E: 16.01.2012

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder
Charlotte M. Baer, Präsidentin
Peter Dolder, Vizepräsident
Hans Peter Andreoli
Rita Hug
Willy Rüegg
Adrian Stocker
Michael Vogt

Bericht und Antrag zur Weisung 11
Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien» (Umsetzungsvorlage)

Bericht

Mit Weisung 4 vom 3. Mai 2010 hat der Gemeinderat die von der CVP eingereichte Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien» gültig erklärt und den Stadtrat am 6. September 2010 beauftragt, eine entsprechende Umsetzungsvorlage auszuarbeiten. Diesem Auftrag ist der Stadtrat mit der vorliegenden Weisung 11 nachgekommen.

Als Basis hat der Stadtrat in Zusammenarbeit mit dem Büro Wüest & Partner eine Bedarfsanalyse vorgenommen und dafür einen vergleichenden Gesamtbericht über den Wohnungsmarkt in Wädenswil und der umliegenden Region erstellen lassen. Dieser besagt zwar nirgends, dass dieser Markt nicht funktioniert. Dennoch lässt sich schliessen, dass in Wädenswil sowohl die Mietpreise als auch die Preise für Wohneigentum deutlich gestiegen sind. Über zwei Drittel des aktuellen Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen, wovon eine Mehrheit als grosse Familienwohnungen konzipiert ist. Der Anteil an Altwohnungen mit einfachem Ausbaustandard ist gegenwärtig noch hoch, jedoch im Sinken begriffen. Stadtdessen macht sich ein Trend hin zu gehobenem Wohneigentum bemerkbar. Der Stadtrat ortet einen gewissen Mangel an Mietwohnungen für Familien im mittleren Preissegment. Um bezahlbaren Familienwohnraum finanziell unterstützen zu können, beantragt er deshalb die Äufnung eines Fonds aus dem Liquidationsanteil der Stadt Wädenswil (50%), welcher ihr nach Auflösung der Genossenschaft «Pro Wädenswil» zusteht. Nach *heutigen Berechnungen* dürfte dieser Anteil ca. CHF 3 Mio. betragen. Anhand eines konkreten Zahlenbeispiels rechnet der Stadtrat vor, wie viele Wohnungen mit diesem Betrag günstiger gebaut und anschliessend zu einem reduzierten Zins vermietet werden könnten. Darüber hinaus präsentiert der Stadtrat eine Fülle von Ideen, Strategien und Lösungsansätzen, wie in Wädenswil der Bau von günstigem Familienwohnraum gefördert werden könnte. Dabei nennt er einerseits Direktsubventionen von Mehrfamilienhäusern an gemeinnützige Organisationen, vorwiegend mittels zinsloser Darlehen, aber auch raumplanerische Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Weisung 11 ist ausgesprochen reichhaltig und vielschichtig. Entsprechend intensiv hat die Sachkommission dieses Geschäft beraten. Um sich zusätzlich über die Sichtweise der gemeinnützigen Organisationen ein Bild zu machen, hat sie den Präsidenten der Mieterbaugenossenschaft Wädenswil an eine ihrer Sitzungen zu einem Hearing eingeladen. Aus den Diskussionen ging praktisch durchwegs hervor, dass sich losgelöst von einem konkreten Projekt kaum definieren lässt, wie günstiger Wohnraum für Familien gefördert werden soll, welche Kriterien für die Mieter subventionierter Wohnungen erlassen werden sollen und wie der Kontrollmechanismus auszugestalten ist. Unklar ist nach Auffassung der Sachkommission teilweise auch die Begriffsverwen-

dung in der Weisung. Während in den stadträtlichen Anträgen einzig die Gründung des Fonds als «Umsetzungsvorlage» bezeichnet wird, subsumiert der Stadtrat in Ziffer 6 des Berichts eine Fülle von Details unter denselben Begriff. Ferner erachtet es die Sachkommission als wichtig, für die Ausgabenkompetenz zur Verwendung von Geldern aus dem Fonds Verbindlichkeit zu schaffen und dies in den stadträtlichen Anträgen der Weisung 11 zu regeln.

Unbestritten für die Sachkommission ist der Kerngehalt der Weisung, nämlich die Schaffung des Fonds an sich, sowie die Mittel zu dessen Äufnung. Die CVP-Initiative, welche explizit die *«Ausrichtung von Investitionsbeiträgen»* an gemeinnützige Institutionen zur Förderung von Familienwohnraum postuliert, wird damit umgesetzt. Die rund 3 Millionen aus der Liquidation der Genossenschaft «Pro Wädenswil» bieten sich dafür idealerweise an, schreiben die Statuten doch in Art. 30 deren Verwendung «für soziale und kulturelle Zwecke» ausdrücklich vor. Zweck der Genossenschaft sind eine «gesunde Bodenpolitik sowie die Abwehr der Spekulation» (Art. 2 der Statuten) – Motivationen mithin, die auch die Initianten des Volksbegehrens teilen. Ist der Fonds ausgeschöpft, müssen weitere Projekte mit Verpflichtungskrediten direkt über die Investitionsrechnung gesprochen werden; eine fortgesetzte Äufnung mit steuerfinanzierten Mitteln ist gemäss kantonaler Gesetzgebung nicht zulässig.

Anträge

Um Klarheit über den Inhalt der eigentlichen Umsetzungsvorlage sowie Transparenz bei den Ausgabekompetenzen zu schaffen, beantragt die einstimmige Sachkommission, die Begehren des Stadtrates in der vorliegenden Weisung 11 wie folgt abzuändern:

1. Der Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur Volksinitiative wird wie folgt zugestimmt:

   1.1 Der Stadtrat wird beauftragt, einen neuen «Fonds für die Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien» zu gründen. Die Einlage erfolgt aus dem Anteil der Stadt (50%) aus der Liquidation der Genossenschaft «Pro Wädenswil» in der Höhe von ca. CHF 3'000'000.

   1.2 Die Genehmigung von Beiträgen aus dem Fonds für Projekte unterliegt den Ausgabekompetenzen gemäss Gemeindeordnung.

2. Die Vorlage untersteht dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 15. Januar 2012

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:

Charlotte M. Baer