

Interpellation



vom 13. Februar 2013, überwiesen am 8. April 2013
40.06

CVP-Fraktion **betreffend der Schaffung von günstigem Wohnraum**

Wortlaut der Interpellation

Drei Jahre nach Einreichung der Volksinitiative der CVP zur Schaffung günstigen Wohnraums für Familien ist leider immer noch nicht erkennbar, wie das Begehren endlich umgesetzt werden soll. Die vom Gemeinderat einstimmig beschlossene zweckbestimmte Bereitstellung von etwa drei Millionen Franken aus der Liquidation der Genossenschaft Pro Wädenswil wurde vom Bezirksrat leider aufgehoben. Der Gemeinderat entschied am 3. September 2012, gegen den Aufhebungsbeschluss keine Rechtsmittel zu ergreifen.

Die immer höheren Immobilienpreise führen zu einer Abwanderung der Mittelschicht im Bezirk Horgen (ZSZ vom 16. November 2012). Diesem schleichenden Schwund dürfte sich auch Wädenswil nicht entziehen können. Auch Familien mit einem knapperen Budget sollen sich in Wädenswil Wohn- und Lebensraum leisten können. Die Schaffung günstigen Wohnraums darf nicht auf die lange Bank geschoben werden. Die CVP-Fraktion fordert deshalb dringend eine zügige Umsetzung des anfangs 2010 eingereichten Volksbegehrens.

Mit der Weisung 11 vom 11. Juli 2011 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat seine Umsetzungsvorlage zur genannten Volksinitiative. Darin hielt er unter anderem folgende Absicht fest (Ziffer 7): „Der Stadtrat beabsichtigt einen öffentlichen Gestaltungsplan für die stadteigenen Grundstücke an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse im Sinne der Initiative zu initialisieren und umzusetzen.“

Die CVP-Fraktion bittet den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche konkreten Schritte wurden bislang unternommen, um die zweckbestimmte Zuführung des hälftigen Liquidationsanteils der Genossenschaft Pro Wädenswil umzusetzen? Wann kann mit der Ausschüttung der Gelder gerechnet werden?
2. Beim genannten Areal an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Welche jährlichen Einnahmen werden heute aus dieser Anlage erzielt? Beabsichtigt der Stadtrat, das Land für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen? Welche Bedingungen werden dabei in Erwägung gezogen (z.B. Umsetzung als Bauherr, Verkauf oder Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger)? Wie müssten zum Beispiel der Verkaufspreis bzw. der Baurechtszins und die Heimfallentschädigung ausgestaltet werden, damit ein den heutigen Bedürfnissen entsprechender günstiger Wohnraum geschaffen werden kann (Richtgrösse 4.5-Zimmerwohnung zwischen CHF 1'800 und 2'200)? Ist vorgesehen, einen Teil des Liquidationserlöses der Genossenschaft Pro Wädenswil für dieses Projekt einzusetzen?
3. Welche Grösse umfasst das in der Weisung genannte Land? Welche Nutzungsmöglichkeiten sind in dieser Zone möglich? Was beabsichtigt der Stadtrat im erwähnten Gestaltungsplan zu regeln? Welche „Visionen“ möchte er mit dem Grundstück verwirklichen, z.B. barrierefreies Wohnen, generationenübergreifende und soziale Durchmischung, energie- und verkehrstechnisch optimierte Infrastrukturlösungen, Anzahl und Struktur von Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, usw.? Wie weit ist der Ge-

staltungsplan vorangeschritten und wann kann er voraussichtlich dem Gemeinderat vorgelegt werden?

4. Ist der Stadtrat mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Gespräch, um ein künftiges Projekt zu realisieren? Bestehen hier schon konkrete Absichten einer Zusammenarbeit? Innerhalb welchen Zeitraums könnte ein Vorhaben an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse umgesetzt werden?
5. Versteht sich der Stadtrat als aktiver Promoter für günstigen Wohnraum? Falls ja, wie geht er dabei vor? Falls nein, weshalb forciert er dieses Anliegen nicht?
6. Welche städtischen Grundstücke würden sich neben dem genannten Land eignen, um in den nächsten fünf bis acht Jahren günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu fördern?

Antwort des Stadtrats

Frage 1: Welche konkreten Schritte wurden bislang unternommen, um die zweckbestimmte Zuführung des hälftigen Liquidationsanteils der Genossenschaft Pro Wädenswil umzusetzen? Wann kann mit der Ausschüttung der Gelder gerechnet werden?

Antwort: Im Hinblick auf die Liquidation sind noch verschiedene Abschlussarbeiten zu tätigen, danach kann die Ausschüttung des Liquidationserlöses erfolgen. Nachdem die Einrichtung eines Fonds vom Bezirksrat für unzulässig erklärt wurde, hat der Stadtrat die Absicht, eine Stiftung zu gründen und den Erlös aus der Liquidation Pro Wädenswil als Startkapital einzubringen. Dies wird Bestandteil sein einer neuen Umsetzungsvorlage zur CVP-Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“, die zurzeit in Arbeit ist.

Frage 2: Beim genannten Areal an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Welche jährlichen Einnahmen werden heute aus dieser Anlage erzielt? Beabsichtigt der Stadtrat, das Land für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen? Welche Bedingungen werden dabei in Erwägung gezogen (z.B. Umsetzung als Bauherr, Verkauf oder Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger)? Wie müssten zum Beispiel der Verkaufspreis bzw. der Baurechtszins und die Heimfallentschädigung ausgestaltet werden, damit ein den heutigen Bedürfnissen entsprechender günstiger Wohnraum geschaffen werden kann (Richtgrösse 4.5-Zimmerwohnung zwischen CHF 1'800 und 2'200)? Ist vorgesehen, einen Teil des Liquidationserlöses der Genossenschaft Pro Wädenswil für dieses Projekt einzusetzen?

Antwort: Einnahmen verzeichnen die Abteilung Werke sowie die Dienststelle Immobilien. Wie bereits in der Weisung 11 vom 11. Juli 2011 signalisiert, beabsichtigt der Stadtrat auf den stadteigenen Grundstücken an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse preisgünstigen Wohnraum und wenn möglich einen Anteil Gewerberaum durch einen gemeinnützigen Bauträger erstellen zu lassen. Es wird zurzeit geprüft, ob auch das private Grundstück an diesem Standort (Gewerbeliegenschaft

Alte Landstrasse 15) in eine neue Überbauung miteinbezogen werden kann. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Stadt selber Bauten erstellt, im Vordergrund steht die Abgabe der Grundstücke an gemeinnützige Bauträger im Baurecht. Die Definition der Rahmenbedingungen ist Bestandteil der laufenden Arbeiten.

Frage 3: Welche Grösse umfasst das in der Weisung genannte Land? Welche Nutzungsmöglichkeiten sind in dieser Zone möglich? Was beabsichtigt der Stadtrat im erwähnten Gestaltungsplan zu regeln? Welche „Visionen“ möchte er mit dem Grundstück verwirklichen, z.B. barrierefreies Wohnen, generationenübergreifende und soziale Durchmischung, energie- und verkehrstechnisch optimierte Infrastrukturlösungen, Anzahl und Struktur von Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, usw.? Wie weit ist der Gestaltungsplan vorangeschritten und wann kann er voraussichtlich dem Gemeinderat vorgelegt werden?

Antwort: Der Planungsperimeter umfasst eine Fläche von total 1.5 ha. Davon sind 1.06 ha der Bauzone und 0.44 ha der Freihaltezone und dem Zopfbach zugewiesen. Im Eigentum der Stadt Wädenswil befinden sich rund 0.79 ha Bauland. Die bebaubare Fläche ist rechtskräftig der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3/55%+15%) zugewiesen. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Stadtrat möchte an dieser Zone festhalten. Mit dem Gestaltungsplan werden die Zahl, die Lage, die äusseren Abmessungen, der Energiestandard, die Nutzweisen und die Zweckbestimmungen der Bauten festgelegt. Im Weiteren bestimmt der Gestaltungsplan die ortsbauliche Struktur, die gestalterischen Anforderungen, die Erschliessung und die Parkierung für das Areal. Eine Alternative zu einem Gestaltungsplan könnte allenfalls die Arealüberbauung nach § 69 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Ziffer E. der kommunalen Bau- und Zonenordnung sein. Wie bereits in Antwort 2 erwähnt, ist es im Sinn des Stadtrats, dass auf dem Areal preisgünstige Mietwohnungen und allenfalls Gewerbeflächen realisiert werden. Im Vordergrund steht zurzeit die Arrondierung des Areals, parallel dazu laufen Vorabklärungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gestaltungsplans. Dieser wird konkret, sobald die Grösse des Areals klar ist.

Frage 4: Ist der Stadtrat mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Gespräch, um ein künftiges Projekt zu realisieren? Bestehen hier schon konkrete Absichten einer Zusammenarbeit? Innerhalb welchen Zeitraums könnte ein Vorhaben an der alten Landstrasse/Zopfweg/-strasse umgesetzt werden?

Antwort: Konkrete Gespräche mit gemeinnützigen Wohnbauträgern können geführt werden, sobald die Grösse des Areals definiert ist. Nach Vorliegen des exakten Perimeters werden die Planungsarbeiten (Evaluierung Bauträger, Richtprojekt, Gestaltungsplan oder Arealüberbauung) rund zwei Jahre in Anspruch nehmen. Der Zeitplan für die Projektierung und Realisierung obliegt dann dem gemeinnützigen Bauträger.

Frage 5: Versteht sich der Stadtrat als aktiver Promoter für günstigen Wohnraum? Falls ja, wie geht er dabei vor? Falls nein, weshalb forciert er dieses Anliegen nicht?

Antwort: Der Stadtrat ist bereit, im Rahmen seiner Möglichkeiten günstigen Wohnraum zu fördern. Er hat die Absicht,

- entsprechende Vorhaben finanziell zu unterstützen mit dem Erlös aus der Liquidation Pro Wädenswil (vgl. Antwort 1),
- wo sinnvoll städtische Grundstücke zur Verfügung zu stellen (vgl. Areal Alte Landstrasse),
- bei Gestaltungsplänen dem Aspekt des günstigen Wohnraums Rechnung zu tragen sowie
- Land an strategisch günstiger Lage zu erwerben.

Um diese Strategie umsetzen zu können, braucht es ein städtisches Regelwerk. Dieses wird ebenfalls Gegenstand sein einer neuen Umsetzungsvorlage zur CVP-Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“.

Frage 6: Welche städtischen Grundstücke würden sich neben dem genannten Land eignen, um in den nächsten fünf bis acht Jahren günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu fördern?

Antwort: Die Stadt besitzt an der Untermosenstrasse/Speerstrasse sowie an der Waisenhausstrasse zwei weitere unbebaute und geeignete Grundstücke. Zudem entstehen allenfalls weitere Möglichkeiten mit der Umnutzung von Industriearealen.

24. Juni 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber