



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

03.10.2023 Beschluss Nr. 54-2023 Interpellation 8993; Philipp Alex Gehrig, FDP; Klotener Wohnungspolitik bis 2035: Ziele und Massnahmen; Beantwortung / Stellungnahme

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation 8993; Philipp Alex Gehrig, FDP; Klotener Wohnungspolitik bis 2035: Ziele und Massnahmen; Beantwortung / Stellungnahme

Philipp Alex Gehrig, FDP, sowie Mitunterzeichnende haben die folgende Interpellation am 13. Juni 2023 eingereicht:

Das Thema Wohnen ist von hoher Aktualität und wird auch in nächster Zeit kaum an Relevanz verlieren — ganz im Gegenteil. Ein Thema dieser Bedeutung benötigt eine langfristige Herangehensweise. Deshalb stelle ich als erstes die Frage nach dem Wohnungsbedarf in Kloten im Jahr 2035, Wichtig erscheint mir dabei nicht nur eine Nennung des Bedarfs (Frage 1), sondern auch eine Offenlegung und Erörterung der zugrundeliegenden Annahmen für die Antworten in Frage 1. Aus diesem Grund wird in einem zweiten Schritt nach ebendiesen Annahmen gefragt. Wie die nicht abschliessende Auflistung möglicher Gründe in Frage 2 zeigt, ist dabei auf eine holistische Betrachtung zu achten.

Zu guter Letzt ist von Interesse, wie die Stadt Kloten die Erfüllung des ausgewiesenen Bedarfs mit eigenen Massnahmen unterstützt. Gemeinden und Städte haben in der Schweiz viele Möglichkeiten, um ihre Entwicklung zu beeinflussen. Nicht jede Stadt setzt dabei jedes Mittel ein und genau dies wollen die letzten beiden Fragen in Erfahrung bringen: Wieso setzen wir in Kloten auf gewisse Massnahmen, wieso verzichten wir auf andere?

Deshalb stelle ich dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Wie sieht der Wohnungsbedarf in Kloten 2035 aus? Von Interesse ist dabei, welche Wohnformen im Klotener Wohnungsmix wichtig sein werden (z.B. Alterswohnungen, Pflegewohnungen, preisgünstige Wohnungen, hochpreisige Wohnungen, Wohneigentum, Familienwohnungen, kleinräumige Wohnungen, neuartige Wohnformen, etc.) und in welchem Masse deren Bedeutung sich von heute bis 2035 entwickeln wird.*
- 2. Woran macht der Stadtrat den in Frage 1 genannten Bedarf fest? Wichtig sind Begründungen, weshalb die Wohnformen aus Sicht des Stadtrats im Jahr 2035 wichtig sein werden. Dabei sind u.a. wirtschaftliche, finanzpolitische, soziale und ökologische Gründe zu nennen.*
- 3. Welche Massnahmen erachtet der Stadtrat zur Umsetzung seiner Wohnungspolitik gemäss Erläuterungen zur Frage 1 als zielführend? Weshalb gehören diese zu seinem Massnahmenmix?*
- 4. Welche weiteren Massnahmen existieren in der Schweiz auf Gemeindeebene, auf welche der Stadtrat verzichtet? Weshalb wird auf diese Massnahmen verzichtet (z.B. weil sie nicht zielführend sind oder weil sie nicht zum Klotener Kontext passen)?*

Beantwortung

Der Stadtrat nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: Wie sieht der Wohnungsbedarf in Kloten 2035 aus? Von Interesse ist dabei, welche Wohnformen im Klotener Wohnungsmix wichtig sein werden (z.B. Alterswohnungen, Pflegewohnungen, preisgünstige Wohnungen, hochpreisige Wohnungen, Wohneigentum, Familienwohnungen, kleinräumige Wohnungen, neuartige Wohnformen, etc.) und in welchem Masse deren Bedeutung sich von heute bis 2035 entwickeln wird.

– Übergeordnete Grundlagen

Der Stadtrat versteht die Stadt Kloten als Teil des Metropolitanraums Zürich, welcher sich im internationalen Vergleich durch eine hohe Lebensqualität und grosse wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auszeichnet. Neben einer hervorragenden Erreichbarkeit, intakten Naherholungsräumen, einer stabilen politischen Lage, einer guten Innovationsfähigkeit, einem hochkarätigen Kultur- und Freizeitangebot ist insbesondere auch eine hohe Wohnqualität von entscheidender Bedeutung, um diese Stärken und Standortvorteile zu festigen und Handlungsspielräume für kommende Generationen zu sichern.

Im Kanton Zürich wird im kantonalen Richtplan eine Zunahme der Bevölkerung von 280'000 Personen und von 140'000 Beschäftigten bis 2040 prognostiziert. Dieses Wachstum muss dabei in den sogenannten "Stadtlandschaften" (dazu gehört die Stadt Kloten) und den "urbanen Wohnlandschaften" (z.B. Bülach) stattfinden. In diesem Zusammenhang nimmt die Stadt Kloten mit dem Landesflughafen eine spezielle Rolle ein, weil der Flughafen mit seinen rund 30'000 Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Arbeitsplatzschwerpunkte in der Metropolitanregion und dem Kanton Zürich bildet.

Der regionale Richtplan (Zürcher Planungsgruppe Glattal, ZPG) ergänzt zum Wachstum der Region folgendes: "Die dynamischen Gebiete sollen vielfältig genutzt werden können; insbesondere sind an geeigneten Lagen Wohnungen zu schaffen. Eine ausgewogene Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplätzen in gut ausgestatteten und schön gestalteten Quartieren schafft Lebensqualität in der Stadt. Weiter wird der Gesamtverkehr umso geringer, als es gelingt, den Einzugsbereich der „Wohnstadt Zürich“ mit dem Perimeter der „Arbeitsstadt Zürich“ zur Deckung zu bringen."

Diese Ausführungen machen deutlich, dass die Stadt Kloten mit ihren rund 40'000 Arbeitsplätzen und den 22'000 Einwohnerinnen und Einwohner einen grossen Beitrag an diese kantonalen und regionalen Zielsetzungen leisten kann und muss.

– Aktuelle Arbeits- und Wohnsituation in Kloten

Auch wenn weiter entfernte Wohngebiete aufgrund des Strassennetzes und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Strategie) in den letzten Jahrzehnten zeitlich näher an die grossen Arbeitsplatzgebiete gerückt sind, sind Wohnmöglichkeiten möglichst nahe an den Arbeitsplätzen sehr gefragt. Dies insbesondere aufgrund der Überlastung der Verkehrssysteme, insbesondere dem Strassenverkehrssystem, welches in weiten Teilen der Region und der Stadt Kloten in den Stosszeiten an seine Grenzen stösst. Dazu kommt, dass flughafenspezifische Arbeiten teilweise im Schichtbetrieb erledigt werden müssen und der öffentliche Verkehr deshalb häufig nicht zum Pendeln taugt.

Das Arbeitsplatzangebot in Kloten ist dabei massgeblich von der Entwicklung des Flughafens Zürich abhängig. Als Faustregel gilt, dass pro Million Passagiere rund 1'000 Arbeitsplätze entstehen. Bis 2040 rechnet die Flughafen Zürich AG mit bis zu 40 Millionen Passagiere, was trotz zu erwartenden Änderungen in der Arbeitswelt (Home-Office, Digitalisierung, Robotik) zu einer weiteren Steigerung der Anzahl Arbeitsplätze führen dürfte. Dabei ist zu beachten, dass ein hoher Anteil der Arbeitsstellen in einem tiefen Lohnsegment angesiedelt sind, was in Bezug auf den Wohnungsmarkt einen direkten Einfluss hat. 58% der Beschäftigten am Flughafen arbeiteten 2017 im Bereich Logistik, Transport und Grosshandel, nur 12% im Bereich Unternehmensdienstleistungen. Wie wichtig der nahe Arbeitsplatz für die Klotenerinnen und Klotener ist, zeigt sich auch darin, dass fast die Hälfte der Erwerbstätigen in Kloten (insbesondere am Flughafen) arbeitet.

Mit dem letzten Sozialmonitoring 2020 wurden die Neubauwohnungen (2010 bis 2018) und der gesamte Wohnungsbestand ausgewertet. Dabei fällt auf, dass in zentrumsnahen Gebieten die Kleinwohnungen mit 2 bis 3 Zimmer dominieren. In den "Wohnquartieren" ist die Durchmischung etwas besser.

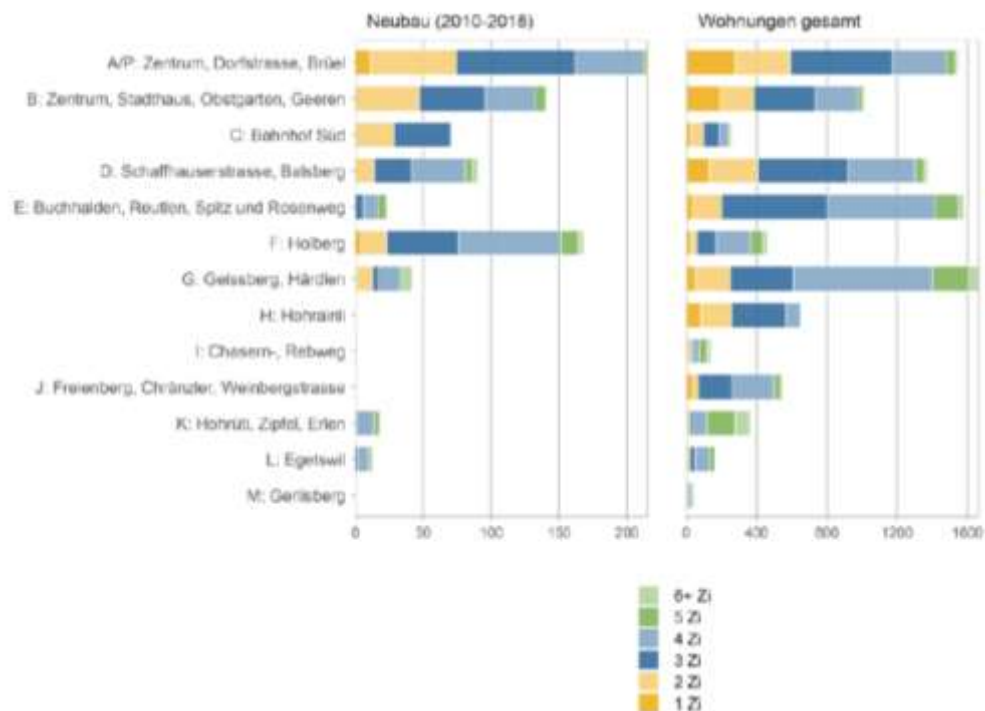


Abbildung: Charakterisierung der Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebiete (Sozialmonitoring Stadt Kloten 2020)

Dieser Wohnungsmix hat einen direkten Einfluss auf die Bewohnerstruktur in den jeweiligen Gebieten. So sind in den Zentrumsgebieten generell junge Erwachsene zwischen 19 und 34 Jahren übervertreten. Wo hingegen in anderen Entwicklungsgebieten mit einem besseren Wohnungsmix (z.B. Holberg mit Genossenschaftsneubauten und Neubrunnenpark) auch Familien zugezogen sind.

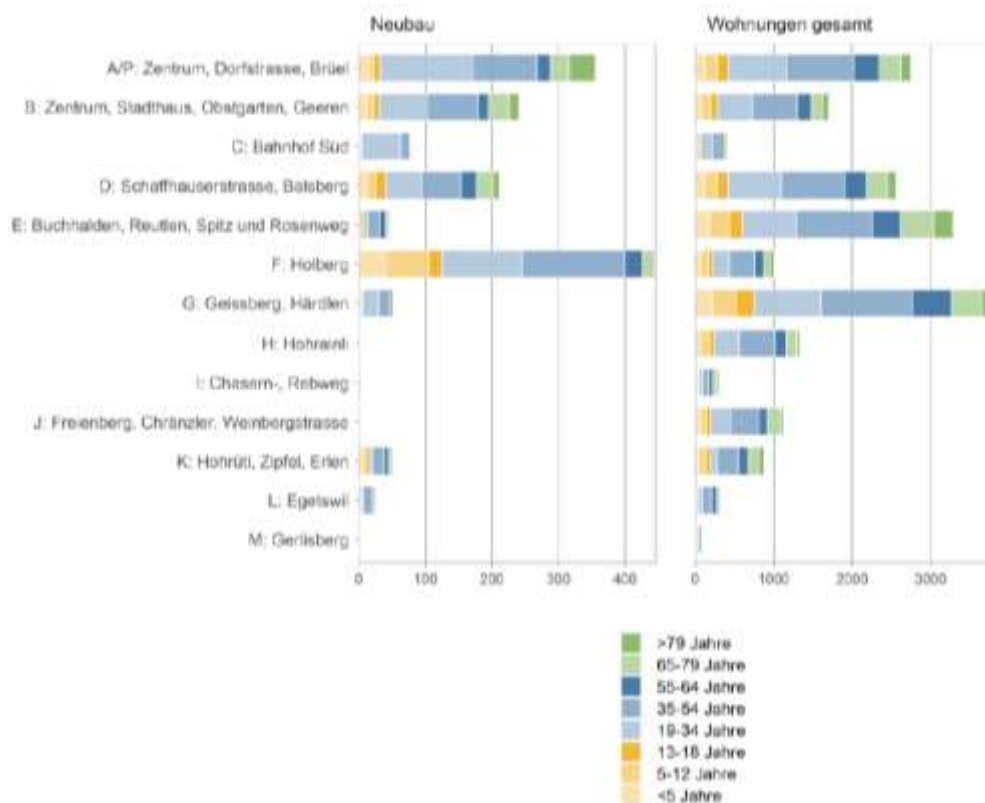


Abbildung: Personen nach Altersklassen in den Gebieten (Sozialmonitoring Stadt Kloten 2020)

Gerade die jüngeren Zugezogenen führen in der Regel zu einer höheren Fluktuation, weil sie aufgrund ihrer Lebenssituation noch nicht so sesshaft sind wie ältere Personen.

Andererseits sind 17 Prozent der Zürcher Bevölkerung heute 65-jährig oder älter. In den vergangenen zehn Jahren sind zwar alle Altersgruppen gewachsen, weil aber die geburtenstarken Jahrgänge aus der Babyboomzeit (Jahrgänge 1945 bis 1964) nun laufend ins Rentenalter kommen und zusätzlich die Lebenserwartung steigt, nimmt das Gewicht der Personen ab 65 zu.

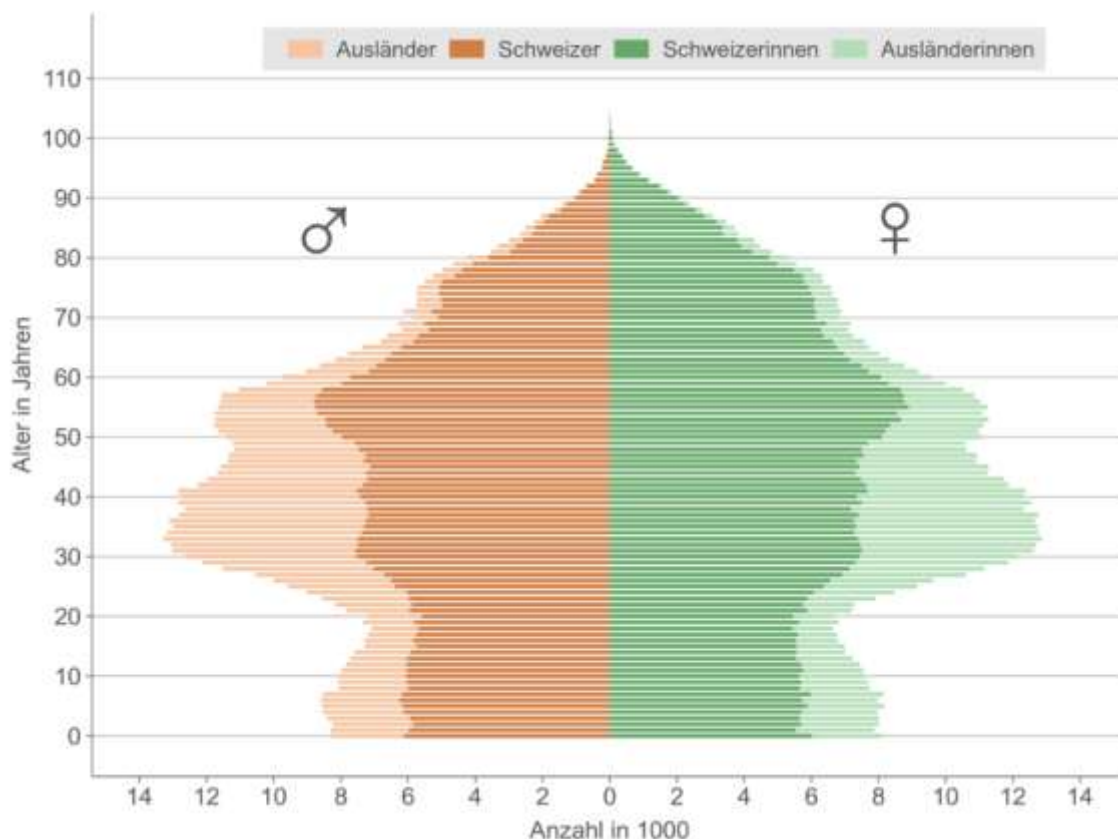


Abbildung: Alterspyramide mit Einjahresaltersklassen, Zivilrechtliche Bevölkerung (Statistisches Amt Kanton Zürich, kantonale Bevölkerungserhebung)

Dieser demographische Wandel macht auch vor der Stadt Kloten nicht Halt. Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird demnach (neben vielen anderen Effekten) in den nächsten Jahrzehnten stark von der Alterung der Bevölkerung beeinflusst werden. Diese Personengruppe hat teilweise spezielle Anforderungen an ihren Wohnort und –raum.

Die Leerwohnungsquote in Kloten ist sehr tief und bewegt sich zwischen 0,5% und 1%. Ebenfalls von grosser Bedeutung für den ersten Agglomerationsgürtel der Stadt Zürich ist der Umstand, dass die Quote in der Stadt Zürich zwischen 0,1 und 0,2 Prozenten liegt. Dies führt dazu, dass viele Wohnungssuchende in die Agglomerationen – so auch nach Kloten – gedrängt werden.

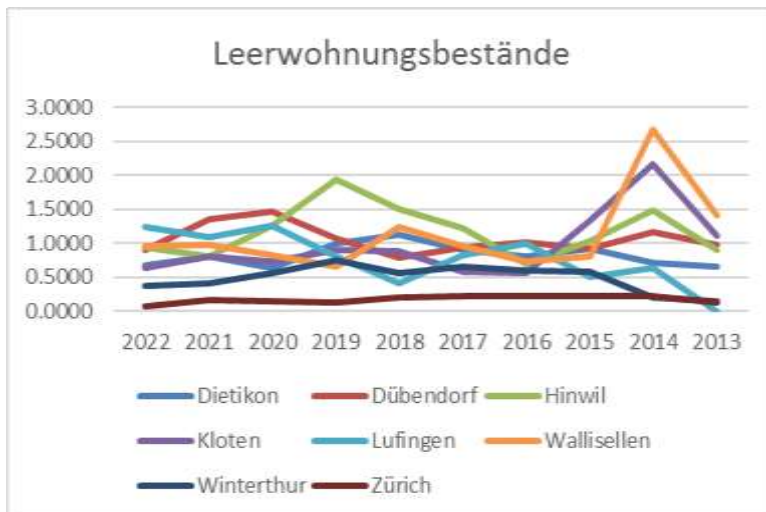


Abbildung: Leerwohnungsquote in % (statistisches Amt Zürich)

Die Eigentumsquote in Kloten gehört mit knapp über 20% zu einer der geringsten im Kanton Zürich. Kloten belegt dabei Platz 5 der geringsten Werte. Auch dieser Umstand fördert die Fluktuation. Gerade in zentralen Quartieren (Stadtzentrum, Bahnhof, Obstgarten, Hohrainli) ist die Eigentumsquote sehr tief und führt in Kombination mit den hohen Alter der Mehrfamilienhäuser dazu, dass sich tendenziell statustiefe Personen hier niederlassen.

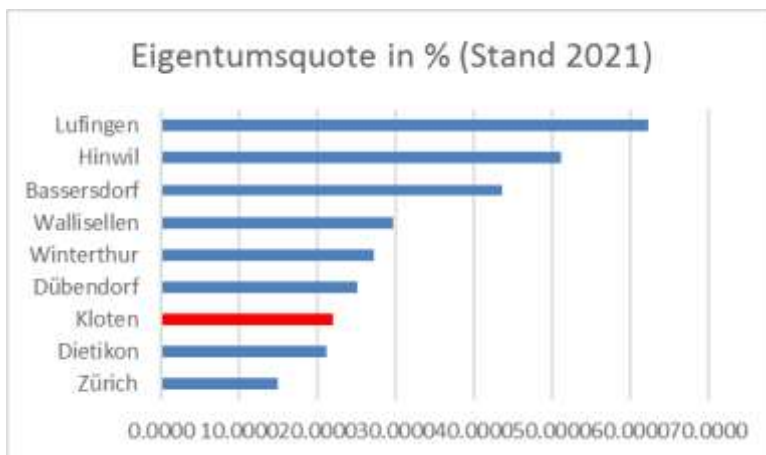


Abbildung: Eigentumsquote in Prozenten für das Jahr 2021 (statistisches Amt)

– Fazit

Fest steht, dass die Stadt Kloten einen erheblichen Beitrag an das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich leisten muss. Dies nur schon deshalb, weil der Flughafen einer der wichtigsten Arbeitsplätzegebiete im Kanton darstellt. Um die Pendlerströme zu reduzieren und damit auch eine weitere Überlastung im Verkehrssystem zu vermeiden, macht es Sinn, in Kloten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund der aktuellen Lage und der verschiedenen Prognosen geht der Stadtrat davon aus, dass die Stadt Kloten idealerweise Platz für rund 30'000 Einwohnende zur Verfügung stellen sollte. Bei einer Wohnungsbelegung von durchschnittlich knapp zwei Personen pro Wohnung, ergibt dies rund 15'000 Wohnungen, wobei der Wohnungsbestand 2021 10'622 umfasste. Somit fehlen ungefähr 4'500 Wohnungen. Dies würde auch das Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnerinnen und Einwohner verbessern sowie Arbeitsplatz und Wohnort zusammenführen.

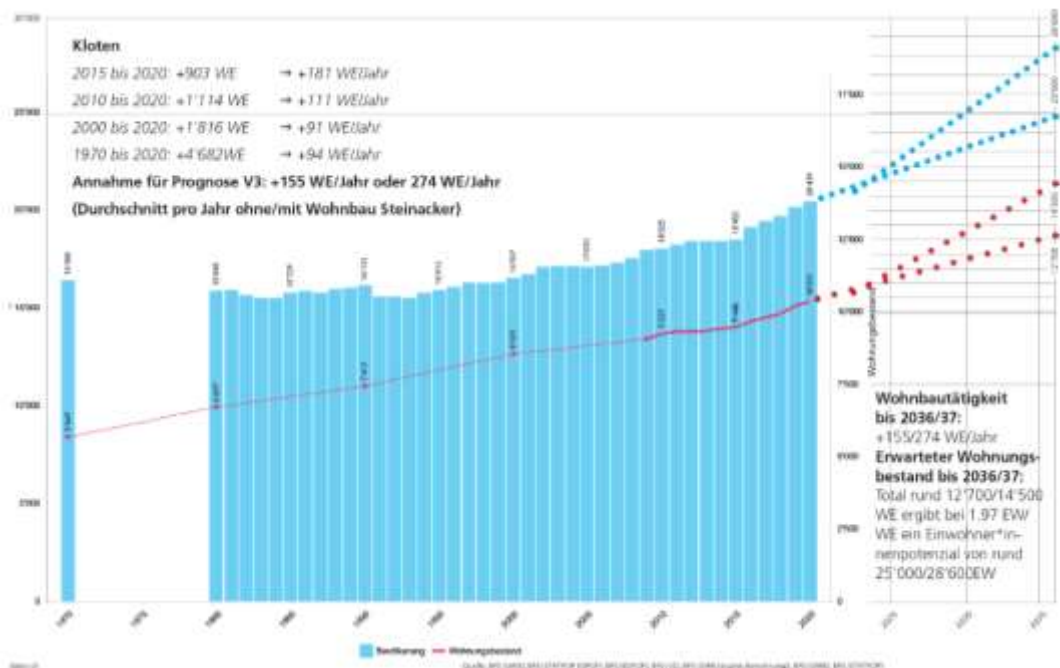


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in Kloten (Richtplan der Stadt Kloten, Entwurf)

Dabei ist ein grosses Augenmerk auf eine gute Bevölkerungsdurchmischung zu legen, was mit einem vielfältigen Wohnungsangebot gelingen kann. Momentan findet gerade in Quartieren mit älterem Gebäudebestand (z.B. Hohrainli) eine Entmischung der Bevölkerungsstruktur statt, die es zu vermeiden gilt. Mit der Erneuerung der Wohnungen steigt das Mietpreisniveau an, weshalb im Zusammenspiel mit einer höheren Qualität der Wohnungen (Ausrüstung, Ausstattung, Lärmschutz etc.) auch statushöhere Personen angezogen werden, welche insbesondere in heute schlecht durchmischten Gebieten zu mehr Vielfalt und Finanzkraft beitragen.

Es gilt, ein gutes Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen zu finden und zugleich die Eigentumsquote in gut situierten Quartieren zu fördern. Trotzdem ist aber den speziellen Anforderungen des Arbeitsmarktes am Flughafen Zürich Rechnung zu tragen, der auch viele Arbeitskräfte in Tieflohn-Segmenten benötigt. Daraus folgt, dass trotz (oder gerade) wegen der Erneuerungswelle auch preisgünstiger Wohnraum angeboten werden muss.

Der Demographische Wandel bringt es mit sich, dass zusätzliche, auch neu strukturierte Wohnungsangebote für ältere Personen notwendig sind. Gefragt sind nicht zwingend mehr Pflegeplätze, sondern Angebote, die ein selbstbestimmtes Leben – mit massgeschneiderten Services – auch im Alter ermöglichen.

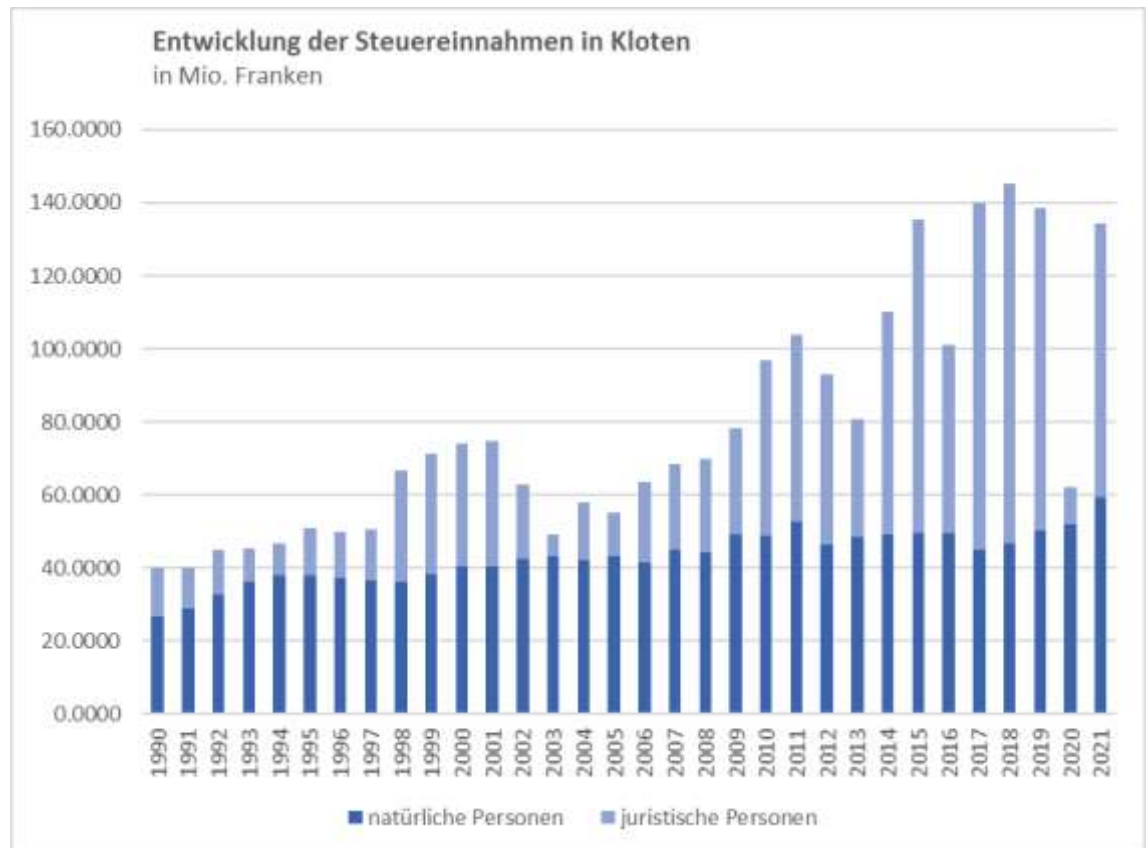
Aufgrund der hohen Anzahl an Kleinwohnungen sollen zudem auch Familienwohnungen gefördert werden. Damit wird die Identität gestärkt und die Fluktuation reduziert.

Frage 2: Woran macht der Stadtrat den in Frage 1 genannten Bedarf fest? Wichtig sind Begründungen, weshalb die Wohnformen aus Sicht des Stadtrats im Jahr 2035 wichtig sein werden. Dabei sind u.a. wirtschaftliche, finanzpolitische, soziale und ökologische Gründe zu nennen.

Vgl. ausführliche Antwort und Herleitung zu Frage 1. Ergänzend bzw. zusammenfassend dazu:

- Wirtschaftliche und finanzpolitische Gründe für den Bedarf:
 Der Flughafen benötigt eine grosse Anzahl an Arbeitnehmenden in verschiedenen Branchen, welche nach Auffassung des Stadtrates möglichst nahe am Arbeitsplatz wohnen sollten, um die überlasteten Verkehrsinfrastrukturen des motorisierten Individualverkehrs, aber auch des öffentlichen Verkehrs zu schonen.

Bei der Betrachtung der Steuereinnahmen fällt auf, dass die Einnahmen von natürlichen Personen über die Jahre einigermaßen stabil geblieben sind. Wird das Bevölkerungswachstum einbezogen, haben die Einnahmen tendenziell sogar abgenommen. Dies im Gegensatz zu den Einnahmen von juristischen Personen, die über die Jahre gesehen zwar stark zugenommen haben, wegen der Abhängigkeit zur Aviatik aber sehr volatil sind (vgl. Swissair-Gründung nach 2001 und Corona-Krise 2020). Um die Lasten gleichmässiger zu verteilen und die Abhängigkeit von den (aviatischen) juristischen Personen etwas abzuschwächen, wird auch Wohnraum in einem höheren Segment mit einer höheren Eigentumsquote angestrebt.



- Soziale Gründe für den Bedarf:
Wie bereits erwähnt, führt die hohe Erneuerungs- und Verdichtungsrate zu einer Verteuerung des Wohnraums. Dies hängt massgeblich mit den gestiegenen Immobilienpreisen, aber auch den steigenden behördlichen Anforderungen an Ausstattung und Ausrüstung der neuen Gebäude (u.A. energetische Anforderungen) zusammen. Selbst genossenschaftlich geprägte Bauprojekte vermögen die heute sehr günstigen Mietpreise im älteren Wohnungsbestand nicht aufzufangen – "Wohnen" wird teurer, auch wenn sich das Preisniveau bei Wohnraum nach dem Grundsatz der Kostenmiete über die Jahre wieder angleichen wird.

Von grosser sozialer Bedeutung dürfte in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot für die ältere Bevölkerungsschicht sein. Ziel muss sein, älteren Personen ein möglichst selbstbestimmtes Leben mit massgeschneiderten Wohnungs- und Betreuungsangeboten anbieten zu können. Dies auch deshalb, um Pflegekosten zu reduzieren.

Wichtig für Kloten scheint, dass ein guter Mix zwischen günstigem und teurerem Wohnraum gefunden wird, wobei auch die Verteilung in den einzelnen Quartieren von grosser Bedeutung ist. Eine gute Durchmischung führt zu einer Glättung der (teilweise schon bestehenden) sozialen Gefälle, was auch einen positiven Effekt auf die Zusammensetzung der Schülerinnen und Schüler in den einzelnen Schulhäusern haben sollte. Es gilt zu verhindern, dass Quartiere einer Segregation, aber auch einer Gentrifizierung ausgesetzt werden.

- Ökologische Gründe für den Bedarf:
Ein Grossteil der heutigen Gebäude sind heute über 50 Jahre alt und erfüllen die ökologischen Anforderungen und Erwartungen an modernen Wohnraum bei weitem nicht mehr. Die Transformation zu einem nachhaltigeren Gebäudebestand ist im vollem Gange, hat aber auch Auswirkungen auf das Preisniveau.

Von Interesse ist auch der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch. Je tiefer der Wohnflächenverbrauch ist, desto ökologisch nachhaltiger (bei der Erstellung, aber auch im Betrieb) kann in Kloten gewohnt werden. Ein geringer Wohnflächenverbrauch führt zudem dazu, dass auf weniger Grundstücksfläche mehr Personen wohnen können, was der Förderung von zusätzlichem Wohnraum entgegenkommt.

Frage 3: Welche Massnahmen erachtet der Stadtrat zur Umsetzung seiner Wohnungspolitik gemäss Erläuterungen zur Frage 1 als zielführend? Weshalb gehören diese zu seinem Massnahmenmix?

Ziele	Massnahmen			
	Verdichtung	Erneuerung	Transformation Steinacker	städtische Bauprojekte
Platz für 30'000 EW	X	X	X	X
Wohnen im Alter	X	X		X
Wohnen für Familien	X	X	X	X
Preisgünstiges Wohnen			X	X
Preishöheres Wohnen / Eigentum	X	X	X	

Der Stadtrat setzt bei der Verfolgung seiner Ziele in erster Linie auf Anreizsysteme, die dazu führen sollen, dass die Entwicklungen in die richtige Richtung erfolgen. Dazu folgende Erläuterungen:

- Verdichtung
Der Stadtrat verfolgt bereits seit mehr als 10 Jahren eine erfolgreiche Verdichtungsstrategie. Mit der BZO-Revision 2012/2013 wurden zentral gelegene, gut mit öffentlichem Verkehr erschlossene Gebiete aufgezoniert. Damit wurden Anreize für den Abbruch und Neubau von alten Gebäuden bzw. unternutzten Grundstücken geschaffen. Kombiniert mit Gestaltungsplänen werden durch den Ersatz von alter Bausubstanz zusätzliche Wohnungen geschaffen. In der Regel wird das Angebot bei einem Projekt mit Gestaltungsplan ungefähr verdoppelt. Das Verdichtungspotential ist noch längst nicht ausgeschöpft, Verdichtungsstrategien benötigen aber aufgrund des Bestandes der oftmals komplizierten Eigentümerstrukturen viel Zeit.
- Erneuerung
Zusammen mit der Verdichtung erfolgt automatisch auch eine Erneuerung des Gebäudebestandes. Die Rahmenbedingungen in der Bau- und Zonenordnung sind aber auch so konzipiert, dass eine Sanierung im Bestand gut möglich ist. Dies gilt insbesondere für Gebiete, in denen keine oder nur wenig zusätzliche Verdichtungspotentiale möglich sind (sogenannt "stabile" Gebiete gemäss Stadtentwicklungskonzept). Im Rahmen von Sanierungen und Erneuerungen wird oftmals auch das Wohnungsangebot dem Markt angepasst, so dass schlussendlich auf gleicher Fläche dennoch zusätzlicher Wohnraum entsteht.
- Transformation Steinacker

Die Transformation des Gewerbegebiets in ein gemischt genutztes, urbanes Wohngebiet ist der grösste Hebel, um die Ziele zu erreichen. Das Gebiet bietet je nach Wohnungsmix Platz für bis zu 7'000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner.

Mengengerüst	Beschäftigte	Einwohnende	Total
Bestand 2019	3'740	40	3'780
Etappe 1 (ca. 5-15 Jahre)	4'000	3'600	7'600
Etappe 2 (ca. 15-30 Jahre)	4'000	5'900	9'900
Max. Kapazität	5'600	7'300	12'900

Tabelle: Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten gemäss Vorlage Transformation Steinacker (Stand öffentliche Auflage 2023)

Das Anreizsystem wurde in den Sonderbauvorschriften so designt, dass ein höherer Wohnanteil erreicht werden kann, je grösser das Areal und die Qualität der Wohnentwicklung sind. Dabei muss ein Anteil von 30% an den Wohnungen mindestens 4 und mehr Zimmer aufweisen. Dazu kommt, dass 20% der Wohnflächen nach dem Kostenmiete Modell betrieben werden müssen. Mit diesen Anreizen und Bestimmungen soll erreicht werden, dass qualitativ hochwertige (im Übrigen auch "autoarme") Wohnungen entstehen, die pro Areal zu einer guten Durchmischung führen.

Dabei soll, wenn möglich, auch die Eigentumsquote erhöht werden, wobei diesbezüglich die rechtlichen Grundlagen für eine "Durchsetzung" fehlen. Zu beachten ist, dass auch genossenschaftlicher Wohnungsbau als eine Art "Teileigentum" gilt und erfahrungsgemäss einer hohen Fluktuation entgegengewirkt.

– Städtische Bauprojekte

Die Stadt verfügt noch über verschiedene unbebaute Grundstücke, die in den nächsten Jahren ebenfalls zur Erreichung der Ziele eingesetzt werden sollen.

Der Stadtrat hat im Rahmen seiner Altersstrategie "Wohnen Plus" definiert, dass in einer ersten Phase rund 50 "Alterswohnungen" neu erstellt werden sollen. Dafür wird zurzeit eine Bauträgerschaft für die Erneuerung und Überbauung der städtischen Grundstücke im Quartier Chasern gesucht, welche in den nächsten vier Jahren 150 Wohnungen in Kostenmiete im Sinne von "Wohnen Plus" und für Familien im Baurecht erstellen wird. Weitere Projekte sind im Stadtzentrum (Gerbegasse) angedacht und im Steinacker (im Steinacker besitzt die Stadt Kloten allerdings kein eigenes Eigentum) denkbar.

In den letzten zwei Jahren wurde auf städtischen Grundstücken südlich des Bahnhofs auch ein Wohn-/Gewerbeprojekt konzipiert (Projekt "Claudunum"), welches ebenfalls in den nächsten Jahren mit einer Bauträgerschaft umgesetzt werden soll. Auch hier entstehen Wohnungen in den unterschiedlichsten Ausprägungen und Preissegmenten.

Mit den ergriffenen Massnahmen können die Ziele erreicht werden. Absolut entscheidend sind dabei eine hohe Qualität und eine gelungene Einbettung in den städtebaulichen und freiräumlichen Kontext. Nach Auffassung des Stadtrates kann eine erfolgreiche Wohnbaupolitik nicht nur über Vorschriften und Anreize erfolgen, es ist eine Gesamtsicht und umfassende Beachtung der vielfältigen Ansprüche an einen Wohn- und Arbeitsort notwendig. Diese Anforderungen und die grundsätzliche Stossrichtung können in der Strategie Kloten 2030 nachgelesen werden.

Frage 4: Welche weiteren Massnahmen existieren in der Schweiz auf Gemeindeebene, auf welche der Stadtrat verzichtet? Weshalb wird auf diese Massnahmen verzichtet (z.B., weil sie nicht zielführend sind oder weil sie nicht zum Klotener Kontext passen)?

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass er genügend Möglichkeiten hat und diese auch nutzt, um mit Anreizsystemen und überzeugenden Entwicklungskonzepten seine Ziele zu erreichen. Ob die Ziele erreicht werden, wird im Abstand von 5 Jahren mit einem umfassenden Sozialmonitoring jeweils geprüft und, wenn notwendig, Massnahmen angepasst oder ergriffen.

Die Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt ist von vielen anderen Akteuren abhängig.

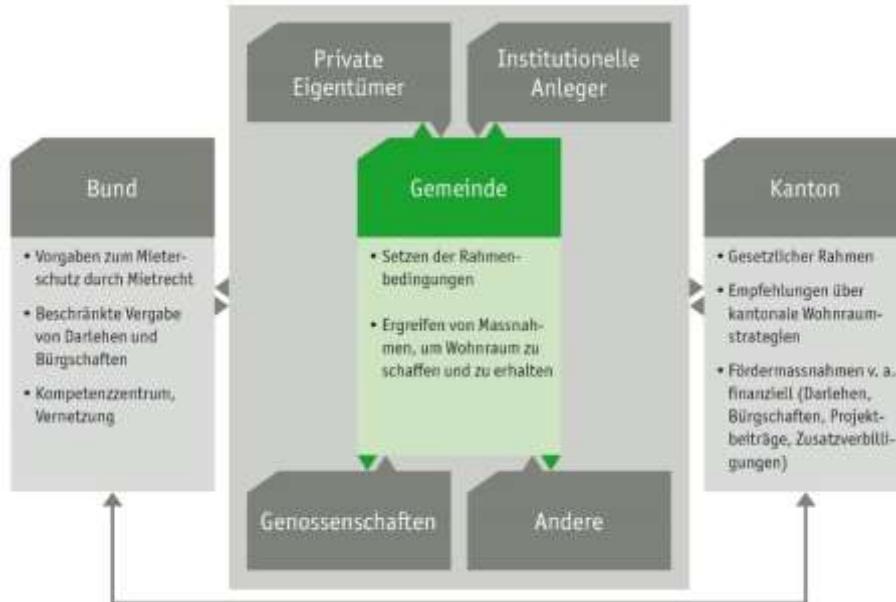


Abbildung: Rolle der Gemeinde (Bundesamt für Wohnungswesen)

Die Gemeinden haben dabei verschiedene Möglichkeiten, um auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen.



Abbildung: Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Bundesamt für Wohnungswesen)

- **Anteile in Nutzungsplanung**
Wird im Steinacker betreffend kostengünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) dem Gemeinderat beantragt (vgl. vorstehend). Auf eine flächendeckende Umsetzung in Kloten wurde bislang verzichtet, weil der Stadtrat die Verdichtungsbemühungen und die Bautätigkeit nicht dämpfen möchte. Zudem wäre der Effekt vergleichsweise klein, weil der Anteil nur von der zusätzlichen Mehrausnutzung verlangt werden kann.
- **Nutzungsprivilegien als Anreiz**
Die Sonderbauvorschriften des Steinacker-Quartiers enthalten ein ausgeklügeltes Anreizsystem, mit welchem die gewünschte Entwicklung angestrebt wird.

Die Bau- und Zonenordnung enthält bereits einen Familienwohnungsbonus von 10% und einen Arealüberbauungsbonus von ebenfalls 10%. Damit werden eine gute Durchmischung und qualitativ hochwertige Verdichtung gefördert.

Der grösste Hebel besteht in der Erstellung von Gestaltungsplänen, weil damit die Eigentümerschaften und der Stadtrat schon früh in Kontakt treten und die Projekte in die gewünschte Richtung "verhandelt" werden können. Allerdings sind auch hier der Einflussnahme aufgrund der Eigentumsfreiheit Grenzen gesetzt und die vielen institutionellen Anlegerinnen und Anleger sind natürlich nicht an der Schaffung von Stockwerkeigentum interessiert.

- Bauverpflichtung und Kaufrecht
Von diesen Instrumenten wurde bislang noch keinen Gebrauch gemacht. Wenn die Anreize und die Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Projektes genügend gross sind, kann die Entwicklung aber durchaus auch dem Markt überlassen werden.
- Kommunalen Wohnungsbau
Die Stadt Kloten verfügt bereits über Wohnungen, auch im sehr günstigen Segment. Mit dem Projekt Chasern soll auf städtischen Land ein grösseres Projekt für Wohnraum für bis zu 300 Personen umgesetzt werden (vgl. vorstehend).

Weitere Projekte werden folgen. Um eine aktive Wohnungspolitik betreiben zu können, ist der Stadtrat aber auch darauf angewiesen, dass er auf dem Immobilienmarkt, wenn nötig, agieren kann. Der Stadtrat verweist hierzu auf den Gegenvorschlag zur Bodeninitiative, die dem Gemeinderat vorliegt.

- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass es genügend gemeinnützige Bauträger auf dem Markt gibt. Er sucht deshalb die Zusammenarbeit mit bestehenden, erfahrenen Baugenossenschaften. So wurde an der Ackerstrasse erst kürzlich ein Grundstück im Baurecht für ein gemeinnütziges Projekt abgegeben. Auch das Gebiet Chasern soll mit einem gemeinnützigen Bauträger umgesetzt werden.
- Abgabe von kommunalem Land
Städtisches Land wird in der Regel im Baurecht abgegeben.
- Darlehen an gemeinnützige Bauträgerschaften
Der Stadt- und Gemeinderat haben in der Vergangenheit von diesem Instrument schon Gebrauch gemacht.
- Mietzinsbeiträge
Es ist ein spannender Ansatz, dass nicht die Wohnungen künstlich vergünstigt werden, sondern Subjekthilfe geleistet wird. Momentan fehlen für eine grossflächige Umsetzung aber noch die Grundlagen.
- Kommunikation, Verhandlungen, Beratungen
Die in dieser Beantwortung skizzierte Stossrichtung wird selbstverständlich in allen raumwirksamen Tätigkeiten angewendet.

Für neue Forderungen bzw. Strömungen aus der nationalen Politik wie zum Beispiel Recht auf Wohnungstausch, Abbau von Bauhindernissen, Massnahmen gegen Landhortung, Vorkaufsrechte von langjährigen Mieterinnen und Mietern etc. fehlen aktuell noch rechtliche Grundlagen. Der Stadtrat beobachtet die Entwicklung aber mit Interesse und wird, wenn sinnvoll und notwendig, auch von neuen, zusätzlichen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Beschluss Stadtrat:

Der Interpellant und der Gemeinderat werden eingeladen, die Beantwortung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

1. Die Antwort des Stadtrats betreffend der Interpellation 8993 wird zur Kenntnis genommen und die Interpellation stillschweigend abgeschrieben.

Mitteilung an:

- Philipp Alex Gehrig, Egetswilerstrasse 113, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Bereichsleiter Umwelt
- Stadtrat Roger Isler

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 03. Okt. 2023