

IG Wohnbaugenossenschaften Uster

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstr. 82, Postfach
8610 Uster

27. Januar 2021

Einwendung zur Teilrevision BZO, kommunaler Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften in Uster benützt gerne die Gelegenheit für eine Stellungnahme zur erwähnten Teilrevision der BZO:

1. Wir begrüssen die Vorlage des Stadtrates.
2. Wir betrachten die vorgeschlagenen Festsetzungen – Freifläche von 1200 m², Abgabesatz von 40% - als richtig und deren Begründung als plausibel.
3. Wir unterstützen die Haltung des Stadtrats, wonach Uster auch in Zukunft prioritär mit dem Instrument städtebaulicher Verträge operieren solle.
4. Im erläuternden Bericht zur Teilrevision führt der Stadtrat verschiedene solcher bereits bisher mit Erfolg ausgehandelter Verträge an.
In diesem Zusammenhang fordern wir den Stadtrat mit unserer Einwendung zu einer Ergänzung folgenden Inhalts auf:

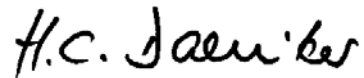
Der erläuternde Bericht soll explizit zum Ausdruck bringen, dass als Inhalt eines städtebaulichen Vertrags nicht nur materielle Leistungen gelten (also z.B. die Verpflichtung, bestimmte öffentliche Infrastrukturen zu erstellen), sondern auch immaterielle Leistungen wie z.B. der dauerhafte Verzicht auf Marktmieten und auf das Realisieren/Abschöpfen von Landwertsteigerungen, das Einhalten der Kostenmiete und von Vermietungsvorschriften - also letztlich die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (Art. 4) und der zugehörigen Verordnung (Art.37).

Die explizite Erwähnung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus im Bericht zur Teilrevision ist umso mehr angezeigt, als dieser bereits in den Bestimmungen der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung MAV vorkommt. §13 c der MAV nennt als «besondere Gründe für eine individuelle Schätzung» der Mehrwertabgabe auch «Grundstücke in Zonen nach §49 b PBG (Mindesanteil an preisgünstigem Wohnraum) oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherte Grundstücke».

Die überwiegende Zahl der Ustermer Genossenschaften ist in einer Interessengemeinschaft locker organisiert. Die vorliegende Einwendung wurde im Zirkulationsverfahren entwickelt und beschlossen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unseres Vorschlags und grüssen Sie freundlich

IG Wohnbaugenossenschaften Uster
Der Beauftragte:



Hans Conrad Daeniker, Herracherweg 15, 8610 Uster
kontakt@wohnbaugenossenschaften-uster.ch / 079 391 01 76

Uster zählt 15 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften mit aktuell 962 Wohnungen (siehe <http://wohnbaugenossenschaften-uster.ch/>). Sie sind somit ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt und fundamental interessiert an einer Regelung des Mehrwertausgleichs, der ihren Besonderheiten gerecht wird.