

Interpellation

vom 3. Januar 2011, überwiesen am 24. Januar 2011
04.05.10



GP-Fraktion betreffend Zonen für preiswertes Wohnen

Wortlaut der Interpellation

In Wädenswil herrscht eine rege Bautätigkeit. Da meistens Wohnungen im hohen bis sehr hohen Preissegment entstehen, ist es für Familien mit kleinerem und mittlerem Einkommen zunehmend schwierig in Wädenswil bezahlbaren Wohnraum zu finden. In der Stadt Zug, wo ein vergleichbarer Trend zu immer teurerem Wohnraum zu beobachten ist wie rund um den Zürichsee, werden per anfangs 2011 Bauzonen geschaffen, in denen mindestens 50% der Geschossfläche für erschwinglichen Wohnungsbau reserviert sind. Die Maximalmieten für 2 Zimmer betragen 1'475 Franken, für 3 Zimmer 1'875 Franken, für 4 Zimmer 2'300 Franken und für 5 Zimmer 2'725 Franken, exklusive Nebenkosten. Die Vermieter dürfen die Obergrenzen nur anpassen, wenn sich der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen oder die Limiten der Anlagekosten ändern. Als preisgünstige Wohnungen können nur Mietwohnungen angerechnet werden und die Vermieter müssen dem Baudepartement alle 5 Jahre Rechenschaft über die Mietzinse ablegen. Analog zum Volkentscheid betreffend dem Hauskauf Büelen in Wädenswil hat sich auch das Stimmvolk in der Stadt Zug eine aktive Rolle der öffentlichen Hand bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum gewünscht und der neuen Bau- und Zonenordnung mit grosser Mehrheit (62%) zugestimmt. Damit auch in Wädenswil mehr preiswerter Wohnraum entsteht, ohne die öffentliche Hand zu belasten, möchten die Grünen auch in Wädenswil Zonen für preiswerten Wohnraum realisieren. Werden aus Industriezonen neue Wohnzonen geschaffen, so entsteht ein beträchtlicher Mehrwert für den Bauherrn. Ein Teil dieses Mehrwerts kann durch die Schaffung von Zonen für preiswertes Wohnen zum Wohle der Stadtentwicklung abgeschöpft werden. In diesem Zusammenhang stellen wir folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Welche rechtlichen Grundlagen (auf Stufe Kanton / Gemeinde) müssen geschaffen werden, damit in Wädenswil analog zur Stadt Zug Zonen für preiswerten Wohnraum realisiert werden können?
2. Wenn aus Industriezonen Wohnzonen realisiert werden, so entsteht ein wesentlicher Mehrwert für den Bauherrn. Befürwortet der Stadtrat, dass im Interesse unserer Stadtentwicklung ein Teil dieses Mehrwerts durch Zonen für preiswerten Wohnungsbau abgeschöpft wird?
3. Wie beurteilt der Stadtrat die Möglichkeit, bestehende Wohnzonen mit einem Ausnützungsbonus von 10% aufzuwerten, wenn die Kriterien für preiswerte Wohnzonen eingehalten werden?
4. Welche Gebiete in Wädenswil erachtet der Stadtrat als geeignete Zonen für preiswerten Wohnraum?
5. Zur Zeit ist eine Umzonung im Gebiet Tiefenhof von Industriezone in Wohn- und Gewerbezone geplant; der neue Investor möchte vor allem Wohnungen im hohen Preissegment bauen. Nach Meinung der Grünen würde sich dieses Gebiet als Zone für preiswerten Wohnraum eignen. Teilt der Stadtrat diese Meinung?

6. Das Gebiet der ehemaligen MEWA Blattmann entlang der Zugerstrasse wird in naher Zukunft auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch dieses Areal eignet sich nach Auffassung der Grünen als Zone für preiswerten Wohnraum. Teilt der Stadtrat diese Meinung?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Die Grundlagen zur Thematik des preiswerten Wohnens sowie die Strategien des Stadtrates sind in der Weisung 11 vom 11. Juli 2011, d.h. in der Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur Volksinitiative "Günstiger Wohnraum für Familien", ausführlich erläutert. Es wird darum an dieser Stelle auf diese Weisung verwiesen.

Im Kanton Zürich werden die zulässigen Zonentypen abschliessend durch das kantonale Recht bestimmt. Ebenso listet das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) die Regelungen abschliessend auf, welche die Gemeinden in ihren Nutzungsplanungen festlegen dürfen. Sollen preiswerte Wohnungen hoheitlich und im Rahmen der Bau- und Zonenordnung eingefordert werden können, müsste dafür zuerst eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine parlamentarische Initiative von Philipp Kutter, Markus Schaaf und Julia Gerber Rüegg betreffend eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes lanciert. Die Initiative verlangt, dass für preisgünstigen Wohnraum eine erhöhte Nutzungsziffer, eine entsprechende Zone und ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bestimmt werden können.

Frage 1: Welche rechtlichen Grundlagen (auf Stufe Kanton / Gemeinde) müssen geschaffen werden, damit in Wädenswil analog zur Stadt Zug Zonen für preiswerten Wohnraum realisiert werden können?

Antwort: Im Kanton Zürich bestehen – im Gegensatz zum Kanton Zug – keine rechtlichen Grundlagen, damit die Gemeinden Zonen für preiswerten Wohnraum festlegen können. Es wäre eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes notwendig. Daraufhin könnten die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung entsprechend anpassen (vgl. Vorbemerkungen).

Frage 2: Wenn aus Industriezonen Wohnzonen realisiert werden, so entsteht ein wesentlicher Mehrwert für den Bauherrn. Befürwortet der Stadtrat, dass im Interesse unserer Stadtentwicklung ein Teil dieses Mehrwerts durch Zonen für preiswerten Wohnungsbau abgeschöpft wird?

Antwort: Für eine monetäre Mehrwertabschöpfung besteht keine rechtliche Grundlage. Eine solche wird zurzeit in den eidgenössischen Räten im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes diskutiert. Für die Abgeltung im Sinne einer Zone für preiswerten Wohnungsbau fehlt ebenso die rechtliche Grundlage (vgl. Vorbemerkungen).

Wird in Industriezonen Wohnraum geschaffen, so wird diese Umnutzung in der Regel mit einem privaten Gestaltungsplan geregelt. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes werden durch den privaten Initianten aufgestellt. Der Stadtrat kann bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes nur Empfehlungen anbringen. Ob diese dann Eingang in die Vorschriften finden, entscheidet der private Initiant. Der Gemeinderat – oder im Falle eines Referendums der Souverän – kann den privaten Gestaltungsplan ablehnen oder annehmen. Beim privaten Gestaltungsplan Tiefenhof, wo keine Vorschrift bezüglich preiswertem Wohnraum bestanden, führte dies im September 2011 u.a. zur Ablehnung durch das Stimmvolk.

Im privaten Gestaltungsplan Reidbach, der vom 12. August bis am 11. Oktober 2011 öffentlich auflag, konnte mit dem Einverständnis des Grundeigentümers eine Vorschrift betreffend preiswertem Wohnen aufgenommen werden.

Frage 3: Wie beurteilt der Stadtrat die Möglichkeit, bestehende Wohnzonen mit einem Ausnutzungsbonus von 10% aufzuwerten, wenn die Kriterien für preiswerte Wohnzonen eingehalten werden?

Antwort: Diese Möglichkeit bietet das geltende kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht (vgl. Vorbemerkungen).

Frage 4: Welche Gebiete in Wädenswil erachtet der Stadtrat als geeignete Zonen für preiswerten Wohnraum?

Antwort: Der Stadtrat prüft zurzeit zusammen mit einem privaten Grundeigentümer die Möglichkeiten im Gebiet Gwad/Rietliu entlang der Alten Landstrasse, wie die Forderungen nach preiswertem Wohnraum erfüllt werden könnten.

Der Stadtrat erachtet Reservezonen als potentielle Gebiete für den preiswerten Wohnungsbau. Einzonungen könnten dann davon abhängig gemacht werden, dass preiswerter Wohnraum geschaffen wird. Diese Bedingung müsste in einem Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer festgehalten werden.

Frage 5: Zur Zeit ist eine Umzonung im Gebiet Tiefenhof von Industriezone in Wohn- und Gewerbezone geplant; der neue Investor möchte vor allem Wohnungen im hohen Preissegment bauen. Nach Meinung der Grünen würde sich dieses Gebiet als Zone für preiswerten Wohnraum eignen. Teilt der Stadtrat diese Meinung?

Antwort: Mit der Urnenabstimmung vom 4. September 2011 ist die beantragte Umzonung sowie der private Gestaltungsplan Tiefenhof abgelehnt worden. Es obliegt nun dem Grundeigentümer über die weitere Arealentwicklung zu entscheiden.

Der Stadtrat würde es begrüßen, wenn auf freiwilliger Basis im Gebiet Tiefenhof ein Anteil an preiswertem Wohnraum geschaffen wird.

Frage 6: Das Gebiet der ehemaligen MEWA Blattmann entlang der Zugerstrasse wird in naher Zukunft auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch dieses Areal eignet sich nach Auffassung der Grünen als Zone für preiswerten Wohnraum. Teilt der Stadtrat diese Meinung?

Antwort: Eine Umnutzung des MEWA-Areal böte nach Meinung des Stadtrates eine Gelegenheit, um den Anliegen der Interpellanten Rechnung zu tragen. Sollte es zu einer Umzonung oder zur Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes kommen, so wird der Stadtrat seinen Einfluss in dieser Hinsicht geltend machen.

Wädenswil, 24. Oktober 2011

kba/ast/ela/mim

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber