Schriftliche Anfrage

vom 8. Februar 2011
05.03.00

FDP-Fraktion
betreffend Auswirkungen der intensiven Bautätigkeit

Wortlaut der Anfrage

Zurzeit präsentiert sich Wädenswil wie eine grosse Baustelle – Baukräne hier, Baukräne dort. Weitere Projekte sind aufgegleist, wie sich an den zahlreichen Baugespannen unschwer erkennen lässt. Die lebhafte Bautätigkeit lässt darauf schliessen, dass die Einwohnerzahl unserer Stadt in absehbarer Zeit spürbar steigt, was nicht ohne Folgen bleiben wird. In diesem Zusammenhang und in Anlehnung an unsere Schriftliche Anfrage vom 1. Mai 2008 (Wohnbautätigkeit und deren Auswirkungen. Der Stadtrat hatte damals keinen Handlungsbedarf geortet!) stellen sich einige grundsätzliche Fragen, die wir gerne vom Stadtrat beantwortet haben möchten.

1. Wädenswil erlebt zurzeit einen Bauboom, wie ihn unsere Stadt zuvor wohl noch nie erlebt hat. Wie viele Einfamilienhäuser und Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern) und hier in welcher Grösse (Anzahl Zimmer) werden voraussichtlich (aufgrund der erteilten Baubewilligungen) 2011, 2012 und 2013 neu gebaut resp. in diesen Jahren fertig gestellt werden?

2. Mit welcher Zunahme der Bevölkerungszahl ist aufgrund der erwarteten neu erstellten Wohneinheiten in den Zeiträumen 2010 bis 2013 sowie 2010 bis 2015 zu rechnen?

3. Welche Konsequenzen lassen sich aus der absehbaren Zunahme der Bevölkerungszahl für die Infrastruktur wie a) Schulhäuser, b) Schmutzwasserreinigung (Kläranlagekapazität), c) öffentlicher Verkehr, d) Kehrichtentsorgung, ableiten?

4. Welche Folgen wird der prognostizierte Bevölkerungszuwachs und Ausbau der Infrastruktur auf den städtischen Haushalt – ausgaben- wie einnahmenseitig – im Zeitraum 2012 bis 2016 haben?

5. Gedenkt der Stadtrat angesichts des Baubooms und der sich abzeichnenden Bevölkerungszunahme weiteres Reserveland in Bauland umzuzonen? Wenn ja, um welche Grundstücke/Parzellen handelt es sich dabei?

6. Die Eidg. Forschungsanstalt verfügt über beträchtliches Land, zum Teil inmitten von überbauten Grundstücken. Sieht der Stadtrat Möglichkeiten (und hat er die Absicht), mit der Eidgenossenschaft über den Kauf von bestimmten Arealen zu verhandeln, um auf diese Weise eine weitere zukunftsgerichtete Entwicklung der Stadt zu ermöglichen?

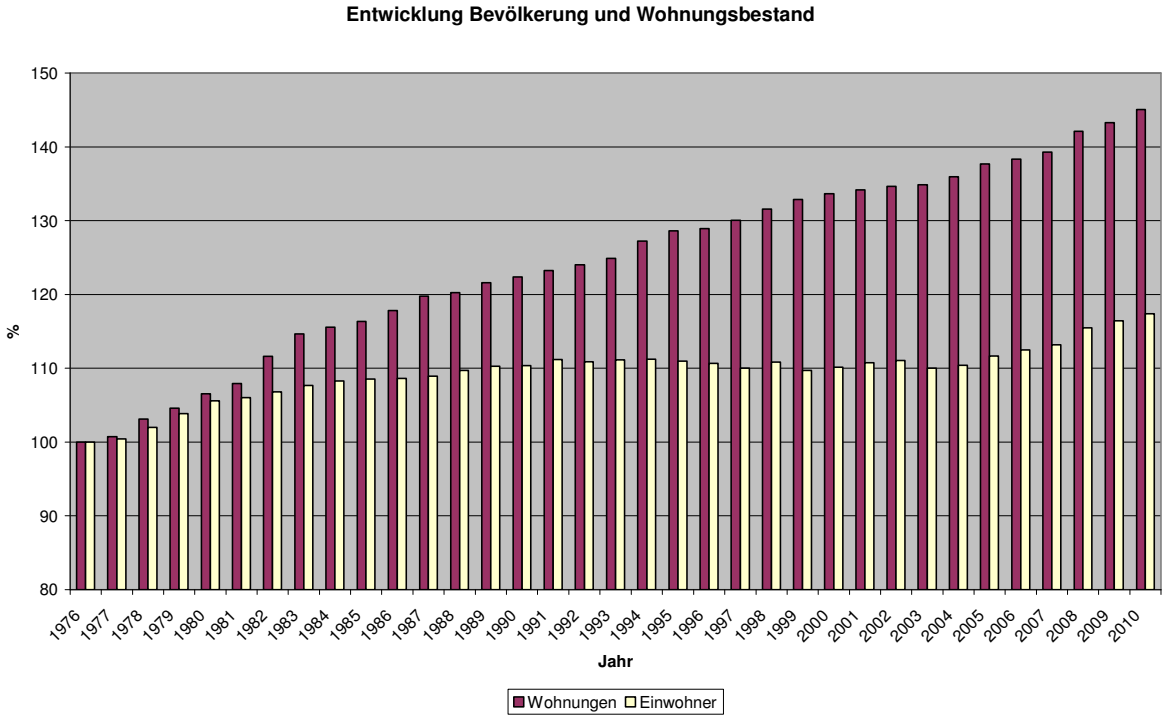
7. Angesichts der generell knappen Landreserven in unserer Stadt stellt sich ferner die Frage, mit welchen Massnahmen der Stadtrat die Schaffung neuer Arbeitsplätze fördern will, damit eine minimale Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstadt sichergestellt werden kann. Welche Ideen schweben dem Stadtrat diesbezüglich vor?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Die Stadt Wädenswil verzeichnet – im Vergleich zu den vergangenen zwanzig Jahren – eine rege Bautätigkeit. Die Bevölkerungszahl stagnierte zwischen den Jahren 1990 und 2000 auf rund 19'100 und nahm in den darauf folgenden zehn Jahren um rund 1'000 Einwohner zu. Die momentane intensive Bautätigkeit kann daher auch als Nachholbedarf im Wohnungsbau betrachtet werden. Die bauliche Entwicklung in Wädenswil im Schnitt der letzten Jahre liegt jedoch immer noch deutlich unter den Wachstumsraten im Grossraum Zürich.

Die grösste bauliche Entwicklung und eine Bevölkerungszunahme von 80% verzeichnete die Stadt Wädenswil im Zeitraum von 1950 (10'150 Einwohner) bis 1980 (18'250 Einwohner). In den folgenden 30 Jahren (1980 bis 2010) kann eine vergleichsweise geringe Zunahme von 12% auf 20'376 Einwohner festgestellt werden. Der massgebende Einflussfaktor für die Bautätigkeit der letzten 30 Jahre ist daher nicht die Bevölkerungszunahme, sondern der um 50% gestiegene Wohnflächenbedarf pro Person (Wohnfläche pro Person im Jahre 1980 von 34 m^2 und im Jahre 2010 von ca. 51 m^2). Die nachfolgende Graphik zeigt, dass auch die Anzahl Wohnungen nicht proportional zur Bevölkerung zugenommen hat.



Frage 1: Wädenswil erlebt zurzeit einen Bauboom, wie ihn unsere Stadt zuvor wohl noch nie erlebt hat. Wie viele Einfamilienhäuser und Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern) und hier in welcher Grösse (Anzahl Zimmer) werden voraussichtlich (aufgrund der erteilten Baubewilligungen) 2011, 2012 und 2013 neu gebaut resp. in diesen Jahren fertig gestellt werden?

Antwort: Die folgende Tabelle zeigt die Zunahme am Wohnungsbestand, d.h. der Abbruch von Wohnungen ist darin berücksichtigt.

Jahr	Total	Wädenswil	Au	
	Whg. und EFH	Whg.und EFH	EFH	Whg.
2008	200	200	0	0
2009	72	64	0	8
2010	123	86	7	30
2011	220	95	5	120
2012	80	35	0	45
2013	130	50	0	80

Legende: EFH = Einfamilienhaus, Whg. = Wohnung im Mehrfamilienhaus

Der Anteil am Wohnungsbestand nahm bei den 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen in den letzten Jahren ab. Der Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen konnte sich halten und der Anteil an 5- bis 6- und mehr Zimmer-Wohnungen nahm zu. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend fortsetzt. Wädenswil hat damit vergleichsweise einen hohen Anteil an grossen Wohnungen: 58% der Wohnungen haben 4 Zimmer oder mehr; im Kanton Zürich lediglich 51%.

Der Bestand an Einfamilienhäusern sank in den letzten Jahren und hat wieder den Stand vom Jahre 2000 erreicht. Der Grund hierfür ist unter anderem, dass Einfamilienhäuser abgebrochen und durch Mehrfamilienhausbauten ersetzt werden.

Frage 2: Mit welcher Zunahme der Bevölkerungszahl ist aufgrund der erwarteten neu erstellten Wohneinheiten in den Zeiträumen 2010 bis 2013 sowie 2010 bis 2015 zu rechnen?

Antwort: Aufgrund der anhaltenden Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person müssen in Wädenswil rund 100 neue Wohnungen pro Jahr erstellt werden, damit die Bevölkerungszahl konstant bleibt. Zudem rechnet der Stadtrat mit einer maximalen Bevölkerungszunahme von jährlich rund einem Prozent bzw. 220 Personen. Aus diesen beiden Annahmen ergibt sich insgesamt eine Zunahme von jährlich rund 200 Wohnungen.

Aufgrund der unter der Antwort 1 aufgeführten Zahlen ergibt sich folgende Prognose:

Jahr	Bevölkerung
2011	20‘600
2012	20‘800
2013	21‘000
2014	21‘300
2015	21’500

Dazu kommen zirka 400 Personen mit Wochen- und Kurzaufenthalt.

Frage 3: Welche Konsequenzen lassen sich aus der absehbaren Zunahme der Bevölkerungszahl für die Infrastruktur wie a) Schulhäuser, b) Schmutzwasserreinigung (Kläranlagekapazität), c) öffentlicher Verkehr, d) Kehrichtentsorgung, ableiten?

Antwort: Die nächsten 5 bis 10 Jahre lassen keine ernsthaften Konsequenzen für die genannten Infrastrukturen erwarten. Allfällige Anpassungen können bei laufenden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten erfolgen. Erweiterungen bei Schulbauten beispielsweise verursacht nicht die Zunahme der Bevölkerungs- bzw. Schülerzahlen, sondern dies verursachen die geänderten Unterrichtsformen.

Frage 4: Welche Folgen wird der prognostizierte Bevölkerungszuwachs und Ausbau der Infrastruktur auf den städtischen Haushalt – ausgaben- wie einnahmenseitig – im Zeitraum 2012 bis 2016 haben?

Antwort: Der Stadtrat hat im Jahre 2009 für elf Entwicklungsgebiete die Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen untersuchen lassen. Dabei wurde der Aufwand der öffentlichen Hand den zusätzlichen Steuererträgen gegenüber gestellt. Es resultierte für alle Gebiete ein für die Gemeindefinanzen positives Resultat.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum sich finanziell positiv auswirken wird.

Frage 5: Gedenkt der Stadtrat angesichts des Baubooms und der sich abzeichnenden Bevölkerungszunahme weiteres Reserveland in Bauland umzuzonen? Wenn ja, um welche Grundstücke/Parzellen handelt es sich dabei?

Antwort: Die heute noch unüberbauten Bauzonenflächen (Wohn- und Mischzonen) werden bei einem jährlichen Bevölkerungswachstum von einem Prozent innerhalb der nächsten 10 Jahren überbaut sein, sofern die Hälfte des Geschossflächenbedarfs in überbauten Bauzonen realisiert wird (innere bauliche Verdichtung).

Die Vergangenheit zeigte jedoch, dass die angestrebte innere Verdichtung langsamer voranschreitet. Es kommt hinzu, dass ein geschätzter Anteil von ca. 1/3 des potentiellen Baulandes aus Grundeigentümerinteressen nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Vor diesen Hintergründen müssten

spätestens nach ca. 7 Jahren weitere Reservezonenflächen in Bauzonenflächen umgewandelt werden.

Frage 6: Die Eidg. Forschungsanstalt verfügt über beträchtliches Land, zum Teil inmitten von überbauten Grundstücken. Sieht der Stadtrat Möglichkeiten (und hat er die Absicht), mit der Eidgenossenschaft über den Kauf von bestimmten Arealen zu verhandeln, um auf diese Weise eine weitere zukunftsgerichtete Entwicklung der Stadt zu ermöglichen?

Antwort: Die Agroscope Changins-Wädenswil ACW ist daran interessiert, das Land in den beiden Reservezonen an der Etzelstrasse und der Speerstrasse weiterhin zu Versuchszwecken zu bewirtschaften. Ein Verkauf steht nicht zur Diskussion. Aufgrund dieser Tatsache wird der Stadtrat in nächster Zeit die Umzonung der beiden Reservezonen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) beantragen. Diese “Grünflächen“ bilden einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität.

Frage 7: Angesichts der generell knappen Landreserven in unserer Stadt stellt sich ferner die Frage, mit welchen Massnahmen der Stadtrat die Schaffung neuer Arbeitsplätze fördern will, damit eine minimale Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstadt sichergestellt werden kann. Welche Ideen schweben dem Stadtrat diesbezüglich vor?

Antwort: Im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie (RES) hat sich der Stadtrat klar für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen ausgesprochen. Er wird dabei von der Regionalplanung unterstützt. Zu diesem Zweck soll das Gebiet “Hintere Rüti – Neubüel“, das im Rahmen der kantonalen Richtplanrevision dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden soll, als regionales Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden werden. Im weiteren soll das Areal Au-Parc (ehemals Alcatel) teilweise für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen reserviert werden.

Wädenswil, 24. Oktober 2011

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber