

## Interpellation



vom 31. August 2014, überwiesen am 3. November 2014  
10.03.60

### **Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil betreffend Umnutzung der städtischen Liegenschaft Etzelstrasse 6 für günstigen Wohnraum für Familien**

---

#### **Wortlaut der Interpellation**

Am 7. Januar 2010 hat die CVP Wädenswil die Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien» in der Form der allgemeinen Anregung eingereicht. Eine Erhebung des Stadtrats in Zusammenarbeit mit dem Büro Wüest & Partner aus dem gleichen Jahr zeigt, dass in Wädenswil Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für mittelständische Familien besteht. Seither war die Umsetzung dieses Volksbegehrens wiederholt Gegenstand intensiver Debatten in der Sachkommission, aber auch in Stadt- und Gemeinderat. Der Stadtrat seinerseits besitzt ein Konzept in Form einer Vier-Säulen-Strategie, wie er erschwinglichen Familienwohnraum zu fördern beabsichtigt; zwei der vier Strategien bestehen in der finanziellen Unterstützung entsprechender Vorhaben bzw. im Zurverfügungstellen geeigneter städtischer Grundstücke.<sup>1</sup> Die Sachkommission unterstützt sowohl die Umsetzung der Volksinitiative als auch das stadträtliche Konzept. Ihr abgeänderter Antrag zur Weisung 32/2013,<sup>2</sup> die CVP-Initiative mittels Bereitstellung eines Rahmenkredits von CHF 3 Mio. aus dem Liquidationserlös der Genossenschaft «Pro Wädenswil» umzusetzen, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 7. Juli 2014 einstimmig angenommen. In ihren Debatten und Berichten hat die Kommission wiederholt bemängelt, dass sich der Stadtrat in den vier Jahren seit Einreichung der CVP-Initiative nicht intensiver auf die Suche bzw. an die Ausarbeitung eines konkreten gemeinnützigen Wohnbauprojekts gemacht hat.

Mit der Projektierung von Ersatz- und Neubauten von Kinderkrippe, Hort, Kindergarten und Schulräumen auf dem Schulareal «Glärnisch» ist u.a. vorgesehen, die Kinderkrippe Wädenswil in das genannte Projekt zu integrieren.<sup>3</sup> Folglich würde das alte Krippengebäude an der Etzelstrasse 7, welches sich im Eigentum der Stadt Wädenswil befindet, frei.

In diesem Zusammenhang wendet sich die Sachkommission mit folgenden Fragen an den Stadtrat:

1. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass sich das mit den geplanten Neu- bzw. Umbauten auf dem «Glärnisch»-Areal frei werdende Krippengebäude wegen seiner familienfreundlichen Lage mit Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof dem Grundsatz nach für die Realisierung von günstigen Familienwohnungen eignen würde?
2. Ist der Stadtrat bereit, eine entsprechende Umnutzung dieser Liegenschaft konkret zu prüfen?
  - a) Wenn ja, bis wann dürfte ein erstes grobes Umnutzungskonzept vorliegen?
  - b) Wenn nein, warum nicht?

<sup>1</sup> Der Stadtrat hat das Konzept verschiedentlich präsentiert, vgl. etwa Antwort des Stadtrates auf die Interpellation der CVP-Fraktion vom 13. Februar 2013, S. 4; Antwort des Stadtrates auf die Interpellation der SP-Fraktion vom 12. Februar 2013, S. 2; Weisung 32 vom 11. November 2013, S. 5.

<sup>2</sup> Weisung 32 vom 11. November 2013 sowie Bericht und Antrag der Sachkommission vom 31. Mai 2014.

<sup>3</sup> Weisung 34 vom 2. Dezember 2013, S. 1.

3. Welche anderen *konkreten Schritte* plant der Stadtrat nach Verabschiedung der Weisung 32/2013 durch den Gemeinderat und in welchem Zeitrahmen?
4. Neuste Zählungen des Leerwohnungsbestands im Bezirk Horgen per 1. Juni 2014 weisen für die Stadt Wädenswil im Vergleich zum Vorjahr einen sprunghaften Anstieg um 100 Wohnungen auf (neu 167).<sup>4</sup> Finden sich darunter für mittelständische Familien bezahlbare Wohneinheiten?

Die Sachkommission dankt dem Stadtrat für die sorgfältige Beantwortung ihrer Fragen und grüsst freundlich.

### **Antwort des Stadtrates**

Vorbemerkung:

Dem Stadtrat ist sehr daran gelegen, dass der preisgünstige Wohnungsbau gemäss Volkswillen vorangetrieben und umgesetzt wird. Ziel ist es, dass möglichst viele Familien von einer Vergünstigung profitieren, was bedingt, dass nur grössere Objekte mit einer gewissen Anzahl Wohnungen in Frage kommen, weil bei kleineren Liegenschaften die Mietpreise tendenziell teurer sind und der administrative Aufwand unverhältnismässig wäre.

Preisgünstiger Wohnraum ist ein Begriff, welcher von grossen regionalen Unterschieden geprägt ist. Sinnvoll ist es, wenn preisgünstiger Wohnraum in Relation zum Marktpreisniveau in Wädenswil verstanden wird. Als Berechnungsgrundlage dient die durchschnittliche Angebotsmiete in Wädenswil, ausgedrückt in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche. Als günstiger Wohnraum werden neuere Mietangebote betrachtet, welche die Durchschnittsmiete um 20% bis 30% unterschreiten.

Diese Voraussetzungen zeigen, dass das Umsetzen keine leichte Aufgabe ist, nebst dem erst noch Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Investoren für das Sanieren oder Erstellen von entsprechendem Wohnraum gefunden werden müssen. Gleichwohl zeigt sich der Stadtrat zuversichtlich.

**Frage 1:** Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass sich das mit den geplanten Neu- bzw. Umbauten auf dem «Glärnisch»-Areal frei werdende Krippengebäude wegen seiner familienfreundlichen Lage mit Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof dem Grundsatz nach für die Realisierung von günstigen Familienwohnungen eignen würde?

**Antwort:** Es handelt sich vorliegend um die Liegenschaft an der Etzelstrasse 6. Sie wird in 3 bis 4 Jahren frei, wenn die Kinderkrippe ins Glärnischareal zügeln kann. Die Liegenschaft wurde 1906 als Kinderkrippe gebaut und weist heute noch die gleichen Grundstrukturen auf.

Mit Blick auf die vorerwähnten Voraussetzungen ist die Liegenschaft eher zu klein. Das bedeutet konkret: Ein Umbau wäre kostspielig, und es würde wenig Wohnraum geschaffen. Bei einem Neubau könnten nach einer „überschlagsmässigen“ Berechnung zirka 10 Wohnungen à 100 m<sup>2</sup> erstellt werden.

**Frage 2:** Ist der Stadtrat bereit, eine entsprechende Umnutzung dieser Liegenschaft konkret zu prüfen?

- a) Wenn ja, bis wann dürfte ein erstes grobes Umnutzungskonzept vorliegen?
- b) Wenn nein, warum nicht?

**Antwort:** Der Stadtrat ist bereit, eine Umnutzung und einen Neubau zu prüfen. Erste Ergebnisse können 2016 in Aussicht gestellt werden.

**Frage 3:** Welche anderen *konkreten Schritte* plant der Stadtrat nach Verabschiedung der Weisung 32/2013 durch den Gemeinderat und in welchem Zeitrahmen?

**Antwort:** Wie verschiedentlich dargelegt (u.a. Weisung 2 „Wohnen für alle“), verfolgt der Stadtrat eine Wohnraumstrategie auf vier Säulen. Es sind dies:

1. Entsprechende Vorhaben werden finanziell unterstützt mit dem Erlös aus der Liquidation Pro Wädenswil.
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.

Zu 1: Nach dem positiven Ausgang der Abstimmung vom 30. November 2014 steht nun der Rahmenkredit von CHF 3 Mio. zur Verfügung. Der Stadtrat hat bereits im Herbst mit den ortsansässigen Baugenossenschaften Kontakt aufgenommen und sie eingeladen, unterstützungswürdige Vorschläge einzureichen. Dieser Dialog wird im ersten Halbjahr 2015 fortgesetzt.

Zu 2 und 4: An der alten Landstrasse (im Gwad) besitzt die Stadt zwei Grundstücke, die durch die Liegenschaft der ehemaligen Firma Limess Vetterli (heute Vivanco Suisse) voneinander getrennt sind. Aktuell laufen Verhandlungen über einen möglichen Abtausch oder Kauf des Grundstücks durch die Stadt. Durch die Arrondierung entstünde eine zusammenhängende Parzelle, die sich flächenmässig für ein Projekt für preisgünstigen Wohnraum eignen würde.

Die Stadt wird je nach Entwicklung der Verhandlungen weitere Möglichkeiten auf städtischen Liegenschaften/Arealen evaluieren.

Zu 3: Im Rahmen von Gestaltungsplänen (z.B. AuCenter-Areal) erhalten Grundeigentümer in der Regel Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, deutlich mehr zu bauen als gemäss Bau- und Zonenordnung möglich wäre. Im

Gegenzug wird von der Stadt ein bestimmter Anteil von preisgünstigem Wohnraum verlangt.

**Frage 4:** Neuste Zählungen des Leerwohnungsbestands im Bezirk Horgen per 1. Juni 2014 weisen für die Stadt Wädenswil im Vergleich zum Vorjahr einen sprunghaften Anstieg um 100 Wohnungen auf (neu 167).<sup>5</sup> Finden sich darunter für mittelständische Familien bezahlbare Wohneinheiten?

**Antwort:** Der Stadtrat kann dies nicht beurteilen. Er führt kein eigenes Wohnungsregister und muss sich auf den entsprechenden Internet-Portalen informieren.

Der Stadtrat orientiert sich für seine Beurteilung an den Erkenntnissen der Immobilienexperten von Wüest und Partner, die den Immobilienmarkt Wädenswil 2011 im Auftrag der Stadt untersucht haben. Diese gehen davon aus, dass viele der günstigen Wohnungen in den kommenden Jahren verschwinden werden, weil sie ans Ende ihrer Lebensdauer kommen.

Wädenswil, 9. Februar 2015

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber