

# IG Wohnbaugenossenschaften Uster

Medienmitteilung

1. Juni 2015

## Gestaltungspläne für die Areale Zeughaus und Am Stadtpark: Chancen für den gemeinnützigen, bezahlbaren Wohnungsbau

**Die Ustermer Wohnbaugenossenschaften begrüssen den Gestaltungsplan für das Zeughaus-Areal, der einen Anteil von rund 50% gemeinnütziger Wohnungen stipuliert; mehrere Genossenschaften sind an dem möglichen Projekt interessiert. Der Gestaltungsplan für das Areal „Am Stadtpark“ hingegen enthält keine solche Klausel; der Plan wird unter anderem deshalb kritisch beurteilt. Die beiden Gestaltungspläne müssen noch vom Gemeinderat genehmigt werden.**

**Zeughausareal:** Der vom Stadtrat mit der Armasuisse ausgehandelte und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungsplan für das Zeughausareal fordert, dass rund die Hälfte der 135 möglichen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern nach dem Prinzip der Kostenmiete zu erstellen und betreiben seien. Dies eröffnet Chancen auf eine gut durchmischte, lebendige Nutzung für verschiedene Portemonnaies und Wohnformen.

Wie diese Festlegungen des Gestaltungsplans konkretisiert werden, wird in Verhandlungen zwischen der Armasuisse und den Genossenschaften auszuhandeln sein. Der Landpreis bzw. Baurechtszins muss so festgesetzt werden, dass bezahlbare Mieten im Rahmen der Bestimmungen der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung möglich werden. Die Genossenschaften sind jedoch zuversichtlich; für die Verhandlungen mit der Armasuisse werden sie sich durch den Regionalverband „Wohnbaugenossenschaften Zürich“ unterstützen lassen.

**Areal „Am Stadtpark“:** Der Stadtrat schreibt zwar in seiner Medienmitteilung, die Wohnungen würden sich „für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen“; diese Aussage ist jedoch spekulativ. Zwar gab es diesbezüglich Gespräche interessierter Genossenschaften und ihres Regionalverbandes mit dem Landbesitzer. Doch der Gestaltungsplan enthält keine Vorgaben zum Charakter und insbesondere zum Preisniveau der Wohnungen. Auch die vorgesehene Übernahme in der Form des Stockwerkeigentums ist für Genossenschaften problematisch.

Aus diesen Gründen muss der Gestaltungsplan kritisch beurteilt werden. Aus Sicht der Genossenschaften könnten seine Chancen beispielsweise durch eine ergänzende, verbindliche Vereinbarung zwischen dem Landbesitzer und den Genossenschaften über den Anteil und Kostenrahmen preisgünstiger Wohnungen verbessert werden, welche sich auch hier nach den Grundsätzen der kantonalen Wohnbauförderung richten müsste.

\*

### **IG Wohnbaugenossenschaften Uster:**

*16 Wohnbaugenossenschaften besitzen in Uster 835 Wohnungen, welche ohne Abschöpfung von Gewinnen vermietet werden; das sind gut 8 Prozent der Mietwohnungen. Es sind Bestrebungen im Gang, diese Genossenschaften im Rahmen einer Interessengemeinschaft zu formieren, um die Zusammenarbeit zu stärken und als Gesprächspartner von Landbesitzern und Behörden aufzutreten.*

### **Regionalverband „Wohnbaugenossenschaften Zürich“ (WBG Zürich):**

*Die meisten Ustermer Wohnbaugenossenschaften sind Mitglieder dieser Dachorganisation, welche rund 60'000 Wohnungen umfasst. WBG Zürich bzw. seine Fachleute fungieren im Auftrag interessierter Genossenschaften regelmässig als Verhandlungspartner mit Behörden und Landbesitzern.*

**Für Rückfragen** wenden Sie sich bitte an

[hansconrad.daeniker@wohnungspolitik-schweiz.ch](mailto:hansconrad.daeniker@wohnungspolitik-schweiz.ch) / 044 994 32 71 oder 079 391 01 76