

An die Mitglieder der Kommission Planung und Bau

16. Januar 2023

Gemeinderatssitzung vom 24. Januar 2023:

Anmerkungen aus Sicht der Genossenschaften zum Gestaltungsplan und städtebaulichen Vertrag Schliiffi Nord

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Januar werden einige von Ihnen referieren und sie werden entscheiden über den Gestaltungsplan mit zugehörigem städtebaulichem Vertrag Schliiffi Nord.

Namens der Interessengemeinschaft von Usters gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bitte ich Sie deshalb um Aufmerksamkeit für das folgende Anliegen:

Der GP bzw. der Vertrag regeln unter anderem den Mehrwertausgleich sowie die **Anwendung des § 49b PBG** (Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Auf- oder Umzonungen). Für die laut GP auf dem Grundstück neu erlaubte ausschliessliche Wohnnutzung im Gebäude C wird kein solcher Anteil verlangt. Einzig für den Fall, dass sich das für gewerbliche Nutzung reservierte Gebäude A nicht vermieten liesse, würde eine Umnutzung für Wohnen erlaubt; die solcherart möglichen Wohnungen müssten dann «preisgünstig» gemäss § 49b PBG vermietet werden. So würde alternativ eines von zwei politisch erwünschten Zielen erreicht: Entweder die Schaffung von Gewerberaum oder von preisgünstigem Wohnraum.

So weit so gut. Die IG der Wohnbaugenossenschaften weist Sie jedoch darauf hin, **dass der im Vertrag vereinbarte Mechanismus zur Sicherung der Preisgünstigkeit sehr umständlich und unüblich ist**: Diese soll über einen in Franken bzw. Prozent definierten «Rabatt» gegenüber quartierüblichen Mietzinsen erreicht werden. Der Vertrag sagt jedoch nichts über den Perimeter der Quartierüblichkeit und nichts über den anzuwendenden Preisindex. Und wer würde dann wie oft kontrollieren (müssen? dürfen? auf Klage hin?), ob die Bestimmung eingehalten wird?

Sehr viel einfacher wäre eine vertragliche Regelung, wonach im Fall der Wohnnutzung klipp und klar **Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung** vorgeschrieben würde. Sollte die Eigentümerin diese Auflage nicht selber erfüllen (wollen), könnte sie die betreffenden Bauteile an eine gemeinnützige Bauträgerin übertragen/verkaufen.

→ **Unser Fazit: Die im Fall «Schliiffi Nord» getroffenen Regelungen sind aus Sicht der IG Uster kompliziert, aber ausnahmsweise vertretbar.**
In künftigen Fällen und im Hinblick auf die neue BZO erwarten wir jedoch von der Stadt, dass sie klarere Anwendungen von §49b PBG und MAG aushandelt bzw. festlegt.

Wir bitten Sie, unsere Erwägungen und Anregungen zu würdigen und allenfalls in Ihrem Referat zur Vorlage Schliiffi Nord zu erwähnen. Wir haben diese auch beim Stadtrat deponiert.

Mit den besten Grüssen

Namens der IG Wohnbaugenossenschaften Uster

