



Kommunale Wohnraumstrategie – das Beispiel Nyon

Bernard Woeffray, Leiter Stadtplanung, Stadt Nyon

Nyon ist als waadtländische Kleinstadt am Ufer des Genfersees in den letzten Jahrzehnten im Vergleich zu seiner Grösse Ende der 1950er-Jahren stark gewachsen. In etwas mehr als 50 Jahren stieg die Wohnbevölkerung von 6000 auf 21'000 Personen – und diese Entwicklung dürfte sich fortsetzen. Alle aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass in Nyon bis 2030 mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs von rund 8000 Personen zu rechnen ist.

Dies liegt weniger an der Stadt an sich, als vielmehr an ihrer privilegierten Lage in der Genferseeregion. Genf kann den zusätzlichen Wohnraum nicht bereitstellen, der angesichts der Wirtschaftsentwicklung der Stadt notwendig wäre. Deshalb lässt sich die Genfer Wohnbevölkerung zunehmend in anderen Gemeinden in der Umgebung nieder. Dazu gehört auch Nyon: Von Nyon aus ist das Zentrum von Genf per Zug in 15 Minuten zu erreichen und Nyon verfügt über einen eigenen Autobahnzubringer. Damit gehört Nyon praktisch zur Genfer Agglomeration.

Die äusserst starke Entwicklung von Nyon seit den 1960er-Jahren führt dazu, dass ein Teil des Immobilienbestands der Stadt allmählich das Ende des ersten Lebenszyklus erreicht. Die entsprechenden Gebäude wurden nach Vorgaben gebaut, bei denen Energie-, Lärm- und strukturelle Fragen weniger wichtig waren als heute, weshalb der Wohnstandard nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die Gebäude ausbessern und sanieren, was sich oft als sehr teuer erweist, wenn es technisch überhaupt machbar ist. Häufig stellt sich die Frage, ob ein Abriss, gefolgt von einem Neubau nicht sinnvoller wäre. Bevor etwas unternommen wird, will die Gemeinde jedoch sicherstellen, dass die beste Option gewählt wird und diese bestimmte Kriterien erfüllt. Letztlich entscheiden aber natürlich die Investoren. Damit diese ihren Entscheid unter Berücksichtigung aller zentraler Faktoren treffen, verlangt die Gemeinde Folgendes:

- Die Wohnbevölkerung muss innerhalb der Gemeinde eine neue Bleibe finden, grundsätzlich in renovierten oder nach einem Abriss neu erstellten Gebäuden. Die soziale Durchmischung muss gewährleistet sein, denn sie bildet die Grundlage des urbanen Lebens.
- Der Mietpreis pro Quadratmeter muss sich weiterhin auf einem für die betroffene Bevölkerung erschwinglichen Niveau bewegen. Der aktuelle Referenzpreis liegt bei maximal CHF 230.-/m² jährlich, ohne Nebenkosten. Anzumerken ist, dass im allgemeinen die Mietpreise höher ausfallen, weil aufgrund der heutigen Standards die Wohnungen grösser sind.
- Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Nyon haben Vorrang bei neu geschaffenen Wohneinheiten. Damit soll die in der Gemeinde verwurzelte Wohnbevölkerung, die sonst wegziehen müsste, in Nyon bleiben können.

Der Ansatz der Gemeinde erhebt keinen Anspruch auf besondere Tugendhaftigkeit. Vielmehr ist er eine Notwendigkeit, will man mit der städtischen Entwicklungsdynamik verantwortungsvoll umgehen.