

## Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

### Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin  
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident  
Edith Brunner  
Thomas Koch  
Patrik Mouron  
Rahel Sonderegger  
Adrian Stucki

### **Bericht und Antrag zur Weisung 2 vom 17. November 2014 Volksinitiative «Wohnen für alle»**

#### **I. Ausgangslage**

Am 4. März 2014 hat die SP Wädenswil die Volksinitiative «Wohnen für alle» in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht. Die Initiative hat folgenden Wortlaut und soll als Artikel 1a in die Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil (GO) aufgenommen werden:

#### **Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik**

<sup>1</sup>Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

<sup>2</sup>Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.

<sup>3</sup>Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen und Wohnmöglichkeiten für Studierende.

<sup>4</sup>Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbau-trägern, die dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von 20% solcher Wohnungen an allen Mietwohnungen an.

<sup>5</sup>Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat jedes Jahr Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger ökologisch vorbildlicher Wohnungen.

Die Initianten wollen Wädenswil als attraktive Wohn- und Gewerbestadt positionieren, welche breiten Bevölkerungsschichten ein erschwingliches Zuhause bietet. Dabei ist den Bedürfnissen mittelständischer Familien, aber auch älterer Menschen und Studierender sowie dem Gewerbe speziell Rechnung zu tragen. Niemand soll aus finanziellen Gründen zum Wegzug aus Wädenswil genötigt werden. Zu diesem Zweck fordern die Urheber von der öffentlichen Hand Massnahmen, welche eine soziale Durchmischung in allen Quartieren, ökologisch vorbildlich konzipierte Häuser sowie eine Mietzinspolitik nach dem Prinzip der Kostenmiete gewährleisten. Verlangt wird, dass lang-

fristig 20% sämtlicher Mietobjekte, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.

Am 7. April 2014 stellte der Stadtrat das Zustandekommen des Volksbegehrens fest. Mit der vorliegenden Weisung 2 vom 17. November 2014 beantragt er, die Initiative gültig zu erklären und abzulehnen, ohne ihr einen Gegenvorschlag gegenüber zu stellen. In seiner Begründung unterstreicht der Stadtrat, dass ihm das Thema Wohnraumpolitik und insbesondere erschwinglicher Familienwohnraum sehr wohl wichtig ist. Er signalisiert dies mittels einer eigens entwickelten Wohnraumstrategie in Form eines sog. Vier-Säulen-Konzepts.<sup>1</sup> Danach ist er gewillt, einerseits gemeinnützigen Wohnbauträgern attraktive Rahmenbedingungen zur Förderung erschwinglichen Wohnraums zu bieten und andererseits selber im Rahmen seiner Möglichkeiten punktuell mit gezielten Massnahmen gegen dessen Verknappung vorzugehen. Eine Verankerung dieser Wohnbaustrategie in der GO hält der Stadtrat hingegen für überzogen. Hinzu kommt – und darin liegt der Hauptgrund der stadträtlichen Abwehrhaltung – dass die GO überwiegend organisatorische und Verfahrensbelange regelt und keine sachpolitischen Programmartikel enthält. Als unrealistisch erklärt er die Stossrichtung der Volksinitiative, 20% der Mietwohnungen dem Prinzip der Kostenmiete zu verpflichten. Die Umsetzung des Begehrens käme einer staatlichen Wohnbaupolitik gleich mit erheblichen Folgekosten für den öffentlichen Haushalt.

## II. Debatten in der Sachkommission

Die Sachkommission hat sich ausgiebig mit der vorliegenden Weisung und ebenso mit dem Initiativtext auseinandergesetzt. Zu diesem Zweck hat sie auch einen Vertreter des Initiativkomitees angehört. Erhalt und Förderung erschwinglichen Familienwohnraums geniessen in der Sachkommission einen hohen Stellenwert. Die Sachkommission hat dies bisher auch mit verschiedenen Beschlüssen und Vorstössen untermauert; erwähnt seien die Bewilligung des Rahmenkredits von CHF 3 Mio. aus dem Liquidationserlös der Genossenschaft «Pro Wädenswil» Mitte 2014<sup>2</sup> und die Interpellation vom 31. August 2014 betreffend Umnutzung des Kinderkrippen-Hauses Etzelstrasse in Familienwohnungen. Desweiteren hat sie sich wiederholt für das stadträtliche Vier-Säulen-Konzept ausgesprochen. Dieser Grundkonsens ist nach wie vor vorhanden. Die Aussage des Stadtrats auf S. 6 der Weisung 2, der preisgünstige Wohnungsbau werde vom Gemeinderat nicht als langfristiges Ziel verfolgt, greift daher zu kurz. Zwar hat es der Gemeinderat auf Antrag der Sachkommission abgelehnt, die erwähnten CHF 3 Mio. in eine neu zu gründende Stiftung für günstigen, familienfreundlichen Wohnraum einzubringen. Ausschlaggebend hierfür war aber jegliches Fehlen eines geeigneten städtischen Projekts, worin diese Stiftung zeitnah hätte aktiv werden können. Die städtische Förderungsstrategie im Sinne des Vier-Säulen-Konzepts als Basiskonsens wurde dagegen nie in Frage gestellt.

Die Bedenken des Stadtrats gegenüber der nun vorliegenden SP-Volksinitiative sind für die Mehrheit der Sachkommission verschiedentlich nachvollziehbar. Auch sie ist der Meinung, dass Wohnbaupolitik keine öffentliche Kernaufgabe darstellt und die 20%-Klausel (Absatz 4 des Initiativtextes) zu starr, unrealistisch und für einen Programm-

<sup>1</sup> Vgl. dazu bereits Weisung 32 vom 11. November 2013, S. 5; Antwort des Stadtrats auf die Interpellation der SP-Fraktion vom 12. Februar 2013, S. 2; Antwort des Stadtrats auf die Interpellation der CVP-Fraktion vom 13. Februar 2013, S. 4.

<sup>2</sup> Bericht und Antrag der Sachkommission vom 31. Mai 2014 zur Weisung 32 sowie Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2014.

tikel ungeeignet ist. Die Erhebungen der Firma Wüest & Partner<sup>3</sup> besagen jedoch, dass der Mietwohnungsmarkt im mittleren und unteren Segment im Raum Zürichsee angespannt ist. Das bewegt die Gemüter in der Bevölkerung; anders lässt sich nicht erklären, dass die Initianten im Rekordtempo die nötige Anzahl Unterschriften für ihr Begehren beisammen hatten. Die Sachkommission zollt diesen Entwicklungen Respekt und will deshalb dem Stimmbürger mit einem eigenen Gegenvorschlag<sup>4</sup> eine moderate Alternative zur SP-Volksinitiative anbieten. Dafür nimmt sie die Ergänzung der GO mit einem entsprechenden Programmartikel in Kauf. Dem Souverän sind an der Urne sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag vorzulegen, versehen mit einer Stichfrage, falls beide Vorlagen angenommen würden.

Materiell orientiert sich der Gegenvorschlag der mehrheitlichen Sachkommission im Wesentlichen am Vier-Säulen-Konzept des Stadtrats. Statt einer städtisch verordneten Wohnraumpolitik konzentriert sich der Gegenvorschlag auf die Förderung des *genossenschaftlichen* Wohnungsbaus auf der Basis der Kostenmiete; zu diesem Zweck soll die Stadt Wädenswil die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern suchen. Verzichtet wird auch auf konkrete Zahlen oder Fristen, da es sich um einen *Programmartikel* handelt, der in jedem Falle der konkreten Umsetzung mittels Weisungen etc. bedarf, und aus dem sich keine direkten Ansprüche ableiten lassen. Ausgespart werden ferner besondere Massnahmen für ältere Menschen, Studierende und das Gewerbe. In diesen Bereichen ist der Stadtrat bereits anderweitig tätig.

Für eine kleine Kommissionsminderheit ist der Gegenvorschlag zu wenig konkret und verbindlich. Ohne eine zahlenmässige Prozentklausel fehlt ihrer Ansicht nach die verpflichtende Zieldefinition für den Stadtrat. Sie unterstützt daher nur die Volksinitiative und lehnt den Gegenvorschlag ab. Eine weitere – gegenteilige – Minderheitsmeinung unterstützt demgegenüber die stadträtlichen Anträge gemäss Weisung 2. Ihrer Ansicht nach ist auch der Gegenvorschlag mit einer liberalen Grundordnung nicht vereinbar. Ausserdem will sie keinen Programmartikel in der GO. Sie unterstützt zwar grundsätzlich das Vier-Säulen-Konzept, doch soll dieses einzelfallweise in Zusammenhang mit konkreten Geschäften angewandt werden.

### III. Anträge der Sachkommission

Die Mehrheit der Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Die am 4. März 2014 eingereichte Volksinitiative «Wohnen für alle» der SP Wädenswil wird als gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative «Wohnen für alle» wird abgelehnt.
3. Der Volksinitiative «Wohnen für alle» wird als Ergänzung der Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil ein Gegenvorschlag der Sachkommission gegenübergestellt, versehen mit einer Stichfrage, falls der Souverän beiden Vorlagen zustimmt. Dieser Gegenvorschlag hat folgenden Wortlaut:

**Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik**

<sup>1</sup>Die Stadt setzt sich für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Kostenmiete-Prinzip ein.

<sup>2</sup>Dazu ergreift die Stadt in erster Linie folgende Massnahmen:

- a. Sie unterstützt entsprechende Vorhaben finanziell aus zweckgebundenen Mitteln;

<sup>3</sup> Wüest & Partner, Wohnungsmarkt Wädenswil, Gesamtbericht vom 22. März 2011.

<sup>4</sup> Vgl. den Wortlaut unten in Ziffer III/3.

- b. Soweit sinnvoll und möglich, stellt sie städtische Grundstücke zur Verfügung;
- c. Im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt sie Grundeigentümern Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, die Ausnützung ihrer Grundstücke zu erhöhen; im Gegenzug verlangt sie einen bestimmten Anteil von preisgünstigem Wohnraum.
- d. Zwecks Förderung eines angemessenen Angebots an preisgünstigem Wohnraum arbeitet sie aktiv mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen und bezieht diese in die Entwicklung von stadteigenen Grundstücken mit ein.

<sup>3</sup>Die Stadt sorgt dafür, dass die preisgünstigen Wohnungen die ökologischen Mindeststandards erfüllen.

<sup>4</sup>Über die Erreichung dieser Ziele und die Umsetzung der Massnahmen im Sinne von Absatz 2 berichtet der Stadtrat alljährlich in seinem Geschäftsbericht.

4. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

Wädenswil, 7. Juni 2015

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer