

Sieben priorisierte Ideenansätze

Im Zonenplan BZR Grundlagen schaffen (Gemeinde im Lead)

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

- Berücksichtigen:
 - o Sinnvolle Festlegung der Zone Nähe Schule, ÖV...
 - o Insbesondere Sondernutzungsplanung nutzen
- Vermeiden
 - o Gutes Verhältnis zu Privaten und Institutionellen Investoren (Konkurrenz)
- Umsetzungsstufe/Lead: o Kanton // o Region // o Gemeinde
- Wie: erster Schritt?

Priorisierung: 0-6 (Punkte)

- Effizienz: Ressourceneinsatz, Kompetenzen?, Wie schnell?, durch wen? Kosten? (WIE)
 - ist sehr schnell und mit geringem Personalaufwand umsetzbar
 - ...
 - ist sehr aufwändig, braucht mehrere Runden, Mitwirkunge
- Effektivität: Nutzen? Ziel erreichbar? Überregulierung? (WAS)
 - das Ziel, preisgünstigen Wohnraum für bedürftige... Personen kann damit vollkommen erreicht werden, ... hoher Wirkungsgrad
 - ...
 - es besteht die chance, das snicht alle bedürfntingen...

GP Aktive Bodenpolitik betreiben (Gemeinde im Lead)

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

- Berücksichtigen:

- o Braucht langfristige Perspektiven
 - o Rückkauf von Land/Objekt → Projektverwirklichung → Prestige
- Vermeiden

GP Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer zweckgebunden einsetzen (Gemeinde im Lead)

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

- Berücksichtigen:
 - o Verhandlung mit Eigentümer → Einsatz für Sozialthemen
 - o Bedingung: Fondsreglement muss dies zulassen
- Vermeiden

GP Vergabekriterien und Bedingungen (Kostenmiete) festlegen auf gemeindeeigenem Land (Landeigentümer im Lead)

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

- Berücksichtigen:
 - o Priorität preisgünstig (Ökologie, Ortsbild, Denkmal- / Brandschutz)
 - o Mieterauswahl
- Vermeiden
 - o Nicht überladen: Komplexität, Kontrollaufwand

GP Investorenwettbewerbe mit Sozialkriterien (Landeigentümer im Lead)

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

- Berücksichtigen:
 - o Erfahrene Architekten im sozialen Wohnungsbau
 - o Landeigentümer muss mobilisiert werden, Sozialkriterien anzuwenden
- Vermeiden
 - o Überschaubarer Aufwand

GP Baurecht mit Kostenmiete-Vorgabe oder Sozialquote (Landeigentümer im Lead)

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

- Berücksichtigen:
 - o Klare Definition Kostenmiete
 - o Baurecht auch mit Wohneigentum berücksichtigen → Gewinnbeschränkungen
- Vermeiden
 - o Flexibilitätseinschränkungen Verkauf (bei Eigentum)

GP Public-Private-Partnership (Privat- und Zivilgesellschaft im Lead)

Entwicklungsgesellschaft zwischen Gemeinden und Investoren mit festgelegtem preisgünstigem Wohnanteil gründen

- Berücksichtigen:
 - o Mietzinsberechnung
 - o Mietparteiauswahl
 - o Soziale Kriterien bei den Arbeitsbedingungen
- Vermeiden
 - o Überschaubarer Aufwand