

# Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung

Medienorientierung, 2. Oktober 2017

# Inhalt

---

1. Veränderte Ausgangslage und Haupterkenntnisse aus der Überprüfung
2. Zukünftige Ausrichtung der Wohnpolitik
3. Schlussbetrachtung
4. Fragenbeantwortung

# Andere Ausgangslage als noch vor zehn Jahren

---

## **Hohes Bevölkerungswachstum**

→ Winterthur ist zur Grossstadt geworden

## **Schaffen von Arbeitsplätzen**

→ Stadtrat setzt einen Schwerpunkt beim Thema Wirtschaft

## **Finanzen ins Lot bringen**

→ Stadtrat setzt sich das Ziel eines ausgeglichenen Haushalts

## Winterthur – attraktiv als Wohnstadt

---

- Wohnen als wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität für alle sehr wichtig
  - Unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen an Wohnraum
  - Winterthur soll für Vielzahl von Menschen attraktiv sein
  - Durchmischung und Vielfalt in Winterthur erwünscht
- 
- **Vielfältiges und ausgewogenes Wohnraumangebot notwendig**
  - **Räumliche Durchmischung erhalten**

## Haupterkenntnisse aus der Überprüfung

---

Wohnungsmarkt funktioniert und zeigt sich dynamisch

→ **Zurückhaltende Rolle der Stadt**

Wohnungsmarkt durch private Akteure geprägt

→ **Dialog & Kooperationen mit privaten Akteuren**

Neubautätigkeit findet nach wie vor im mittleren Preissegment statt

→ **Handlungsbedarf: Erhöhung Wohngebot im hohen Preissegment**

zu lange Aufenthaltsdauer im Übergangswohnraum

→ **Handlungsbedarf: Integration in den regulären Wohnungsmarkt**

Vieles läuft gut

→ **Fortsetzen bisherige Wohnpolitik**





Mehrfamilienhaus Seidenstrasse  
Stutz Bolt Partner Architekten, Winterthur  
©Michael Haug Architekturfotograf, Winterthur

## Zurückhaltende Rolle der Stadt

---

- Bevölkerungswachstum widerspiegelt sich in Bautätigkeit  
jährlich zwischen 500 bis 800 neue Wohnungen
- Wachstum wird sich fortsetzen  
zahlreiche Vorhaben in Planung (z.B. Lokstadt, Bahnhof Töss, Ziegelei Dättnau)
- Fokus noch vermehrter auf qualitative Innenentwicklung
- bislang kein städtischer Wohnungsbau  
aufgrund Dynamik im Wohnungsmarkt auch künftig kein Handlungsbedarf gesehen

## Dialog und Kooperation mit Akteuren des Wohnungsmarkts

---

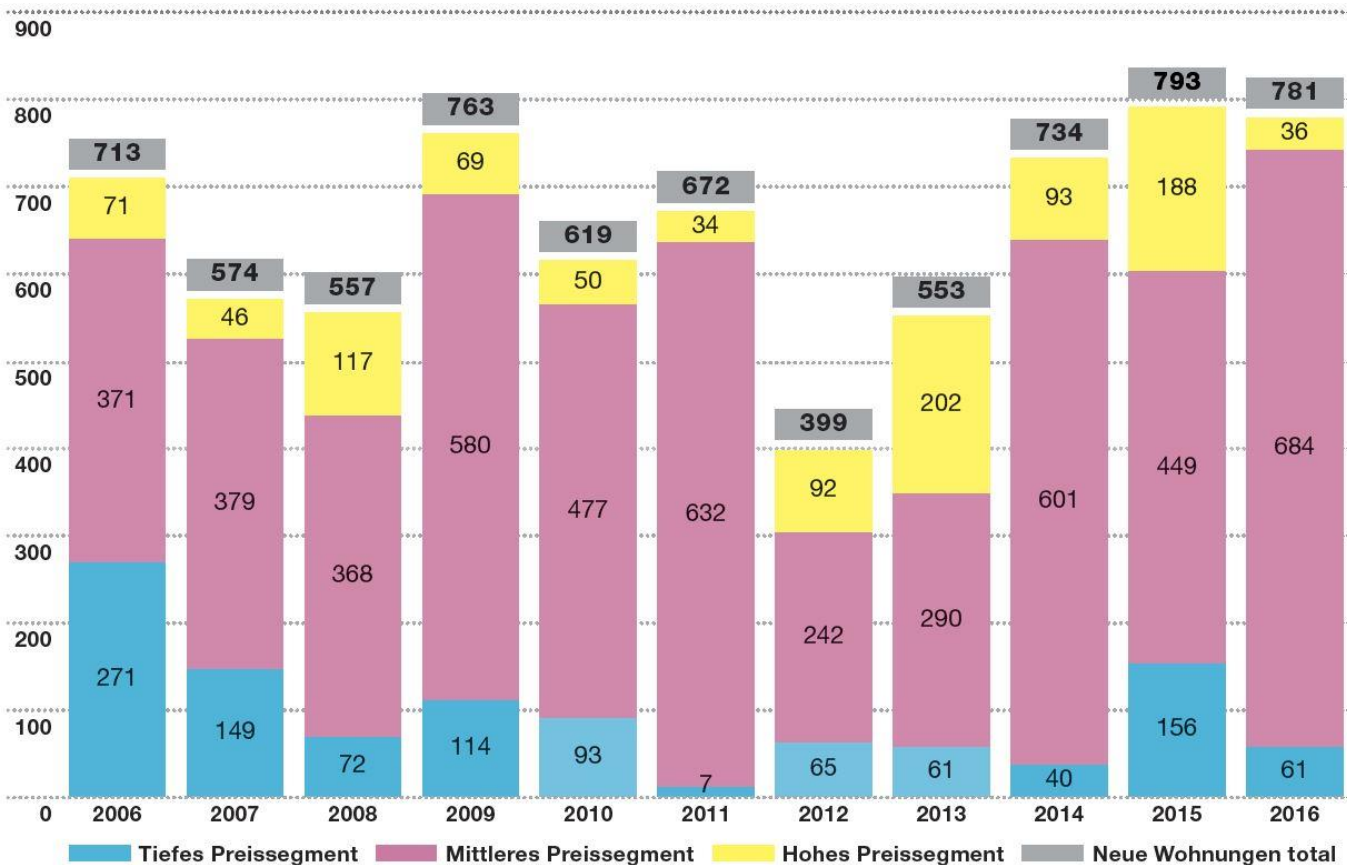
Wohnungsmarkt durch private Akteure geprägt

Wohnen ist immer eine Querschnittsaufgabe

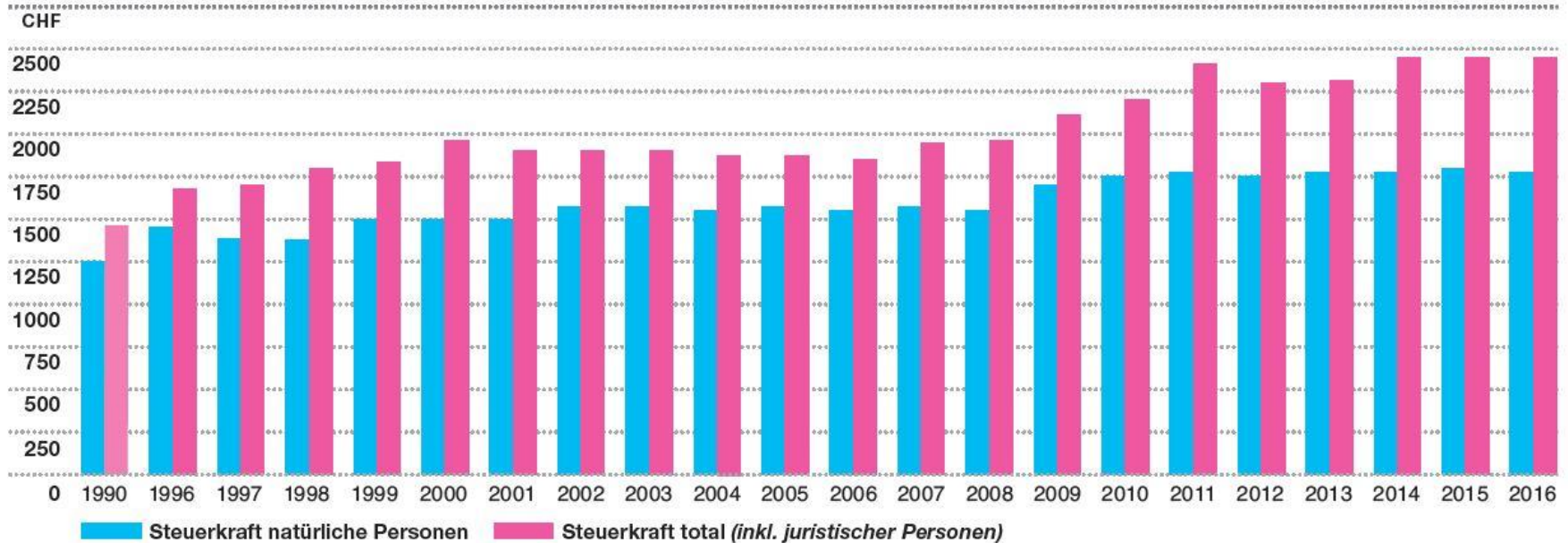
- **(Bilateraler) Dialog mit einzelnen Akteuren führen und intensivieren**
- **Austauschplattformen zum Thema Wohnen pflegen**
- **Projekte unterstützen oder sogar gemeinsame Projekte durchführen**
- **Verwaltungsinterne Information und Koordination verbessern**



# Fehlende Ausgewogenheit: Wohnangebote überwiegend im mittleren Preissegment



# Steuerkraft weit hinter dem kantonalen Mittel



Quelle: Steueramt Stadt Winterthur

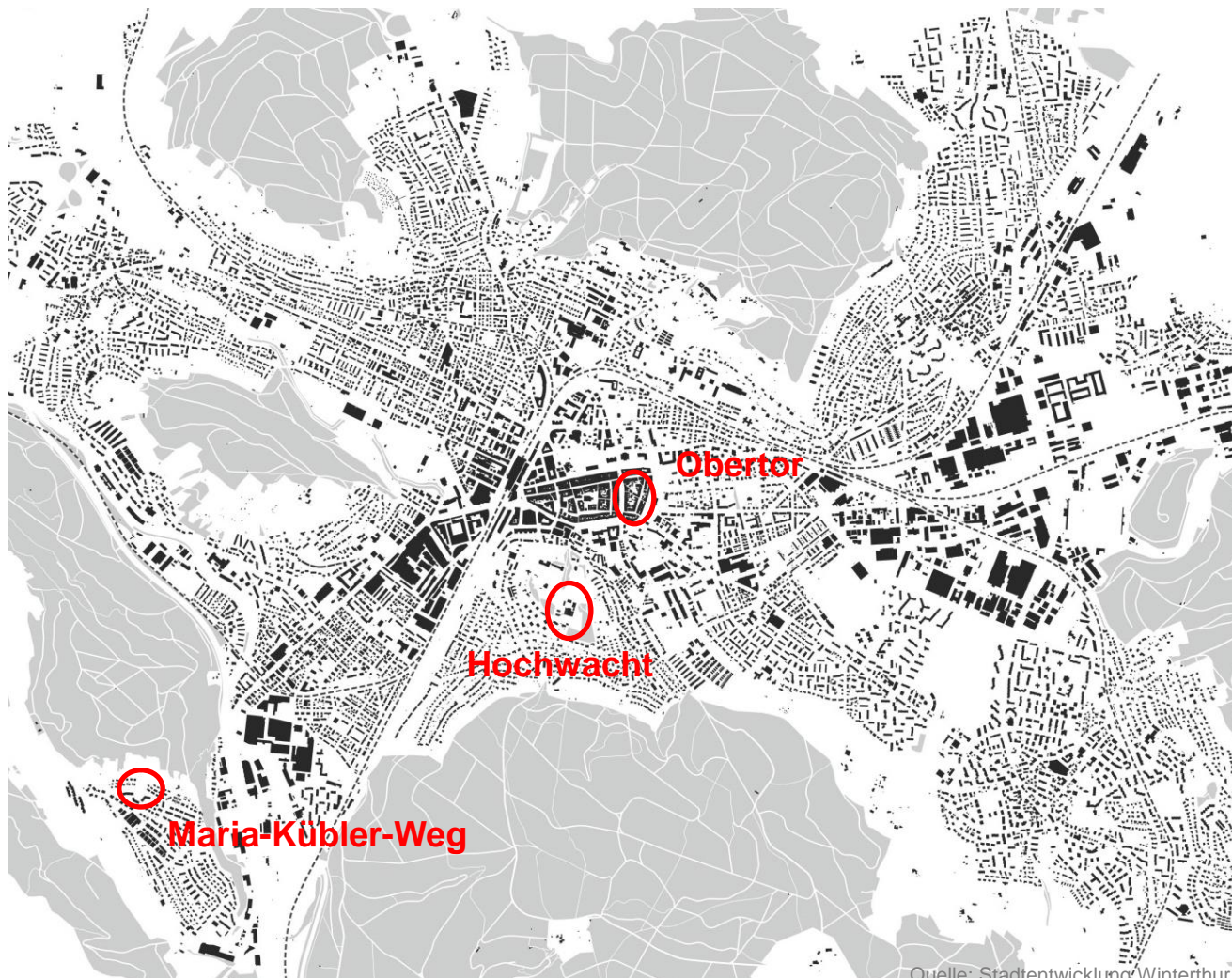
# Massnahmen zur Erhöhung des Angebots im hohen Preissegment

---

## **Herausforderung ist gross → mögliche Massnahmen konsequent nutzen**

- Überprüfung städtische Grundstücke im Hinblick auf Eignung für hohes Preissegment
- Zusammenarbeit mit Dritten bei grösseren kooperativen Planungen und Bauvorhaben
- Wohnmarketing (für dieses Preissegment) im Rahmen des House of Winterthur
- Sensibilisierung der Akteure des Wohnungsmarkts für dieses Thema
- Prüfung potenzieller Lagen für Wohnen im Hochhaus (langfristige Option)

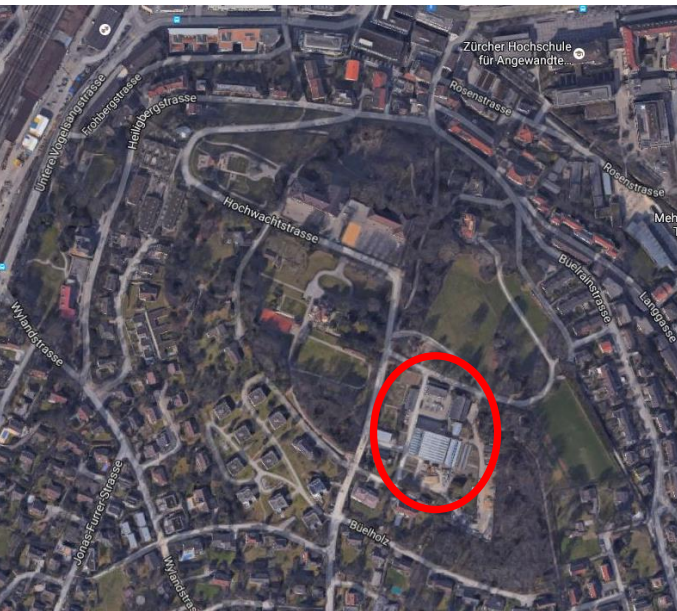
# Städtische Grundstücke mit Eignung für hohes Preissegment



Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

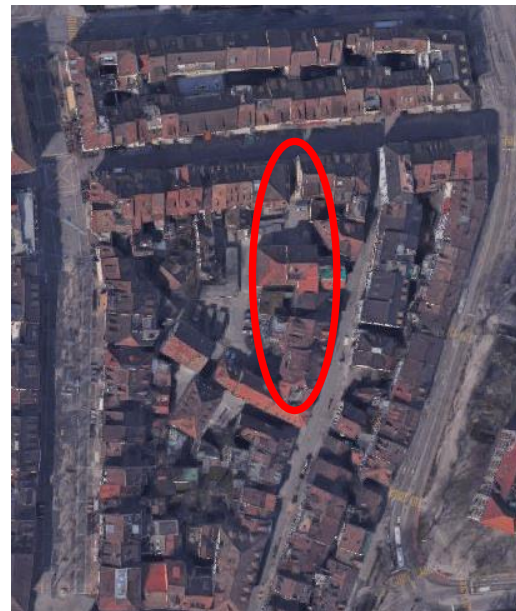


## Hochwacht



- Zonierung: Zone für öffentliche Bauten
- Fläche: ~19'000m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Stadtgrün
- Umnutzung: frühestens ab 2027
- Bedingung: Ersatzstandort für Stadtgrün, Umzonung in Wohnzone

## Obertor



- Zonierung: Kernzone Altstadt
- Lageklasse: 1
- Heutige Nutzung: Stadtpolizei
- Umnutzung: ab ca. Mitte 2023
- Bedingung, u.a.: Nutzungsdurchmischung
- Vorgehen: separates Projekt

## Maria-Kübler-Weg



Quelle: google maps

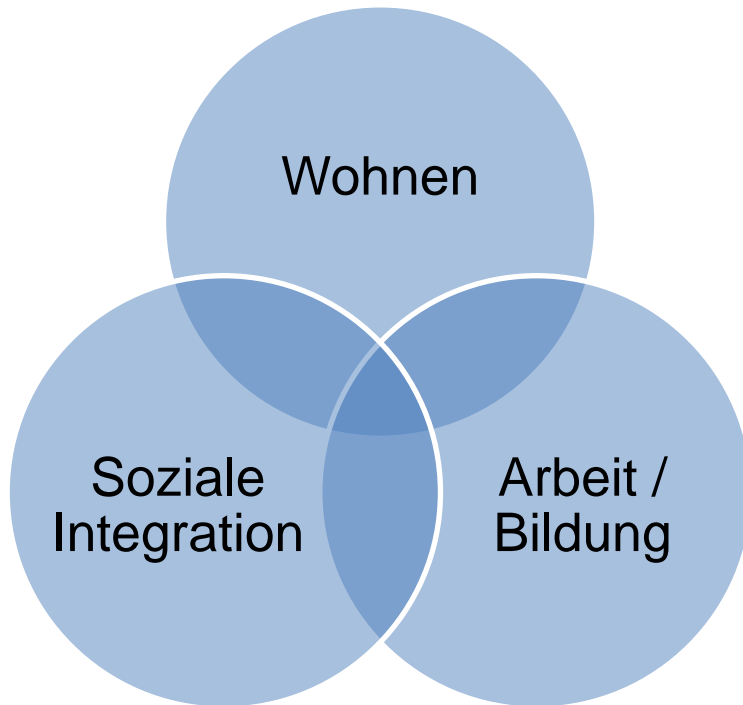
- Zonierung: Wohnzone 2/1.2
- Fläche: ~3'500m<sup>2</sup>
- Heutige Nutzung: Baulücke innerhalb Neubaugebiet





## Dreiklang der Integration

---



Unterstützung der Wohnintegration für Personen mit Wohnsitz in Winterthur:

- Integration in den regulären Wohnungsmarkt fördern und erhalten.
- Betroffene in ihren eigenen Anstrengungen unterstützen und kontrollieren.

## Integration in den Wohnungsmarkt: Näher an die Vermieter/-innen

---

- Bestehende Wohnverhältnisse erhalten
  - Notwohnungs- und Asylghettos verhindern
  - Soziale Integration in der Nachbarschaft fördern
  - Sozial Benachteiligten den Zugang in den Wohnungsmarkt erleichtern
  - Mittel- und langfristige Sozialkosten reduzieren
- 
- Vermieter/-innen und Mieter/-innen bei Problemen rechtzeitig unterstützen
  - Notwohnungen der Stadt nur als Übergangslösung: Bewerbungscoaching und -kontrolle verstärken
  - Vereinbarungen mit Vermieter/-innen anstreben: privilegierter Zugang für sozial benachteiligte, ortsansässige Familien





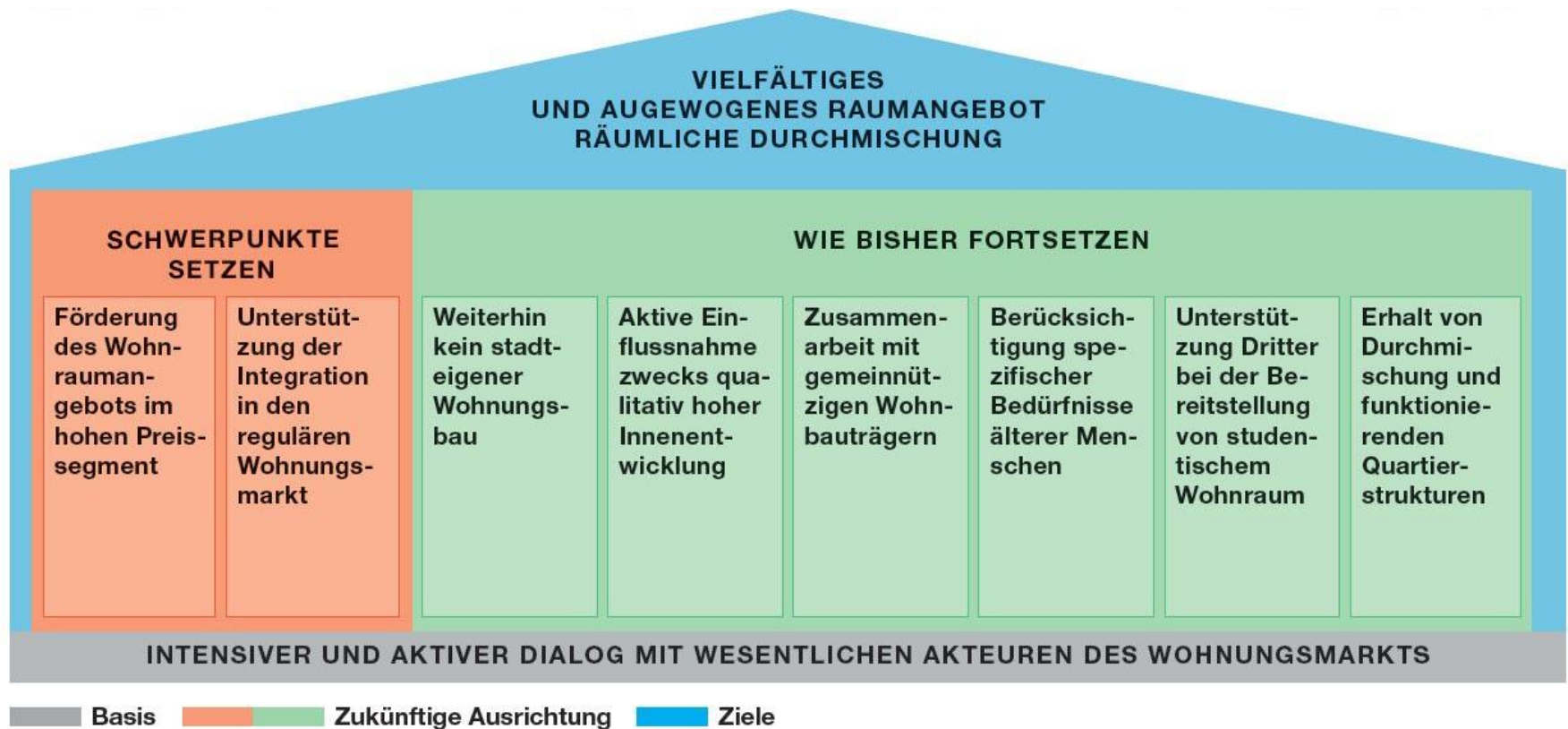
## Fortsetzen bisherige Wohnpolitik - «etablierte» Massnahmen

---

- Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse älterer Menschen
- Unterstützung Dritter bei Bereitstellung von studentischem Wohnraum
- Erhalt von Durchmischung und funktionierender Quartierstrukturen



# Städtische Wohnpolitik in der Übersicht - Zusammenfassung



Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

