

## Wohnstadt Winterthur: Entwickeln ohne zu zerstören

### Winterthur: Eine gute Adresse für Mieter/-innen

Für Mieterinnen und Mieter war und ist die Stadt Winterthur eine gute Adresse. Hier sind die Preise für Bauland, Miet- und Eigentumswohnungen relativ tief. Hier haben mehr als 50 Prozent der Wohnungen vier und mehr Zimmer. Die Zahl der Familienhaushalte ist mit 25 Prozent entsprechend hoch.

### Druck des Marktes hat zugenommen

Winterthur steht jedoch mitten in einem grossen Wandel. Hohe Bautätigkeit und tiefe Leerstandsquote zeigen, dass der Druck des Marktes in den letzten Jahren markant zugenommen hat. Die Explosion der Mieten in der Stadt Zürich, die gute Erschliessung, das grosse kulturelle Angebot und die hohe Lebensqualität haben die Nachfrage nach Wohnraum im mittleren und oberen Segment erhöht und Winterthur zu einem attraktiven Standort für Immobilien-Investoren gemacht.

### Die Wohnbaupolitik hat diesen Druck verstärkt

Mit ihrer auf die Ansiedlung guter Steuerzahler/-innen und energetische Erneuerungsinvestitionen ausgerichteten Wohnbaupolitik hat die Stadt Winterthur diesen Prozess noch befördert. Weil der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbau in Winterthur eine viel kleinere Bedeutung haben als in Zürich (nur 12 Prozent der Wohnungen gehören der Stadt oder Wohnbaugenossenschaften), wird sich die dämpfende Wirkung der Gemeinnützigen auf die steigenden Wohnungspreise nicht voll entfalten können.

### Neuorientierung: Damit Winterthur eine gute Wohnstadt bleibt

Da mit den Mieten auch der Druck auf die Mieterinnen und Mieter zunimmt, ist für den Mieterinnen und Mieterverband Winterthur eine Neuorientierung der Wohnbau- und Stadtentwicklungspolitik unerlässlich. Statt sich auf die „Schaffung und Sicherung von Wohnungsangeboten für spezifische Lebenssituationen“ zu beschränken, muss der neue Stadtrat eine umfassende Wohnbaupolitik entwerfen, die die Zerstörung von preiswertem Wohnraum verhindert, Quartierstrukturen erhält und die tiefen Boden- und Mietpreise als Standortvorteil betrachtet. Weil steigende Bodenpreise nicht rückgängig gemacht werden können, muss der Erhalt und die Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum heute zu einer zentralen Aufgabe städtischer Politik gemacht werden.

Der MV Winterthur macht sich deshalb für folgende vier Punkte stark

### **Preisgünstigen Wohnraum erhalten**

- Es gibt eine grosse Nachfrage nach preiswerten Wohnungen
- Wenn der Preis stimmt, müssen Wohnfläche und Ausbaustandard nicht den modernen Standards angepasst werden.
- Wo preiswerte Altwohnungen mit vernünftigen Aufwand weiter bewirtschaftet werden können, ist auf Ersatzneubauten zu verzichten.

### **Quartierstrukturen nicht zerstören**

- Gewachsene Quartierstrukturen schaffen Lebensqualität. Massive Eingriffe in die Quartierstrukturen zerstören soziale Netze.
- Auf die Planung grossflächiger Neubauten in bestehenden Wohngebieten ist zu verzichten.
- Ausnutzungsreserven sind nicht mit Ersatzneubauten, sondern mit der Ergänzung bestehender Bauten zu konsumieren.
- Für Verdichtung sind jene Areale zu nutzen, die nicht vornehmlich für Wohnzwecke genutzt werden.
- Bei grösseren Bauvorhaben sind die Mieter/-innen schon in der Planungsphase mit einzu beziehen.

### **Energetische Sanierungen fördern, ohne preisgünstigen Wohnraum zu zerstören**

- Energetische Sanierungen von Wohnliegenschaften müssen in Einklang gebracht werden mit dem Bedürfnis nach Erhalt von preisgünstigem Wohnraum.
- Bei der energetischen Beurteilung einer Siedlung ist der Flächenverbrauch der Mieter/-innen genauso stark zu gewichten wie der energetische Zustand des Gebäudes.
- Wenn Sanierungen zur Segregation der Wohnbevölkerung beitragen, sind sie nicht nachhaltig.
- Energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern sind dort zu fördern, wo das Potential für Mietzinserhöhungen klein ist.
- Energetische Sanierungen sind so auszugestalten, dass den bisherigen Mieter/-innen nicht gekündigt werden muss und die neuen Mietzinse von Alt-Mieter/-innen noch bezahlt werden können.
- Auf Ersatzneubauten ist generell zu verzichten, wenn die Liegenschaft in den letzten 15 Jahren schon einmal energetisch saniert worden ist.

### **Gemeinnützigen Wohnungsbau stärker fördern**

- Da der Druck auf dem Wohnungsmarkt steigt, muss der Bestand an gemeinnützigen Wohnungen erhöht werden.
- Städtisches Bauland ist gemeinnützigen Wohnbauträgern abzugeben, die sich auf die Kostenmiete verpflichten und den Genossenschafter/-innen (Mieter/-innen) Mitbestimmungsrechte einräumen.
- Die Landpreise sind so festzusetzen, dass ein preisgünstiger Wohnungsbau möglich ist. Auf Verkäufe an die Meistbietenden ist zu verzichten.
- Als Alternative zum Verkauf von Bauland soll die Abgabe im Baurecht geprüft werden. Alte Dienstbarkeiten, mit denen der Bau und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum gefördert worden ist, sind zu erneuern.
- Genossenschaften sind bei der Suche nach Bauland und bei der Übernahme privater Liegenschaften aktiv zu unterstützen.
- Im Interesse einer sozialen Durchmischung ist bei der Umnutzung von Industriearealen der Bau eines Mindestanteils an gemeinnützigen Wohnungen vorzuschreiben. Die entsprechenden planerischen Möglichkeiten sind neu zu schaffen und auszunutzen.