

# WIE PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM MIT SONDERNUTZUNGSRECHTEN ZUSAMMENHÄNGT

## Was ist eine Überbauungsordnung?

Es handelt sich um die Gewährung von Sonderrechten, welche eine Abweichung von den Nutzungsmassen der geltenden Bauordnung zulassen. Es sind also Privilegien in der Nutzung des Raumes und des Bodens beim Bauen.

## Wie funktioniert das mit den Nutzungsprivilegien?

### 1. Gemeinde legt einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen fest:

Die Gemeinde kann beispielsweise festlegen, dass ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen auf einem bestimmten Grundstück preisgünstig sein muss.

### 2. Bauträger erhält Nutzungsprivilegien:

Wenn der Bauträger diesen Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert, erhält er als Gegenleistung Nutzungsprivilegien.

### 3. Nutzungsprivilegien bieten Vorteile:

- **Erhöhte Ausnutzungsziffer:** Der Bauträger kann mehr Fläche nutzen, als normalerweise erlaubt wäre.
- **Zuschlag bei der Gebäudehöhe:** Das Gebäude kann höher gebaut werden.
- **Reduzierung von Abständen:** Die vorgeschriebenen Abstände zwischen Gebäuden oder zum Grundstücksrand können reduziert werden.

## Warum werden Nutzungsprivilegien eingesetzt?

- **Förderung von preisgünstigem Wohnraum:** Durch Nutzungsvorteile werden Bauträger dazu angeregt, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.
- **Erhöhung der Rendite für Bauträger:** Die Privilegien ermöglichen es den Bauträgern, ihre Rendite zu verbessern, da sie mehr Fläche nutzen oder höher bauen können.
- **Verdichtung im Bestand:** Die Nutzungsprivilegien können dazu beitragen, die Verdichtung in Wohngebieten zu fördern.

## Wo liegen die Grenzen dieser Sonderrechte?

### 1. Potenzieller Eingriff ins Privateigentum:

- Obwohl die Nutzungsprivilegien keine direkte Beschlagnahmung des Privateigentums darstellen, kann die Erwartung, dass Bauträger einen bestimmten Anteil an preisgünstigen Wohnungen schaffen müssen, als Eingriff in ihre Investitionsentscheidungen wahrgenommen werden.

- Insbesondere, wenn die Anreize nicht attraktiv genug sind, um die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu gewährleisten, können Bauträger diesen aufgeben und stattdessen andere Projekte bevorzugen.

## 2. Ungleichheit und soziale Auswirkungen:

- Die Nutzungsprivilegien können dazu führen, dass bestimmte Gebiete oder Projekte bevorzugt werden, während benachbarter preisgünstiger Wohnraum oder Entwicklungsgebiete möglicherweise vernachlässigt oder abgewertet werden.
- Zudem kann die Reduktion der Bauabstände oder die Erhöhung der Ausnutzungsziffer zu einer erhöhten Verdichtung führen, was wiederum die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten negativ beeinflussen kann.
- «Preisgünstiger» Wohnraum ist in der Regel für den Mittelstand «bezahlbar», nicht aber für die unteren Einkommensschichten und Armutsbetroffene.

## 3. Auswirkungen auf Ökologie und Ortsbildschutz

- Die Gewährung von Privilegien zugunsten des sozialen Nutzens kann zu Vernachlässigung im Ortsbildschutzes, der ökologischen Verträglichkeit und der Freiräume führen und das Gebot der Nachhaltigkeit grob verletzen.

## 4. Schwierigkeiten bei der Umsetzung:

- Die Verhandlungen mit Bauträgern über die Höhe der Anreize und die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnraum können komplex sein und zu Intransparenz führen.
- Es ist wichtig, dass die Anreize so gestaltet sind, dass die Bauträger auch ausreichend preisgünstigen Wohnraum generieren.

## 5. Potenzial für Missbrauch:

- Wenn die Anreize zu hoch sind, besteht die Gefahr, dass Bauträger die Nutzungsprivilegien in Anspruch nehmen, um ihre Rendite zu erhöhen, ohne dass tatsächlich «preisgünstiger» Wohnraum geschaffen wird.
- Es ist daher wichtig, dass die Gemeinde strenge Kontrollen durchführt und sicherstellt, dass die geforderten Leistungen auch tatsächlich erfüllt werden.

## Und wie funktioniert es in der Gemeinde Wohlen?

Das Baureglement sagt, dass bei Einzonungen von mindestens 5000m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland ein Drittel «preisgünstiger» Wohnraum entstehen muss und verweist auf die Bundesverordnung für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Nebst Neueinzonungen gibt es keine anderweitigen konkreten Massnahmen zum Erhalt und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die Wohnbaustrategie der Gemeinde ist eine Absichtserklärung und privilegiert den Bau von Alterswohnungen.

<https://www.wohlen-be.ch/de/aktuelles/beitraege/meldungen/Wohnraumkonzept.php>

## Fazit:

Insgesamt ist die Kritik an der Hochverdichtung vielfältig und betrifft verschiedene Aspekte der Lebensqualität, der Umwelt und des sozialen Zusammenhalts. Es ist daher wichtig, bei der Planung von Verdichtungsprojekten die Bedürfnisse der Anwohner:innen zu berücksichtigen und einen Kompromiss zwischen Wohnungsbedarf und nachhaltiger Entwicklung zu finden. Was den Zugang zu «preisgünstigem Wohnraum» betrifft, ist in der Gemeinde Wohlen alles offen. **Auch in der ZPP 5 «Sahlimatte» fehlen Bestimmungen zu Menge und Grösse der preisgünstigen Wohnungen.**