

# Sicherung des bezahlbaren Wohnraums in der Nutzungsplanung

## Musterbestimmungen zur Anwendung in der Nutzungsplanung für die Gemeinden der Beispielkantone

Studentin



Alicia Grünenfelder

### Ziel der Arbeit:

Die Projektarbeit widmet sich der Frage, wie Gemeinden in den Kantonen Bern, Zürich und Aargau mit Hilfe der Nutzungsplanung die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sichern können. Ausgangspunkt ist die zunehmende Belastung einkommensschwacher Haushalte durch steigende Mieten, Verdrängungseffekte und Wohnungsknappheit und der somit zunehmende Handlungsdruck. Zielgruppe der Arbeit sind in erster Linie kommunale Planungsbehörden sowie politische Entscheidungsträger:innen, die mit der praktischen Umsetzung von raumplanerischen Instrumenten betraut sind. Die Arbeit möchte einen Ansatz geben, wie verhältnismässige, praxistaugliche und auf die kantonalen Rahmenbedingungen abgestützte nutzungsplanerische Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums angewendet werden können.

### Vorgehen / Technologien:

Die Analyse stützt sich auf eine Auswertung von Literatur, Gesetzen sowie von Fallbeispielen aus der Schweiz, die Instrumente zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum anwenden. Ergänzt wird sie durch die Auswirkungen auf Baulandpreise. Darauf aufbauend wurden Musterbestimmungen entwickelt, die in der kommunalen Nutzungsplanung direkt angewendet werden könnten. Diese Musterbestimmungen geben Gemeinden konkrete Formulierungen zu Quoten für preisgünstigen Wohnraum, Regeln und Präzisierungen zur Kostenmiete sowie weiteren Instrumenten, die sie in ihrer Raumplanung integrieren können. Abgeleitet aus den Musterbestimmungen wurden allgemeine Prinzipien abgeleitet, die bei der Umsetzung von Bestimmungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in der Nutzungsplanung zu befolgen sind.

### Ergebnis:

Die Ergebnisse zeigen, dass keine einzelne Massnahme für sich ausreichend ist, um den Wohnraum für die betroffensten Gruppen sicherzustellen. Vielmehr zeigt sich, dass ein Bündel aus nutzungsplanerischen, finanziellen und steuernden Instrumenten notwendig ist, um die Verdrängung einkommensniedriger Haushalte einzudämmen. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die Übertragbarkeit von Best-Practice-Beispielen auf andere Gemeinden durch kantonale Rahmenbedingungen begrenzt ist.

Die Arbeit kommt zum Schluss, dass die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum künftig nur durch eine konsequente Weiterentwicklung kommunaler Wohnraumpolitik gewährleistet werden kann. Notwendig ist ein strategisches Vorgehen, das soziale Belange stärker in die Nutzungsplanung integriert und auf langfristige Effekte setzt.

Referent

Prof. Andreas Schneider

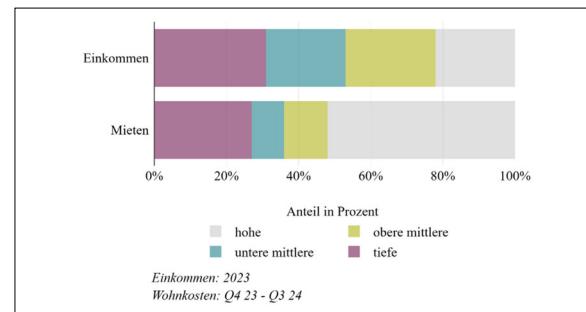
Themengebiet

Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Gleichzeitig sollten die Kantone rechtliche Rahmenbedingungen schaffen, die den Gemeinden die Handlungsfähigkeit geben.

Im Ausblick wird deutlich, dass die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum nur durch ein Bündel an Massnahmen und die politische Unterstützung gelingen kann. Die Arbeit liefert hierfür einen ersten Ansatz im Rahmen der Nutzungsplanung und kann dazu beitragen, dass Gemeinden konkretere Ansätze haben, wie sie ihren Spielraum in der Nutzungsplanung ausschöpfen können.

Angebot des Wohnungsmarkts vs. Leistbarkeit. Haushalte nach Einkommensklasse und Mietobjekte nach Mietpreisklasse  
BWO, 2024: Die Lage auf dem Wohnungsmarkt 2024/3



Entwicklung der Mieten in der Schweiz von 2009 bis 2023, unterschieden nach Index  
Lennartz und Lareida, 2024: Statistik des BFS, Homegate, ZKB

