Lead: Gemeinde

1 Im Zonenplan BZR Grundlagen schaffen

In den Gemeinden werden Gebiete mit Zweck «preisgünstiger Wohnraum» oder «gemeinnütziger Wohnraum» ausgeschieden und per Bevölkerungsentscheid raumplanerisch gesichert

Berücksichtigen	Vermeiden

• Sinnvolle Festlegung der Zone Nähe Schule, ÖV…
• Insbesondere über Sondernutzungsplanung
  ○ Zu wenig → flächiger
• Gesamt-Lebenszyklus Liegenschaft berücksichtigen
  ○ z. B. nach Handänderung muss Liegenschaft preisgünstig bleiben
  ○ Genossenschaftlich wirtschaften
• Wie viel Prozent wird festgelegt: Neueinzonung eher hoch
	• Gutes Verhältnis zu Privaten und Institut. Investoren (Konkurrenz)
	• Gesonderte Quartiere (besser: Mix)
	• Keine Bevorzugung von Partikularinteressen
	• Offener Prozess / Transparenz

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis: Ortsplanung, Vollzugsrecht, Vorarbeit mit Betroffenen

Effizienz

Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?

ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **1 Stimme**	Eher – **4 Stimmen**	Leicht – **3 Stimmen**	Leicht + **5 Stimmen**	Eher + **6 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **1 Stimme**

Effektivität

Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?

Es wird höchst-wahrscheinlich kein Wohnraum für (wirklich) Bedürftige geschaffen **0 Stimmen**	Eher – **1 Stimme**	Leicht – **3 Stimmen**	Leicht + **7 Stimmen**	Eher + **6 Stimmen**	es wird preisgünstiger Wohnraum für Bedürftige geschaffen **1 Stimme**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Gemeinde

2 Aktive Bodenpolitik betreiben

Die Gemeinden kaufen Land aktiv und sichern Vorkaufsrechte bei entsprechenden Prozessen. Sie gehen aktiv in eine Rolle mit Eigentümer:innen und Unternehmen

Berücksichtigen	Vermeiden
• Braucht langfristige Planung und Perspektiven → Strategie • Kauf oder Rückkauf von Land und Objekten • Projektverwirklichung und Prestige • Braucht Rechtsgrundlage (Finanz- vs. Verwaltungsvermögen) • Transparente Kriterien für Kaufangebot / Kaufentscheid • Genug grosse Kreditkompetenzen • Akzeptanz / Kommunikation / Transparenz → Klare Zielsetzung + Kommunikation Bevölkerung • Kompetenzen: Wissen + Zuständigkeiten	• Zu hohe Kaufpreise vermeiden • Fehlende Grundlagen → Einzelentscheide • Hauruck-Übung • Bevorzugung von Unternehmen

Umsetzungsstufe ☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis: Handlungsfähig werden

Effizienz Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?						Effektivität Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?					
ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **0 Stimmen**	Eher – **4 Stimmen**	Leicht – **1 Stimme**	Leicht + **6 Stimmen**	Eher + **5 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **1 Stimmen**	Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **1 Stimme**	Eher – **0 Stimmen**	Leicht – **2 Stimmen**	Leicht + **3 Stimmen**	Eher + **11 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **2 Stimmen**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Gemeinde

3 Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer zweckgebunden einsetzen

Finanzielle Mittel aus Mehrwertabgaben (und Grundstückgewinnsteuer) gezielt für gemeinnützigen Wohnbau einsetzen

Berücksichtigen	Vermeiden
• Verhandlung mit Eigentümer • Bedingung: Fondsreglement muss dies zulassen → auch das Planungs- und Baugesetz (Vorgaben Kanton?) • Einsatz für Sozialthemen → gesetzliche Grundlage vorhanden? • Diese Massnahme allein hilft nichts → nur in Kombination mit anderen Massnahmen • Mehrwert ist schwierig zu schätzen • Wie ist die Füllmenge: Konkurrenz-Ansprüche	• Eher schwierig, da fix im Haushaltsbudget verplant • Kurzfristige Investitionen

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☒ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis:

Zulässigkeit prüfen (kantonale Vorgaben)

Effizienz

Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?

ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **2 Stimmen**	Eher – **1 Stimme**	Leicht – **2 Stimmen**	Leicht + **7 Stimmen**	Eher + **9 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **2 Stimmen**

Effektivität

Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?

Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **3 Stimmen**	Eher – **6 Stimmen**	Leicht – **5 Stimmen**	Leicht + **2 Stimmen**	Eher + **5 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **0 Stimmen**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Landeigentümer

4 Vergabekriterien + Bedingungen (Kostenmiete) festlegen auf gemeindeeig. Land

Auf gemeindeeigenem Land werden klare Kriterien und auch Prinzipien wie Kostenmiete und die Überprüfung der genannten Bedingungen festgehalten. Eventuell sogar in öffentlichen Reglementen oder Verordungen

Berücksichtigen	Vermeiden
• Priorität preisgünstig festlegen (WFG Zweck) → langfristig • Mieterauswahl klären (WFG Zweck) • Weitere Qualitäten einfordern: Ökologie, Energiethemen, Ortsbild, Denkmal- / Brandschutz, Gemeinschaftsräume, • Belegungsvorschriften • Wohnqualität in und um Wohngebäude • Controlling • Flexibilität behalten bei Veränderungen • Betriebs- und Zinskostenstruktur als Vergabekriterien • Bedarfsgerechte Wohnungsstruktur (Wohnraumstrategie)	• Nicht überladen: Komplexität, Kontrollaufwand • Hohes Tempo • Falsche Lage des Projekts • Keine «Landpreistreiber» einbauen (z. B. Bieterverfahren)

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis: Eindeutige Ziele festlegen

Effizienz Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?						Effektivität Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?					
ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **0 Stimmen**	Eher – **1 Stimme**	Leicht – **2 Stimmen**	Leicht + **5 Stimmen**	Eher + **10 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **1 Stimme**	Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **0 Stimmen**	Eher – **0 Stimmen**	Leicht – **0 Stimmen**	Leicht + **10 Stimmen**	Eher + **8 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **1 Stimme**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Landeigentümer

5 Investorenwettbewerbe mit Sozialkriterien

Landeigentümer:innen organisieren Wettbewerbe mit Bewertung nach sozialen und planerischen Kriterien

Berücksichtigen	Vermeiden
• Erfahrene Architekten im sozialen Wohnungsbau • Landeigentümer muss mobilisiet werden, Sozialkriterien anzuwenden • Ökologie + Ökonomie prüfen (Kernwerte, Flächeneffizient-Kernwert) • Auf Durchmischung der Bewohnenden achten • Adäquate Ausstattung (Nasszellen, Nutzergerecht, gemässigt-funktional • Public-Private-Partnership • Auf Statuten der WBG achten / auswerten • Über Wohnungsspiegel/regeln (z. B. Kleinwohnungen → Alter) • Gemeinde ist in Erarbeitung von Programm involviert und im Beurteilungsgremium vertreten	• Überschaubarer Aufwand • Unpräzise W-Programme / Raumprogramm • Unklare Vorstellung über Realisierungsabsicht • Powerplay von Landeigentümer:innen

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis: Bedürfnisse klären

Effizienz Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?						Effektivität Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?					
ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **0 Stimmen**	Eher – **0 Stimmen**	Leicht – **8 Stimmen**	Leicht + **5 Stimmen**	Eher + **5 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **0 Stimmen**	Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **0 Stimmen**	Eher – **3 Stimmen**	Leicht – **2 Stimmen**	Leicht + **6 Stimmen**	Eher + **2 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **0 Stimmen**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Landeigentümer

6 Baurecht mit Kostenmiete-Vorgabe oder Sozialquote

Baurechte gezielt mit Auflagen für Kostenmiete oder Sozialanteil an Investoren vergeben (Gemeinden und Korporationen)

Berücksichtigen	Vermeiden
• Klare Definition Kostenmiete • Baurecht auch mit Wohneigentum berücksichtigen, Gewinnbeschränkungen • Controlling • Wohnungsmix • Aktive Bodenpolitik • «Sozialquote» → was ist damit genau gemeint → Definition? • Baurrechtszins → Subjektförderung • Bedingungen in Baurechtsverordnung frühzeitig verschriftlichen • Baurechtsverordnung: Belegungsvorschriften statuieren + Monitoring	• Flexibilitätseinschränkungen Verkauf (bei Eigentum) • Einseitige Wohnungsgrössen • Review-Option nicht vorsehen

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis: -

Effizienz Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?						Effektivität Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?					
ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **0 Stimmen**	Eher – **1 Stimmen**	Leicht – **4 Stimmen**	Leicht + **8 Stimmen**	Eher + **6 Stimmen**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **2 Stimmen**	Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **0 Stimmen**	Eher – **0 Stimmen**	Leicht – **1 Stimmen**	Leicht + **3 Stimmen**	Eher + **14 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **2 Stimmen**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025

Lead: Privat- und Zivilgesellschaft im Lead

7 Public-Private-Partnership

Entwicklungsgesellschaft zwischen Gemeinden und Investoren mit festgelegtem preisgünstigem Wohnanteil gründen

Berücksichtigen	Vermeiden
• Mietzinsberechnung • Mietparteiauswahl • Soziale Kriterien bei den Arbeitsbedingungen • Zeitpunkt für Abkoppelung öff. Hand vs. Entwickler • Ganz klare Verfahrensdefinition nötig • Kommunikation auf Augenhöhe • Entscheidungskompetenzen • Wann ist diese Organisationsform zielführend → eher geeignet für Mega-Projekte	• Überschaubarer Aufwand • Ungleiche Verhältnisse • Profi vs. Amateur

Umsetzungsstufe

☒ Gemeinde ☐ Region ☐ Kanton ☐ Bund

Erste(r) Schritt(e) zur Umsetzung in Praxis:

Klären: Worum geht es genau?
→ Spannender Ansatz, um Arealentwicklungen vorwärts zu bringen

Effizienz Ressourceneinsatz? Kompetenzen? Umsetzungstempo?						Effektivität Nutzen? Zielerreichung? Regulierungsgrad?					
ist sehr aufwändig, braucht viel Zeit, Mitwirkung **2 Stimmen**	Eher – **10 Stimmen**	Leicht – **4 Stimmen**	Leicht + **0 Stimmen**	Eher + **1 Stimme**	sehr schnell, mit geringem Aufwand umsetzbar **0 Stimmen**	Wohnungen gehen höchst-wahrscheinlich nicht an Bedürftige **1 Stimme**	Eher – **2 Stimmen**	Leicht – **6 Stimmen**	Leicht + **4 Stimmen**	Eher + **2 Stimmen**	preisgünstiger Wohnraum ist für Grossteil der Bedürftigen vorhanden **0 Stimmen**

Legende

Grün = Ergebnisse 2. Workshop Spurgruppe, 10.10.2025

Rot = Ergebnisse Workshop Fachtagung Espace Suisse, 28.11.2025