

Interpellation

vom 10. Juli 2009
28.03.50 / 40.06



Heinz Wiher, GP-Gemeinderat betreffend Verkauf Grundstück im Steinacher

Wortlaut der Interpellation

Vor zwei Monaten hat der Stadtrat in der Antwort auf eine Interpellation betreffend günstigem Wohnungsbau erwähnt, dass es heute zunehmend schwierig ist, in Wädenswil oder Au günstige Mietwohnungen zu finden. Der Stadtrat betont an dieser Stelle auch seine Offenheit zur Zusammenarbeit mit Genossenschaften oder ähnlich ausgerichteten Gesellschaften. Die Immobilien-Gesellschaft "Pro Wädenswil" war gemäss Stadtrat damals in Verhandlung mit einer Wädenswiler Gesellschaft wegen des Verkaufs einer grösseren Parzelle in der Au. Recherchen der Grünen Wädenswil haben ergeben, dass es sich dabei um die Hangenmoos AG handelt.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welchen aktuellen Leistungsausweis hat die Hangenmoos AG in Sachen gemeinnützigem Wohnungsbau und mit Bauten im Minergiestandard?
2. Welche Bedingungen zur Sicherung von günstigem und ökologischem Wohnraum wurden mit dem Verkauf verknüpft? Zu welchem Preis hat die Stadt das Land verkauft?
3. Um den Kauf des Grundstücks im Steinacher haben sich gemäss Recherchen der Grünen mehrere Interessenten beworben. Welche Gründe (Kaufpreis, Schaffung von preiswertem Wohnraum, Energiestandard, weitere?) haben zur Vergabe an die Hangenmoos AG geführt?
4. Bei diesem Verkauf haben die Grünen Bedenken bezüglich der Doppelrolle des Stadtrates Paul Rota: Er ist sowohl Vorstandsmitglied des Verkäufers "Pro Wädenswil" wie auch im Verwaltungsrat des Käufers "Hangenmoos AG". Wie beurteilt der Stadtrat diese Situation?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Das Grundstück an der Winterberg-/Steinacherstrasse war nicht im Eigentum der Stadt Wädenswil, sondern gehörte der Immobilien-Gesellschaft "Pro Wädenswil".

Diese wurde als Genossenschaft im Jahre 1960 gegründet und hat sich den Zweck gegeben, Grundstücke in der Gemeinde Wädenswil im Interesse einer gesunden Bodenpolitik zu erwerben, um sie der Spekulation der damaligen Jahre zu entziehen und für den zahlbaren Wohnungsbau oder für das örtliche Gewerbe zu reservieren. Genossenschaftsanteile besitzen die Sparcassa 1816 Wädenswil und die politische Gemeinde Wädenswil je zur Hälfte. In diesem Sinne handelten die Genossenschafter verantwortungsvoll. Unterdessen

haben sie die damals erworbenen Liegenschaften sukzessive wieder zum Verkauf angeboten. So konnte u.a. der Betten Fischer AG oder den Gebrüdern Burkhardt Bau-trocknung AG die Möglichkeit geboten werden, ihre Gewerbebauten in Wädenswil (Moos-acherstrasse) zu realisieren. Mit dem Verkauf der Liegenschaft Winterberg-/Steinacher-strasse hat die Immobilien-Gesellschaft "Pro Wädenswil" ihre letzte grössere Parzelle veräussert. Ziel der "Pro Wädenswil" war es, auch dieses Grundstück entsprechend ihrer Zone (Wohn- und Gewerbezone WG3) dem zahlbaren Mietwohnungs- und Gewerbebau zuzuführen unter Beachtung der Auflage, hindernisfrei und nach den aktuellen anerkannten Minergiestandards überbauen zu lassen. Die städtische Vertretung in der Immobilien-Gesellschaft "Pro Wädenswil" erhofft sich, mit der Auflage das Grundstück "hindernisfrei" überbauen zu lassen, dass die Wohnungen künftig auch als Alterswohnungen dienen könnten, sofern die Nachfrage besteht.

Frage 1: Welchen aktuellen Leistungsausweis hat die Hangenmoos AG in Sachen gemeinnützigem Wohnungsbau und mit Bauten im Minergiestandard?

Antwort: In den 50er Jahren entstanden in Wädenswil auf Initiative von Unternehmen mehrere Genossenschaften, um preiswerte Wohnungen für ihre Mitarbeiter bereitzustellen. In den 90er Jahren ist durch Fusion aus drei Genossenschaften die Genossenschaft Hangenmoos hervorgegangen, welche im Oktober 2008 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden ist. Die Stadt Wädenswil ist Aktionärin der Hangenmoos AG und hält 8.33% der Aktien.

Die Hangenmoos AG hat in ihrem Portfolio derzeit 381 Wohnungen sowie ein Ladenlokal in der Siedlung Hangenmoos. Sie verfolgt künftig eine Strategie für nachhaltigen Wohnungsbau. Ihren Hauptfokus legt sie auf die Erstellung und Vermietung bzw. Verwaltung von Wohnungen. Sie verfolgt neben sozialen auch ökologische und ökonomische Ziele.

Der Mietkostenspiegel der Hangenmoos AG sieht für 350 Wohnungen im 2009 (netto) wie folgt aus:

	3½ -Zimmer	4½ -Zimmer	5½ -Zimmer
Waisenhausstrasse	666.00	776.00	-
Gulmenmatt	939.00	1'052.00	1'150.00
Hangenmoos	824.00	934.00	1'043.00

Zusätzlich befinden sich 31 Neubauwohnungen (8%) aus den Jahren 2004 und 2007 in der W2 Zone (Einfamilienhausquartier) mit Mietzinsen im gehobenerem Segment.

Frage 2: Welche Bedingungen zur Sicherung von günstigem und ökologischem Wohnraum wurden mit dem Verkauf verknüpft? Zu welchem Preis hat die Stadt das Land verkauft?

Antwort: Die Immobilien-Gesellschaft Pro Wädenswil hat bei den Verkaufsverhandlungen darauf hingewirkt, dass auf diesem Grundstück Mietwohnungen und keine Eigentumswohnungen entstehen. Als vertragliche Auflage müssen die Wohnungen dem Minergiestandard 2009 entsprechen und hindernisfrei gebaut werden. Diese Auflagen wurden mittels einer Konventionalstrafe abgesichert.

Die Immobilien-Gesellschaft "Pro Wädenswil" hat ihre Preisvorstellungen unter Berücksichtigung der Ausnützungsziffer und den vertraglichen Auflagen im sozialpolitisch verträglichen Bereich mit der Käuferschaft vereinbart. Sie hat dabei bewusst nicht den Meistbietenden den Zuschlag gegeben.

Frage 3: Um den Kauf des Grundstücks im Steinacher haben sich gemäss Recherchen der Grünen mehrere Interessenten beworben. Welche Gründe (Kaufpreis, Schaffung von preiswertem Wohnraum, Energiestandard, weitere?) haben zur Vergabe an die Hangenmoos AG geführt?

Antwort: Den Zuschlag erhielt die Hangenmoos AG, weil sie neben übereinstimmenden Preisvorstellungen, die obgenannten Bedingungen akzeptierte und, weil sie als ortsansässige ehemalige Genossenschaft, eine gesicherte Finanzierung nachweisen sowie die baldige Umsetzung/Realisierung in Aussicht stellen konnte.

Frage 4: Bei diesem Verkauf haben die Grünen Bedenken bezüglich der Doppelrolle des Stadtrates Paul Rota: Er ist sowohl Vorstandsmitglied des Verkäufers "Pro Wädenswil" wie auch im Verwaltungsrat des Käufers "Hangenmoos AG". Wie beurteilt der Stadtrat diese Situation?

Antwort: Paul Rota, Stadtrat Finanzen, wurde als Vertreter des Stadtrats bei der Konstituierung 2006 sowohl in die Immobilien-Gesellschaft Pro Wädenswil als auch in die Genossenschaft Hangenmoos abgeordnet. In beiden Institutionen nimmt er als Behördenmitglied die öffentlichen Interessen der Stadt wahr. Die entscheidenden Verhandlungen führte der Stadtpräsident in Rücksprache mit Vertretern der Sparcassa; Paul Rota war an diesen nicht anwesend. Der Stadtrat erachtet die Doppelrolle in den beiden Gremien, wo die Stadt ihre Interessen zu vertreten hat und wo Entscheide mit Mehrheitsbeschluss gefällt werden, nicht als problematisch.

7. Dezember 2009

lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

lic. iur. Lucia Eigensatz, Stadtschreiber-Stellvertreterin