

Gemeinde-Abstimmung vom 22. November 2015

- A Volksinitiative „Wohnen für alle“
- B Gegenvorschlag des Gemeinderats

Inhaltsverzeichnis

Volksinitiative „Wohnen für alle“ und Gegenvorschlag des Gemeinderats

Antrag	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Bericht	
A Volksinitiative „Wohnen für alle“	6
1. Erwägungen zur Initiative	
2. Gemeinnützige Wohnbauträger, Anteil 20% ist unrealistisch	
3. Umsetzung hätte massive Folgekosten	
4. Nicht erforderliche Regelung in der Gemeindeordnung	
Stellungnahme Initiativkomitee	9
B Gegenvorschlag des Gemeinderats	10
Ablehnende Meinung des Stadtrats	11

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 22. November 2015

Sehr geehrte Stimmbürgerin
sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. f der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 131 Abs. 3 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) unterbreiten wir Ihnen zur Abstimmung:

- A Volksinitiative „Wohnen für alle“**
- B Gegenvorschlag des Gemeinderats**
- C Stichfrage**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 22. November 2015, Ihre Stimme brieflich oder an der Urne abzugeben.

Die Fragen A und B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden; es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlagen zu stimmen.

Die Stichfrage C können Sie auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 17. September 2015

Das Wichtigste in Kürze

Absicht der Initiative

Die Volksinitiative „Wohnen für alle“ sieht vor, dass die Stadt Wädenswil über einen Artikel in der Gemeindeordnung verpflichtet wird, sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen einzusetzen mit dem Ziel, die soziale Durchmischung in allen Quartieren und die Sicherung von Familienwohnungen zu gewährleisten. Zudem hat die Stadt für betreute Einrichtungen für ältere Menschen und Wohnmöglichkeiten für Studierende zu sorgen. Das Initiativkomitee begründet die Initiative damit, dass durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nach dem Prinzip der Kostenmiete das Wohnen in Wädenswil erschwinglich bleibe.

Gegenvorschlag des Gemeinderats

Als Gegenvorschlag zur Volksinitiative beantragt der Gemeinderat ebenfalls die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mittels einer Ergänzung der Gemeindeordnung, jedoch mit anderem Inhalt. Die Stadt Wädenswil soll die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern suchen und sich für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Kostenmiete-Prinzip einsetzen. Auf konkrete Zahlen oder Fristen wird verzichtet, ebenso auf die Festlegung von besonderen Massnahmen für ältere Menschen, Studierende und das Gewerbe.

Der Stadtrat empfiehlt, sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag des Gemeinderats abzulehnen.

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen, jedoch dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

A. **Volksinitiative „Wohnen für alle“**

Am 4. März 2014 reichte die SP Wädenswil eine Volksinitiative ein in Form des ausgearbeiteten Entwurfs mit folgendem Wortlaut:

„Die Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil wird wie folgt ergänzt:

Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

1. 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.
2. Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.
3. 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.
4. Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von 20 Prozent solcher Wohnungen an allen Mietwohnungen an.
5. 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.

Begründung:

Wädenswil soll eine attraktive Wohn- und Gewerbestadt für die breite Bevölkerung und den Mittelstand bleiben. Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, wie solche von Baugenossenschaften, sind günstiger als vergleichbare Objekte auf dem freien Wohnungsmarkt und sollen deshalb gefördert werden, damit das Wohnen in Wädenswil erschwinglich bleibt. Die Tatsache, dass bei gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Regel alle Mittel wieder investiert werden, führt dazu, dass die betreffenden Überbauungen nachhaltig unterhalten werden. Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete ist deshalb sozial, ökologisch und auch wirtschaftlich sinnvoll. Zudem ist eine gute Durchmischung der verschiedenen Bevölkerungsschichten eine wichtige Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen.“

A.1 Erwägungen zur Initiative

Die Volksinitiative greift ein sozialpolitisch bedeutsames Thema auf; dies zeigen zahlreiche politische Vorstösse und Bestrebungen auf kantonaler und kommunaler Ebene mit ähnlichen Zielsetzungen. Das in der Begründung der Volksinitiative geäusserte Anliegen, Wädenswil soll eine attraktive Wohn- und Gewerbestadt für verschiedene Bevölkerungsschichten sein, unterstützen sowohl Stadtrat wie Gemeinderat und anerkennen den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Der Mietwohnungsmarkt in der Region Zürichsee ist vor allem im unteren und mittleren Preissegment angespannt. Durch die eher geringe Mieterfluktuation ist der Wohnungsmarkt auch in Wädenswil wenig liquid. Grundsätzlich wird die Schaffung und der Erhalt von preisgünstigen Wohnungen durch die Stadt Wädenswil unterstützt. Der Stadtrat hat dazu auch eine Wohnraumstrategie (vgl. Seite 8) erarbeitet. Die Anliegen der Initiative gehen jedoch zu weit.

A.2 Gemeinnützige Wohnbauträger, Anteil 20% ist unrealistisch

Die Initiative verlangt, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern stetig erhöht, bis zu einem Anteil von 20 Prozent aller Mietwohnungen. In Ergänzung zum privaten Wohnungsbau bestehen in Wädenswil vier Wohnbaugenossenschaften, die ohne Gewinnabsichten und dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Die Statistik weist per 30. Juni 2015 einen Wohnungsbestand von 10'431 Einheiten auf. Davon fallen etwa 6'900 auf Mietwohnungen. Von diesen Mietwohnungen beträgt der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Wohnbaugenossenschaften 6.5 Prozent oder rund 450 Wohnungen. Die Initiative strebt einen Anteil von 20 Prozent aller Mietwohnungen an. Dies würde bedeuten, dass sich beim aktuellen Wohnungsbestand zusätzlich über 900 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden müssten. Der geforderte Anteil wird als unrealistisch und nicht umsetzbar erachtet.

A.3 Umsetzung hätte massive Folgekosten

Nebst der Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen verlangt die Initiative auch Massnahmen für das Gewerbe, für betreutes Wohnen im Alter sowie Wohnmöglichkeiten für Studierende. Der Stadtrat setzt bereits verschiedene Massnahmen zur Erfüllung dieser Bedürfnisse um. Zum Beispiel werden mit dem Projekt *Werkstadt Zürichsee* gute Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe geschaffen. Das städtische Alterszentrum Frohmatt bietet im Bereich Betreutes Wohnen sowie für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und für Menschen mit Demenz ideale Wohnformen an. Dem Anliegen nach Wohnmöglichkeiten für Studierende nimmt sich der Stadtrat in Zusammenarbeit mit der ZHAW und der Agroscope an. Es konnte bereits ein Wohnheim für Studierende und Dozierende realisiert werden.

Die von der Initiative angestrebte Wohn- und Gewerberaumpolitik würde beträchtliche Folgekosten für die Stadt nach sich ziehen und eine städtische Liegenschaftsstrategie einseitig massiv einschränken. Für andere Interessen und das Gesamtinteresse der Stadt bliebe praktisch kein Spielraum mehr.

A.4 Nicht erforderliche Regelung in der Gemeindeordnung

Aus Sicht des Stadtrats ist es weder sinnvoll noch erforderlich, die Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung zu verankern. Diese regelt die Organisation der Gemeinde sowie die Aufgaben der einzelnen Organe. Die Gemeindeordnung enthält keine Sachthemen und Programmartikel. Mit der Aufnahme des Artikels über die Wohnraumpolitik wird dieses Anliegen zum auserlesenen höchsten Ziel erklärt, dessen Umsetzung jederzeit eingefordert werden kann.

Preisgünstiger Wohnraum ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Er verfolgt eine Wohnraumstrategie auf vier Säulen mit folgenden Massnahmen:

1. Entsprechende Vorhaben werden finanziell unterstützt aus dem Rahmenkredit von CHF 3 Mio., der von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 gutgeheissen wurde.
2. Wo sinnvoll werden städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt.
3. Bei Gestaltungsplänen, soweit sinnvoll, ist dem Aspekt des günstigen Wohnraums Rechnung zu tragen.
4. Es besteht die Absicht, Land an strategisch günstiger Lage zu erwerben.

Zu 2 und 4: An der alten Landstrasse (im Gwad) besitzt die Stadt zwei Grundstücke, die durch die Liegenschaft der ehemaligen Firma Limes Vetterli (heute Vivanco Suisse) voneinander getrennt sind. Aktuell laufen Verhandlungen über einen möglichen Abtausch oder Kauf des Grundstücks durch die Stadt. Durch die Arrondierung entstünde eine zusammenhängende Parzelle, die sich flächenmässig für ein Projekt für preisgünstigen Wohnraum eignen würde.

Zu 3: Im Rahmen von Gestaltungsplänen (z.B. AuCenter-Areal) erhalten Grundeigentümer Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, deutlich mehr zu bauen als gemäss Bau- und Zonenordnung möglich wäre. Im Gegenzug wird von der Stadt ein bestimmter Anteil von preisgünstigem Wohnraum verlangt.

Die Umsetzung dieser Wohnraumstrategie in Verbindung mit den Legislaturzielen und dem Finanz- und Entwicklungsplan sind geeignetere Instrumente, um den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu verfolgen. Die Verankerung eines Artikels zur Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung ist nicht nötig.

Der Stadtrat lehnt die Initiative ab.

Der Gemeinderat hat am 6. Juli 2015 mit 26:5 Stimmen bei einer Enthaltung die Volksinitiative „Wohnen für alle“ ebenfalls abgelehnt. Er stellt der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der auch als Ergänzung in die Gemeindeordnung aufzunehmen ist.

Stellungnahme, verfasst durch das Initiativkomitee

Warum braucht es die Initiative „Wohnen für alle“?

Wädenswil ist ein gefragter Wohnort. Seit dem Jahr 2000 sind die Durchschnittsmieten hier über 55% gestiegen (Wüest & Partner; Tages-Anzeiger vom 8.9.15). Junge, die hier aufgewachsen sind, finden für ihre Familien keine bezahlbare Wohnung. Ältere Menschen, die ihr zu gross gewordenen Zuhause gegen ein kleineres tauschen möchten, sehen sich mit übersteuerten Wohnungen konfrontiert.

Die Lage wird verschärft, weil ältere, günstige Liegenschaften luxuriös saniert oder abgerissen und durch wesentlich teurere Wohnungen ersetzt werden, die sich viele der ehemaligen Mieter/innen nicht mehr leisten können (z.B. Holzmoosrütisteig, Hangenmoos).

Was will die Initiative erreichen?

Bei Annahme muss sich die Stadt für die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen auf langfristig 20% einsetzen und sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in den Quartieren verpflichten. Davon profitieren alle – Studenten, junge Familien, mittelständische Paare und Senioren. Zahlbare Mieten und soziale Durchmischung kommen auch dem Wädenswiler Gewerbe entgegen. Das sichert Arbeitsplätze und Steuererträge.

Mit einem Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen von 6.5% liegt Wädenswil klar unter dem kantonalen Durchschnitt von 8.8%. In Zürich beträgt der Anteil 20%, in Horgen knapp 15%. Das langfristige Ziel von 20% ist für Wädenswil also nicht unrealistisch. Es ist kein genauer Zeitpunkt definiert, an dem dies erreicht werden muss.

Wie können die Ziele erreicht werden?

Die Stadt Wädenswil kann mit der Initiative die Explosion der Mieten in unserer Gemeinde ohne Mehrkosten abbremsen.

Arealüberbauungen und Einzonungen sollen nicht nur Eigentümern und Investoren Vorteile bringen, sondern es wird ein Anteil zahlbarer Wohnungen eingefordert. Dies bringt einen grossen Mehrwert für die Mieter, ohne Kosten für die Stadt.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau kann gefördert werden, indem zum Beispiel stadteigenes Land im Baurecht an nicht profitorientierte Bauherren abgegeben wird.

Warum reicht der Gegenvorschlag nicht aus?

Der Gegenvorschlag nimmt die Grundidee der Initiative auf. Ohne messbare Zielsetzung ist er aber zahnlos. Nur mit dem konkreten, langfristigen Ziel der Initiative vor Augen, werden substanzielle Fortschritte erzielt.

Der Stadtrat behauptet, dass er bereits erfolgreich aktiv sei. Leider sprechen die Tatsachen eine andere Sprache. Die Mietpreise steigen, der Anteil günstigen Wohnraums sinkt. Der Stadtrat bleibt untätig.

Die Gegner von beiden Vorlagen, Initiative und Gegenvorschlag, verweisen auf die regulierende Kraft der Märkte. Diese haben aber auf dem aktuellen Wohnungsmarkt auf der ganzen Linie versagt. Noch nie waren die Zinsen so tief und die Mieten so hoch! Die Mieterinnen und Mieter sind die Verlierer.

B Gegenvorschlag des Gemeinderats

Der Gemeinderat stellt der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber. Dieser orientiert sich im Wesentlichen an der Vier-Säulen-Strategie des Stadtrats und verlangt zusätzlich die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern. Mit dem Gegenvorschlag wird im Gegensatz zur Initiative auf die Festlegung von Zahlen sowie auf besondere Massnahmen für Betagte, Studierende und das Gewerbe verzichtet.

Der Gegenvorschlag sieht folgende Ergänzung der Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil vor:

I. Allgemeine Bestimmungen

...

„Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

1. Die Stadt setzt sich für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Kostenmiete-Prinzip ein.
2. Dazu ergreift die Stadt in erster Linie folgende Massnahmen:
 - a. Sie unterstützt entsprechende Vorhaben finanziell aus zweckgebundenen Mitteln;
 - 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.
3. Die Stadt sorgt dafür, dass die preisgünstigen Wohnungen die ökologischen Mindeststandards erfüllen.
4. Über die Erreichung dieser Ziele und die Umsetzung der Massnahmen im Sinne von Art. 2 berichtet der Stadtrat in seinem Geschäftsbericht.“

Der Gemeinderat hat am 6. Juli 2015 mit 18:9 Stimmen bei 5 Enthaltungen dem Gegenvorschlag zugestimmt.

Ablehnende Meinung des Stadtrats

Der Stadtrat lehnt den Gegenvorschlag ebenfalls ab. Die Festsetzung eines Artikels zur Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung erachtet er als nicht sinnvoll und die Bestimmung ist systemfremd. Als einziger Programmartikel würde die Wohnraumpolitik, im Gegensatz zu anderen wichtigen Anliegen wie zum Beispiel Umweltschutz, Bildung, Verkehr oder Finanzpolitik, einen zu hohen Stellenwert erhalten. Der Stadtrat ist nicht untätig und verfolgt die Anliegen bereits auf verschiedenen Ebenen im Rahmen seiner Vier-Säulen-Wohnraumstrategie sowie durch weitere gezielte Massnahmen.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 6
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 72 11
info@waedenswil.ch