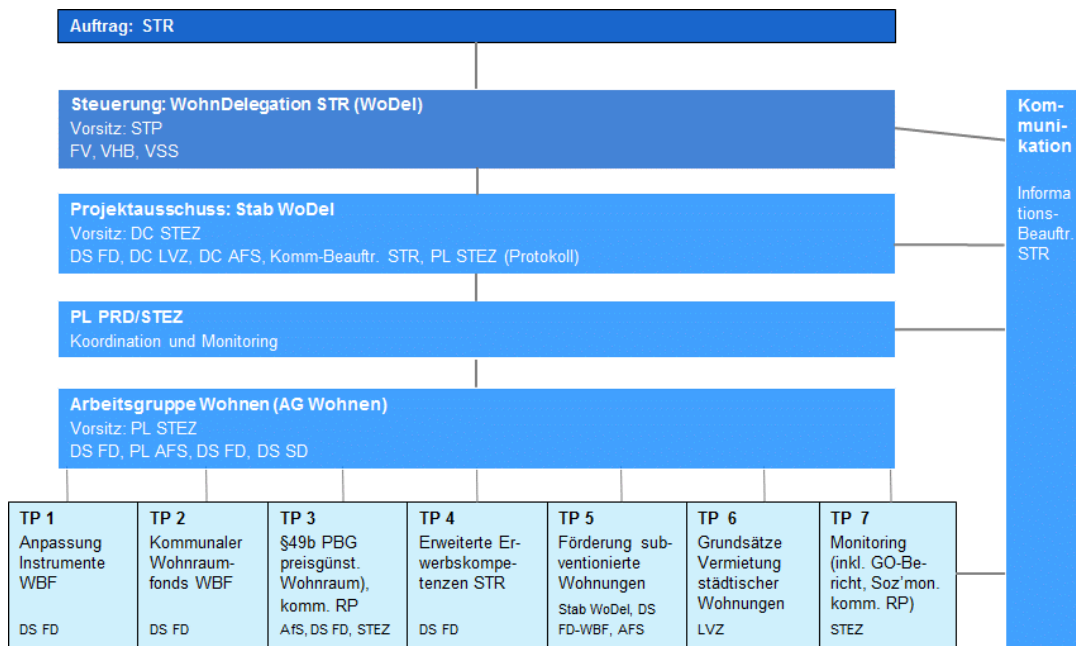
Die wichtigsten Meilensteine der einzelnen Projekte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Teilprojekt (TP) und Lead	Meilensteine
TP 1 (DS FD)	– Stadtratsbeschluss (Verordnung) bis Dezember 2019, anschliessend Beratung im Gemeinderat.
TP 2 (DS FD)	– Stadtratsbeschluss (Verordnung) bis Dezember 2019, anschliessend Beratung im Gemeinderat.
TP 3 (AFS, DS FD, STEZ)	– § 49b PBG: Umsetzung voraussichtlich ab 2019, sobald Verordnung des Kantons in Kraft ist (Grundzüge Bestandteil der Neuordnung der Rechtsgrundlagen, TP 1, 2, 4 und 5).
TP 4 (DS FD)	– Stadtratsbeschluss (Verordnung) bis Dezember 2019, anschliessend Beratung im Gemeinderat.
TP 5 (DS FD)	– Stadtratsbeschluss (Verordnung) bis Dezember 2019, anschliessend Beratung im Gemeinderat. Und andauernde Verhandlungen mit Genossenschaften bei konkreten Projekten.
TP 6 (LVZ)	<ul style="list-style-type: none"> – Stadtrat setzt die VGV auf 1. Januar 2019 in Kraft. – Stadtrat regelt Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren zur VGV in einem Mietreglement auf 1. Januar 2019. – LVZ setzt bei neu abzuschliessenden Mietverträgen die Vorgaben der VGV ab 1. Januar 2019 um. – LVZ setzt bei bestehenden Mietverhältnissen die Vorgaben der VGV durch Anzeige einer einseitigen Vertragsänderung (amtliches Formular) mit Wirkung auf 1. Januar 2024 (Ablauf Übergangsfrist) um.
TP 7 (STEZ)	– Wohnpolitische Berichterstattung an den Gemeinderat gemäss GO Art. 2 ^{quater} Abs. 5 (alle vier Jahre) für die Jahre 2016–2019 im Frühling 2020.

5. Projektorganisation

Es wird nach Möglichkeit mit den bestehenden Strukturen gearbeitet.

Der SSP Wohnen wird gesteuert durch die Wohndelegation des Stadtrats (WoDel), zusammengesetzt aus Stadtpräsidentin (Leitung) und den Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements. Die Erarbeitung der Teilprojekte wird durch den Stab WoDel begleitet. Sie erfolgt in den Departementen und Dienstabteilungen und in Arbeitsgruppen, die vom Stab WoDel eingesetzt werden und mit diesem in regelmässigem Austausch stehen.



6. Ressourcenbedarf und Kostenschätzungen

Es werden im Wesentlichen die bestehenden personellen und finanziellen Ressourcen beansprucht, die bereits im Rahmen der Budgets der einzelnen Dienstabteilungen vorgesehen sind bzw. für die folgenden Jahre vorzusehen sind.

Die finanziellen Auswirkungen des kommunalen Wohnraumfonds sind von den zuständigen Instanzen zu entscheiden.

6.1 Gesamtkoordination

Für die Projektleitung des SSP bei der Stadtentwicklung wird mit etwa 0,5 Vollzeitäquivalenten gerechnet, die auch bisher für Koordinationsaufgaben für die WoDel, den Stab WoDel und weitere wohnpolitische Gremien verwendet wurden.

6.2 Teilprojekte

Der Aufwand fällt im Rahmen der laufenden Rechnung und des regulären Budgets der jeweiligen Departementssekretariate (DS) und Dienstabteilungen an. Nur in vereinzelten, heute noch nicht voraussagbaren Fällen könnten Zusatzkosten generiert werden, die ohne den SSP nicht anfallen würden.

7. Evaluation und Kommunikation

Die Evaluation wird koordiniert durch die Projektleitung des SSP bei der STEZ. Die Evaluation ist gekoppelt mit der wohnpolitischen Berichterstattung an den Gemeinderat, die das nächste Mal im Jahr 2020 zu erfolgen hat.

7.1 Sinn der Bearbeitung als Strategie-Schwerpunkt

Die Erwartungen an die Umsetzung des Auftrags gemäss Art. 4^{quater} GO sind gestiegen. So führt die zunehmende und notwendige Verdichtung zu mehr Herausforderungen. Eine Koordination als SSP und das dazugehörige Monitoring erleichtern und beschleunigen die Umsetzung der Massnahmen und der dazugehörigen Kommunikation.

7.2 Messgrössen und Indikatoren

Zentrale Messgrössen sind die Anzahl und der Anteil gemeinnütziger Wohnungen mit Kostenmiete sowie die Anzahl subventionierter Wohnungen gemäss Vorgabe von GO Art. 4^{quater} Abs. 4. Da sämtliche neuen Massnahmen und Instrumente der Wohnbauförderung den Immobilienbereich betreffen, werden sich deren Auswirkungen in den Messgrössen naturgemäss erst mit Verzögerung niederschlagen.

Weitere Indikatoren ergeben sich bei der Definition und Umsetzung der SSP-Teilziele.

7.3 Kommunikation und Berichterstattung

Es erfolgt eine umfassende Kommunikation im Rahmen der wohnpolitischen Berichterstattung an den Gemeinderat gemäss Art. 4^{quater} Abs. 5 GO. Neben der Umsetzung des SSP umfasst diese auch die Umsetzung der im «Programm Wohnen» des Stadtrats aufgeführten einzelnen Massnahmen, welche die Umsetzung der SSP-Ziele ebenfalls unterstützen.

Die Berichterstattung an den Gemeinderat wird begleitet durch die Informationsbeauftragte des Stadtrats, welche auch die dazugehörigen Kommunikationsmassnahmen koordiniert.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag der Stadtpräsidentin beschliesst der Stadtrat:

1. Der neue wohnpolitische Strategie-Schwerpunkt «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente» wird gemäss den Meilensteinen in Kapitel 4 umgesetzt.
2. Der unter Kapitel 5 beschriebenen Projektorganisation wird zugestimmt.
3. Die Stadtentwicklung wird mit der Gesamtkoordination der Massnahmenfelder des Strategie-Schwerpunkts beauftragt.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung Zürich, die Liegenschaftenverwaltung und das Amt für Städtebau.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti