

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** "Jetzt sind die Baugenossenschaften gefragt" : Interview  
**Autor:** Liechti, Richard / Keller, Ueli  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585879>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Das revidierte Raumplanungsgesetz bedeutet eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau

# «JETZT SIND DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN GEFRAGT»

Der Bundesrat hat das teilrevidierte Raumplanungsgesetz am 1. Mai in Kraft gesetzt. Neu sind dort die Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus festgeschrieben. Bei der Ausarbeitung der kantonalen Richtpläne will der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz deshalb seinen Einfluss geltend machen, wie Vorstandsmitglied Ueli Keller erklärt.

Interview: Richard Liechti

**Wohnen:** Das neue Raumplanungsgesetz (RPG) ist seinerzeit als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative entstanden, die ein zwanzigjähriges Moratorium für Bauland-einzonungen gefordert hatte. 62,9 Prozent der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sagten damals ja. Wie ist der Volkswillen zu interpretieren?

Ueli Keller: Offenbar ist den Schweizerinnen und Schweizern klar geworden, dass sich das Baugebiet nicht weiter unbegrenzt in die grüne Landschaft hineinfressen darf. Der Boden ist eine begrenzte Ressource, man muss ihn deshalb sorgfältiger nutzen als bisher. Das war im Raumplanungsgesetz unter der Bezeichnung «haushälterische Bodennutzung» schon seit 1979 vorgesehen, jetzt muss aber auch so gehandelt werden.

**Welches sind die Hauptgründe für die fortschreitende Zersiedelung?**

Die Gründe liegen sicher bei der Zunahme des Wohnflächenverbrauchs jedes Einzelnen, aber auch bei der Zuwanderung und der Planung von Gemeinden, die Einzonungen als Geschäftsmodell verstehen.

**Am 1. Mai sind das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsordnung (RPV) in Kraft getreten. Wo setzt der Bund den Hebel an?**

Der Landschaftsschutz ist ganz klar die Hauptstossrichtung. Statt des «Bauens auf der grünen Wiese» fordert das neue RPG eine qualitativ hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Umsetzen müssen dies nun die Kantone in ihren Richtplanungen. Sie haben zudem die Pflicht, eine Regelung für den Ausgleich des Planungsmehrwerts einzuführen.

**Der Forderung nach Landschaftsschutz steht das Problem des Wohnungsmangels in weiten Teilen der Schweiz gegenüber.**

Genau deshalb sind die Baugenossenschaften diejenigen Investoren, die nun gefragt sein müssten. Schliesslich sind sie schon bisher am sorgfältigsten mit dem Boden umgegangen. Und damit meine ich nicht nur, dass sie dichter bauen, sondern dass sie über Belegungsvorschriften sicherstellen, dass der Wohnraum auch genutzt wird und nicht einfach leersteht, wie dies bei den Luxusapartements in Zürich häufig der Fall ist. Gleichzeitig sorgen die Baugenossenschaften mit ihren Zusatzangeboten im sozialen Bereich für ein angenehmeres Zusammenleben. Diese Tatsachen rechtfertigen es, dass die Kantone sich überlegen, ob sie in die Zweckbestimmung der Mehrwertabgabe die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufnehmen. Diese Forderung findet sich übrigens sogar in einem Positionspapier der FDP.

**Dabei geht es um die Abschöpfung von Wertsteigerungen, die durch Ein- und Umzonungen entstehen. Das ist schon länger ein Thema.**

Der Gesetzgebungsauftrag besteht schon lange, doch bisher nur die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg ihn auch umgesetzt. In

## ZUR PERSON

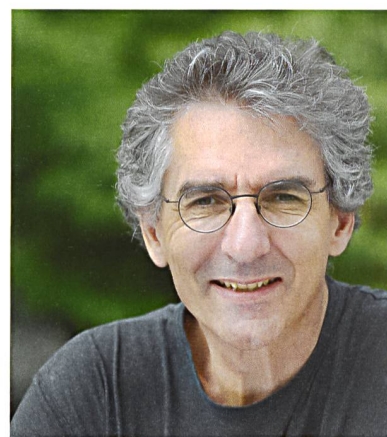


Bild: zVg.

**Ueli Keller**, dipl. Arch. ETH, ist selbständiger Architekt in Zürich. Er verfügt über langjährige politische Erfahrung als Gemeinderat der Stadt Zürich sowie als Kantonsrat für die SP Zürich. Zudem arbeitete Ueli Keller im Vorstand des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit, wo er bis heute für die politische Arbeit verantwortlich ist. Seit 2011 ist er Mitglied im Vorstand des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dort betreut er unter anderem das Dossier «Raumplanung». 2013 wurde Ueli Keller zudem zum Präsidenten der Stiftung PWG gewählt.

Basel-Stadt besteht allerdings die reine Zweckbindung an die Schaffung von öffentlichen Grünräumen. Im Kanton Zürich stellte man sich dagegen auf den Standpunkt, die Grundstückgewinnsteuer schaffe einen Ausgleich. Doch das stimmt nur zum Teil.

#### **Gemäss revidiertem Gesetz müssen alle Kantone die Mehrwertregelung jetzt einführen.**

Wenn die Kantone innert fünf Jahren keine Regelung finden, dürfen sie keine Einzonungen mehr vornehmen. Sie sind aber nur zu einem Minimum von zwanzig Prozent Ausgleich verpflichtet, und dies nur im Fall von Einzonungen. Und Einzonungen sind beispielsweise im Kanton Zürich überhaupt kein Thema mehr. Der Ausgleich muss deshalb auch für Um- und Aufzonungen gelten. Der Regionalverband Zürich fordert zudem eine Abgabe von vierzig Prozent. Sie darf sicher der Schaffung von Grünräumen oder der Verbesserung der Infrastruktur dienen, soll aber eben auch die Verbilligung von Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglichen. Wichtig ist zudem der Zeitpunkt der Abgabepflicht. Wir sind der Meinung, dass die Abgabe relativ bald nach Inkrafttreten der Möglichkeit einer erhöhten Ausnützung passieren muss, so dass Bauland nicht gehortet wird.

#### **Baugenossenschaften eignen sich sicher optimal, um die angestrebte Siedlungsverdichtung umzusetzen. Ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im neuen Gesetz aber explizit erwähnt?**

Dort steht klar, dass die angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung das Kriterium «erschwinglicher Wohnraum» einschliesst. Noch deutlicher ist es bei den Mindestinhalten für die kantonalen Richtpläne formuliert. Dort fordert das Gesetz «Ziele und Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere zur Förderung von preisgünstigem, familienfreundlichem und altersgerechtem Wohnungsbau in Kantonen mit ausgewiesenem Handlungsbedarf».

#### **Findet sich auch etwas zum wichtigen Aspekt der Wohnungsbelegung?**

Auch dieser Punkt ist aufgeführt, und zwar bei der Definition der «Verdichtung der Siedlungsfläche». Dort heisst es: «Ziel ist, nicht nur eine bauliche Verdichtung, sondern Wohn- und Lebensraum für mehr Menschen zu schaffen». Da die allermeisten Baugenossenschaften seit je Belegungsrichtlinien kennen, sind sie auch deshalb ideale Partner.

#### **Damit wären die Voraussetzungen geschaffen, um die kantonalen Richtpläne so auszugestalten, dass der gemeinnützige Wohnungsbau dort eine Sonderstellung einnimmt. Wie wird die Ausarbeitung dieser Richtplanung aussehen?**

Dazu braucht es nun sicherlich eine Debatte, an der Öffentlichkeit wie Fachkreise beteiligt sind. Dabei sind die Baugenossenschaften in allen Regionen aufgerufen, sich einzubringen, sei es wenn es öffentliche Auflagen oder Vernehmlassungen gibt, sei es wenn die Verwaltung über Veranstaltungen oder Kommissionen Kontakte mit den interessierten Kreisen knüpft. Die Tatsache, dass das neue Gesetz zu

einem bewussteren Umgang mit dem Boden zwingt, ist dabei eine gute Ausgangslage, denn die geforderten qualitativen Aspekte kann eine Baugenossenschaft besser einbringen als ein ge-

winnorientierter Investor. Die Baugenossenschaften sollen aber auch hinstehen und sagen: Wir engagieren uns für Qualität, und wir sind bereit, einen Beitrag zu leisten.

#### **Welche Schritte unternimmt der Dachverband?**

Wir versuchen, die verschiedenen Regionalverbände zu unterstützen, denn sie sind es, die vor Ort aktiv werden müssen. An einer Konferenz konnten wir die Regionalverbände kürzlich grundsätzlich über das Thema orientieren. Jetzt werden wir individuelle Hilfestellung bieten, wobei wir in der Lage sind, als Ansprechpartner für alle Fragen zu diesem Thema aufzutreten. Soeben hat der Dachverband auch eine neue Stelle geschaffen, die sich mit der Erarbeitung der entsprechenden Grundlagen befassen wird.

#### **Gibt es bereits Vorbilder für die kantonale Richtplanung?**

Im Kanton Zug ist der Leidensdruck in Sachen Wohnungsknappheit besonders gross, so dass man schon vor einigen Jahren ein Wohnraumförderungsgesetz erlassen hat. Dessen Stossrichtung wird mit der Anpassung des Richtplans vom vergangenen Jahr aufgenommen. Dort ist nun festgehalten, dass Kanton und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum unterstützen. Dazu zählt insbesondere die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen, die Förderung einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens oder das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen. Damit haben wir ein Modell, auf das wir uns abstützen können. ■

«Qualitative Aspekte kann eine Baugenossenschaft besser einbringen.»