
40.06 Wohnbauförderung

CVP-Fraktion

betreffend Umsetzung der Volksinitiative "günstiger Wohnraum für Familien"

Wortlaut der Anfrage

Die von der CVP Wädenswil lancierte Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“ wurde am 7. Januar 2010 eingereicht. Die Stimmberechtigten bewilligten am 30. November 2014 mit einer deutlichen Mehrheit von über 72% einen Rahmenkredit von CHF 3'000'000 für die Umsetzung des Begehrens. Der Stadtrat wurde mit dem Vollzug beauftragt.

Die Volksinitiative greift ein sozialpolitisch bedeutsames Thema auf. Das eindeutige Abstimmungsergebnis zeigt eindrücklich, dass die Sicherung der sozialen Durchmischung in den Quartieren sowie die dazu erforderliche Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien in breiten Bevölkerungskreisen ein ernsthaftes Anliegen ist.

Drei Jahre nach dem deutlichen Volksentscheid bittet die CVP-Fraktion den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Aus welchen Gründen ist der Urnenbeschluss nicht in der Kreditkontrolle der städtischen Jahresrechnung aufgeführt?
2. Welches ist der Vollzugsstand des Rahmenkredits von CHF 3'000'000?
3. Der Stadtrat verfügt bekanntlich über eine Gesamtstrategie zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums. Welche Anstrengungen hat der Stadtrat unternommen, um diese voranzutreiben? Wie lautet das Konzept zur inhaltlichen und zeitlichen Umsetzung?
4. Im Rahmen eines Gestaltungsplans für das Projekt AuPark soll ein Anteil für preisgünstigen Wohnraum ausgeschieden werden. Aufgrund welcher Grundlagen wurde der nun beantragte Anteil von Wohnflächen mit tieferen Mietzinsen berechnet?
5. Gemäss Medienberichten soll beim AuPark der planungsbedingte Mehrwert abgegolten werden. Wie hoch ist die Abgeltung und wie soll sie verwendet werden? Ist der Stadtrat bereit, sie zweckgebunden für preisgünstigen Wohnraum einzusetzen?
6. Wo und in welchem Umfang stehen der Stadt eigene Landreserven zur Verfügung, die sich grundsätzlich für die Erstellung preisgünstiger Wohnungen eignen? Wie sieht eine vorläufige Rangliste solcher Objekte aus (sehr geeignet, geeignet, weniger geeignet)?
7. Wäre der Stadtrat bereit, aktiv gemeinnützige Wohnbauträger anzugehen, um eigenes Land im Baurecht anzubieten? Wie liessen sich die Bedingungen an solche Organisationen und die künftigen Mieter skizzieren?

Antwort des Stadtrats

Frage 1: Aus welchen Gründen ist der Urnenbeschluss nicht in der Kreditkontrolle der städtischen Jahresrechnung aufgeführt?

Antwort: Die Kontenzuteilung konnte inzwischen geklärt und der Urnenbeschluss mit der Rechnung 2017 in die Verpflichtungskreditkontrolle aufgenommen werden.

Frage 2: Welches ist der Vollzugsstand des Rahmenkredits von CHF 3'000'000?

Antwort: Der Stadtrat kann den Rahmenkredit in einzelne Objektkredite aufteilen und sie bewilligen, wenn die Projekte ausführungsfähig sind. Da noch keine konkreten Wohnbauprojekte vorliegen ist der vom Souverän bewilligte Rahmenkredit von CHF 3'000'000 unangetastet. Der Stadtrat bevorzugt Förderungen, die an ein Wohnbauprojekt gekoppelt sind, weil sie nachhaltig wirken. Die erstellten Wohnungen bleiben auf Dauer preisgünstig. Auch die Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“, auf die der Rahmenkredit zurückgeht, verlangt die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren. Die Auszahlung von direkten Wohnzuschüssen an wirtschaftlich schwache Haushalte wird deshalb nicht in Betracht gezogen.

Frage 3: Der Stadtrat verfügt bekanntlich über eine Gesamtstrategie zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums. Welche Anstrengungen hat der Stadtrat unternommen, um diese voranzutreiben? Wie lautet das Konzept zur inhaltlichen und zeitlichen Umsetzung?

Antwort: Preisgünstiger Wohnraum ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen, ihn zu schaffen braucht jedoch Zeit. Der Stadtrat verfolgt weiterhin seine auf vier Säulen basierende Wohnraumstrategie mit folgenden Massnahmen:

- 1) Entsprechende Bauvorhaben werden finanziell unterstützt aus dem Rahmenkredit von CHF 3 Mio.,
- 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.

Der Stadtrat ist in allen Bereichen aktiv. Noch konnte kein Wohnbauprojekt fertiggestellt werden, doch Teilerfolge sind da:

- Auf dem Mewa-Areal muss bei einer Umnutzung ein Anteil an günstigen Wohnungen gebaut werden (Säule 3),
- Auf dem Alcatel-Areal werden bei der Realisierung des AuParks 25 bis 50 günstige Wohnungen gebaut (Säule 3),
- An der alten Landstrasse (im Gwad) laufen Gespräche mit einem Grundeigentümer. Ziel ist es, sein Land und benachbarte städtische Parzellen zusammenzuführen und eine Überbauung mit günstigen Wohnungen zu realisieren (Säule 2 und 4). Denkbar ist auch die Realisierung in Etappen, im ersten Schritt auf einer der städtischen Parzellen.
- Der Rahmenkredit von CHF 3 Mio. kann bei einem dieser Projekte eingesetzt werden, um den Wohnraum zusätzlich zu vergünstigen (Säule 1),

- Möglich ist auch, dass eine Baugenossenschaft sich um die CHF 3 Mio. bewirbt für ein eigenes Vorhaben in Wädenswil. Das Interesse ist bislang nicht spürbar, was vermutlich mit den tiefen Fremdkapital-Zinsen zusammenhängt.

Frage 4: Im Rahmen eines Gestaltungsplans für das Projekt AuPark soll ein Anteil für preisgünstigen Wohnraum ausgeschieden werden. Aufgrund welcher Grundlagen wurde der nun beantragte Anteil von Wohnflächen mit tieferen Mietzinsen berechnet?

Antwort: Beim AuPark handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan. Im Rahmen der Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Investor über den planungsbedingten Mehrwertausgleich wurde 1/8 der tatsächlich erstellten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen für preisgünstigen Wohnraum festgelegt. Im aktuell vorliegenden Richtprojekt entspricht diese Grösse 25 bis 50 Wohnungen, abhängig von der Anzahl Zimmer.

Frage 5: Gemäss Medienberichten soll beim AuPark der planungsbedingte Mehrwert abgegolten werden. Wie hoch ist die Abgeltung und wie soll sie verwendet werden? Ist der Stadtrat bereit, sie zweckgebunden für preisgünstigen Wohnraum einzusetzen?

Antwort: Der Stadtrat beabsichtigt, 20 bis 30% des planungsbedingten Mehrwerts abzuschöpfen. Es handelt sich hierbei um einen einstelligen Millionenbetrag. Die Höhe steht in Abhängigkeit zur definitiven Nutzweise und lässt sich daher erst festlegen, wenn die Nutzung definitiv fest steht.

Die Mehrwertabgabe wird verwendet als Beitrag an Infrastrukturen in der Au (Einmalzahlung) sowie zur Schaffung von preisgünstigem Wohnen auf dem Areal. Damit gekoppelt ist die Auflage, dass 1/8 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen die Kriterien für preisgünstiges Wohnen erfüllen muss (vgl. Antwort 4). Darüber erstellt Intershop auf eigene Kosten den öffentlichen Park. Intershop und der Kanton Zürich werden sich in den nächsten 40 Jahren zu 60% am Betrieb und Unterhalt des Parks beteiligen. Diese Unterhalts- und Erneuerungspflichten werden von Intershop und Kanton durch eine Einmalzahlung in der Grössenordnung von CHF 1.65 Mio. abgegolten. Insgesamt resultieren aus dem Gestaltungsplan AuPark finanzielle Abgeltungen zugunsten der Öffentlichkeit in der Höhe von 5 bis 7 Mio. Franken, zuzüglich der zu erwartenden Grundstückgewinnsteuern.

Die Modalitäten werden zwischen der Stadt und dem Investor mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag geregelt. Der Stadtrat wird über diesen Vertrag transparent informieren können, sobald der private Gestaltungsplan AuPark in seiner definitiven Form an das Parlament überwiesen wird.

Frage 6: Wo und in welchem Umfang stehen der Stadt eigene Landreserven zur Verfügung, die sich grundsätzlich für die Erstellung preisgünstiger Wohnungen eignen? Wie sieht eine vorläufige Rangliste solcher Objekte aus (sehr geeignet, geeignet, weniger geeignet)?

Antwort: Die Stadt verfügt nur sehr begrenzt über eigene Landreserven die sich für preisgünstiges Wohnen eignen. Der Grossteil der unbebauten städtischen Liegenschaften befindet sich in der Landwirtschaftszone oder ist als Freihalte- bzw. Erholungszone ausgewiesen. Für die Erstellung von neuem Wohnraum stehen zwei Parzellen im Vordergrund, nämlich Kat.-Nr. 11318 an der alten Landstrasse/Zopfstrasse, Au (im Gwad) sowie Kat.-Nr. 11436 an der Speerstrasse/Untermosenstrasse. Die Liegenschaft im Gwad genießt bei der Planung höhere Priorität.

Frage 7: Wäre der Stadtrat bereit, aktiv gemeinnützige Wohnbauträger anzugehen, um eigenes Land im Baurecht anzubieten? Wie liessen sich die Bedingungen an solche Organisationen und die künftigen Mieter skizzieren?

Antwort: Ja. Für den Stadtrat ist die Abgabe von Land im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger das bevorzugte Modell. Für die Erstellung der Neubauten können zinslose oder zinsgünstige Darlehen oder auch Beiträge à fond perdu ausgerichtet werden. Dadurch reduzieren sich die Zins- bzw. Kapitalkosten der Wohnbauträger und die Einsparungen werden durch das Prinzip der Kostenmiete an die Mieter weitergegeben. Kostenmiete heisst, dass nur die tatsächlich anfallenden Kosten in die Mietzinsberechnung einfließen. Die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen sind Haushalten vorzubehalten, die sie am dringendsten benötigen. Dies kann mittels Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften sichergestellt werden.

19. März 2018

era/pku

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber