

An das Stadtparlament

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Schaffung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung, eingereicht von Stadtparlamentarier M. Steiner (SP)

---

Am 20. Januar 2025 reichte der Stadtparlamentarier Markus Steiner (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

*«Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eines der grössten Probleme im Kanton Zürich: In zwanzig Jahren sind die Mieten im Kanton um fast 50% gestiegen - in den städtischen Zentren haben sie sich teilweise fast verdoppelt. Wie die Statistik zeigt, gehört immer mehr Wohnraum renditeorientierten Immobilienfirmen, die die Preise in die Höhe treiben. Umso erfreulicher sind die Ergebnisse der Abstimmung am 24. November 2024 für die Mieter:innen in Winterthur ein Erfolg. Nebst der grassierenden Wohnungsnot wird es eine konkrete Förderung der Wohnbaugenossenschaften geben, der Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Wohnen für alle“ wurde mit 53.4 Prozent angenommen. Damit steigt auch die Aussicht, in Zukunft eine passende und bezahlbare Wohnung in Winterthur zu finden.*

*2025 will der Stadtrat seine Schwerpunkte in der Wohnpolitik neu definieren. Wir gehen dementsprechend davon aus, dass der Stadtrat das Anliegen der Stimmbevölkerung zügig umsetzen möchte. In der Folge bitten wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen.*

Fragen:

- 1. Auf welche in der Verordnung definierten Instrumente zur Zielerreichung von 120 genossenschaftlichen Wohnungen pro Jahr, wird sich der Stadtrat in welchem Zeitraum bedienen?*
- 2. Gibt es in der Stadt Winterthur Wohnbauparzellen, die von der Öffentlichkeit im Baurecht an Wohnbauträgerschaften abgegeben werden könnten?*
- 3. Gibt es in der Stadt Wohnbaugenossenschaften, die sich nach diesem Resultat erweitern wollen?*
- 4. Gibt es bestehende Wohnbauten, die sich zum Kauf durch eine gemeinnützige Trägerschaft eignen?*
- 5. Sind in der Stadt grössere Wohnbauprojekte in Vorbereitung, bei denen die Integration von Genossenschaftswohnungen realistisch wäre?»*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Wohnungsknappheit ein schweizweites Problem ist, das alle Städte betrifft; auch Winterthur ist davon nicht ausgenommen. Vor diesem Hintergrund erachtet der Stadtrat die Abstimmung vom 24. November des vergangenen Jahres zur kommunalen Volksinitiative «Wohnen für alle» als wichtigen Schritt. Der angenommene Gegenvorschlag des Stadtrats, welcher den Erlass einer «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung» umfasst, hat, wie in der vorliegenden Anfrage zu Recht erwähnt, eine positive politische Signalwirkung.

Bereits am 28. Juni 2023 hat der Stadtrat zehn Kernstrategien verabschiedet (SR.23.468-1), denen er eine besonders hohe strategische Bedeutung beimisst. Dazu zählt auch die Wohnpolitik. Das Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung wurde beauftragt, die aktuell gültige städtische Wohnpolitik aus dem Jahr 2017 zu überprüfen und zu aktualisieren. Ziel ist eine integrierte Wohnstrategie, die auf die heutigen und absehbaren künftigen Herausforderungen ausgerichtet ist. Die Erarbeitung, die derzeit im Gange ist, erfolgt unter Einbezug einer Begleitgruppe, die sich aus externen lokalen Akteuren des Wohnungsmarkts zusammensetzt. Auch die gemeinnützigen Wohnbauträger, vertreten durch den Regionalverband Winterthur, sind in dieser Begleitgruppe vertreten. Ihre Rolle ist besonders zentral, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der oben genannten Verordnung.

Gemäss der «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung» strebt die Stadt bis zum Jahr 2040 die Schaffung von durchschnittlich 120 Wohnungen pro Jahr im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger an (Art. 2 Abs. 2). Die zur Verfügung stehenden Instrumente sind in Art. 2 Abs. 3 der Verordnung nicht abschliessend aufgezählt: städtisches Immobilienportfolio, Raumplanung, finanzielle Unterstützung und sensibilisierende Kommunikation. Welche konkreten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels künftig ergriffen werden, wird im Rahmen der derzeit in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie erörtert und festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt können daher noch keine konkreten Aussagen zur Umsetzung der besagten Verordnung gemacht werden.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*«Auf welche in der Verordnung definierten Instrumente zur Zielerreichung von 120 genossenschaftlichen Wohnungen pro Jahr, wird sich der Stadtrat in welchem Zeitraum bedienen?»*

Diese Frage kann, wie eingangs dargelegt, derzeit nicht beantwortet werden. Eine Klärung erfolgt im Rahmen der aktuell in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie. Die Stadt steht jedoch in regelmässigem Kontakt mit dem regionalen Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie den einzelnen Wohnbaugenossenschaften und wird mit diesen gemeinsam an konkreten Handlungsansätzen arbeiten.

#### Zur Frage 2:

*«Gibt es in der Stadt Winterthur Wohnbauparzellen, die von der Öffentlichkeit im Baurecht an Wohnbauträger abgegeben werden könnten?»*

Unbebaute Parzellen in der Wohnzone sind in Winterthur – ebenso wie in anderen Städten – generell ein rares Gut, unabhängig vom Typ der Eigentümerschaft. Es ist bekannt, dass die Stadt Winterthur über ein vergleichsweise kleines eigenes Immobilienportfolio verfügt. In den vergangenen Jahren hat sie bereits mehrere Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben (z.B. Busdepot Deutweg/drei Genossenschaften; Obertor/Gesewo). Dementsprechend ist der Anteil an unbebauten städtischen Wohnparzellen derzeit begrenzt. Die grösste verfügbare «Reserve» stellt gegenwärtig die Parzelle Maienried mit knapp 15'000m<sup>2</sup> dar.

Die Abgabe von städtischem Land im Baurecht ist trotz der eingeschränkten Möglichkeiten aber auch in Zukunft eine mögliche Massnahme zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus. Konkrete Angaben zur Abgabe städtischer Grundstücke können jedoch im jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da die Wohnstrategie wie bereits verschiedentlich erwähnt derzeit noch erarbeitet wird.

Zur Frage 3:

*«Gibt es in der Stadt Wohnbaugenossenschaften, die sich nach diesem Resultat erweitern wollen?»*

Das Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung pflegt einen sehr guten und regelmässigen Austausch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die Wachstumsabsichten der Wohnbaugenossenschaften sind jedoch nicht flächendeckend bekannt. Es gibt einzelne Genossenschaften, die grundsätzlich Interesse an Wachstum signalisieren; dieses Interesse steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit dem Abstimmungsergebnis vom 24. November 2024. Ob es lokale Wohnbaugenossenschaften gibt, die auf Basis dieses Abstimmungsergebnisses konkret ein Wachstum in Erwägung ziehen, ist der Stadt nicht bekannt.

Zur Frage 4:

*«Gibt es bestehende Wohnbauten, die sich zum Kauf durch eine gemeinnützige Trägerschaft eignen?»*

Bislang wurde neuer gemeinnütziger Wohnraum in der Regel durch Neubauten geschaffen. Angesichts der schwindenden Landreserven wird künftig jedoch auch ein Wachstum durch Zukauf von Bestandsbauten zunehmend wahrscheinlicher. In den vergangenen Jahren haben mindestens zwei gemeinnützige Wohnbauträger grössere bestehende Siedlungen erworben.

Zur Frage 5:

*«Sind in der Stadt grössere Wohnbauprojekte in Vorbereitung, bei denen die Integration von Genossenschaftswohnungen realistisch wäre?»*

In der Stadt sind zahlreiche Gebiets- und Arealentwicklungen in Erarbeitung. Dabei bringt die Stadt – insbesondere das Amt für Stadtentwicklung und das Amt für Städtebau – wo immer möglich gemeinnützige Wohnbauträger als potenzielle Akteure ein. Diese Vernetzung verschiedener Akteure ist eine der möglichen Massnahmen im Rahmen des erwähnten Instruments der «sensibilisierenden Kommunikation» gemäss der zuvor erwähnten Verordnung. Letztlich verfügt die Stadt jedoch über keine verbindliche Handhabe in diesen Prozessen; die Entscheidung über eine Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern liegt bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Wird im Rahmen einer Gebiets- oder Arealentwicklung ein Gestaltungsplan erarbeitet, können entsprechende Vorgaben gemacht werden (Massnahme «Raumplanung» gemäss zuvor genannter Verordnung). Ein gelungenes Beispiel für die Vernetzung verschiedener Akteure und die Integration von Genossenschaftswohnungen in ein grosses Bauvorhaben ist die Lokstadt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon