

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 24. Juni 2020

2020/110 0.04.05.04 Motion

Motion "Gemeinnütziger Wohnungsbau im Morgental", Nicht-Entgegennahme

Beschluss Stadtrat

1. Die Erklärung zur Motion "Gemeinnütziger Wohnungsbau im Morgental" und die dazugehörige Stellungnahme werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Mitteilung mit Erklärung und Stellungnahme)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Hochbau + Planung
 - Stadtkanzlei

Erwägungen

Das Ressort Präsidiales + Kultur unterbreitet dem Stadtrat die Nicht-Entgegennahme der Motion "Gemeinnütziger Wohnungsbau im Morgental" zur Beantwortung an das Parlament.

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, die Motion "Gemeinnütziger Wohnungsbau im Morgental" nicht zu überweisen.

(Zuständig im Stadtrat Ruedi Rüfenacht, Ressort Präsidiales + Kultur)

Stellungnahme

Ausgangslage

Die nachfolgende Motion von Advije Delhasani (SP) und 4 Mitunterzeichnenden ist an der Parlaments-sitzung vom 25. Mai 2020 begründet worden:

Gemeinnütziger Wohnraum im Morgental

Der Stadtrat wird aufgefordert:

1. *die Grundstücke Kat.-Nrn. 7369 und 7370 sowie die Zubringerstrasse mit Wendehammer Kat.-Nr. 7371 im Morgental einem oder mehreren gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abzugeben;*
2. *den gemeinnützigen Bauträger zu verpflichten, die Parzellen nach Möglichkeit zusammen mit der IGEBA-Baugenossenschaft zu entwickeln, unabhängig davon, ob ein Dienstbarkeitsvertrag gemäss SRB vom 15. April 2020 mit der IGEBA-Baugenossenschaft zustande kommt. Dies betrifft insbesondere qualitätsvolle Aussenräume und Gemeinschaftsanlagen;*
3. *sicherzustellen, dass der gemeinnützige Bauträger ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Vorzeigeprojekt entwickelt.*

Begründung

1. Eidgenössische Abstimmung vom 9. Februar 2020

Am 9. Februar haben die Schweizer Stimmberechtigten die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" mit 57 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Ein Hauptargument der Gegner lautete, dass nur in wenigen Gemeinden, namentlich Städten, Bedarf nach mehr günstigen Wohnungen bestehe. Es sei deshalb nicht sinnvoll, die Forderung für die ganze Schweiz zu stellen, selbst dort, wo ein Überangebot an günstigem Wohnraum bestehe.

In Wetzikon liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bei 3,8%. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei 5%¹. Als Vergleich der Anteil von Nachbarstädten: Uster weist einen Anteil von 5,6% und Illnau-Effretikon gar 8,6% aus.

Vor allem Familien und ältere Menschen mit bescheidenem Einkommen finden nur schwer passende und bezahlbare Wohnungen. Auch günstige Altbauwohnungen sind nach Sanierungen / Renovationen für viele nicht mehr erschwinglich. Dies wird auch von den hier ansässigen Landeskirchen so wahrgenommen. Die Stadt ist deshalb gefordert, den Bau günstiger Wohnungen voranzutreiben.

¹ Broschüre «Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz» von den Wohnbaugenossenschaften Schweiz (S. 20), 2018.

2. Gesetzliche Grundlagen

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hält im Bericht "Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich – Schlussbericht 2014" fest: "Um die Funktionsfähigkeit der Gemeinden sicherzustellen und den sozialen Zusammenhalt innerhalb des Kantons zu erhalten, ist **preisgünstiger Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu ermöglichen, insbesondere in den urbanen Handlungsräumen**. Der Kanton schafft dazu die entsprechenden Rahmenbedingungen. Gerade auch in Verdichtungsprozessen ist vermehrt auf den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu achten."

Diese Forderung wird im kantonalen Richtplan vom 22.10.2018 so umgesetzt: "Sie [die Gemeinden] achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten dabei auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und **auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst**."

3. Immobilienstrategie

In der Immobilienstrategie vom 10. März 2016 (SRB vom 29. Juni 2016) ist die Abgabe der Grundstücke im Morgental im Baurecht als "denkbar" bezeichnet. Baurecht sei für die Stadt insbesondere dann sinnvoll, wenn sie gezielt genossenschaftliches Wohnen oder Nutzungen im öffentlichen Interesse fördern wolle. Dafür besteht im Morgental die Chance!

Die Interessen der Stadt werden optimal erfüllt, wenn das städtische Land einer gemeinnützigen Genossenschaft (oder Stiftung) im Baurecht abgeben und sie mit der Erstellung von Wohnraum beauftragt wird. Während die I-GEBA (und andere Genossenschaften) gemäss ihren Statuten "marktübliche Mietzinsen" verlangt, verpflichten sich die Gemeinnützigen zur Kostenmiete und zum Spekulationsverzicht.

4. Stadtratsbeschluss 2020/70, Absichtserklärung Dienstbarkeiten für IGEBA

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 15. April 2020 bekräftigt der Stadtrat die Absicht, eine für alle Beteiligten gesamtheitliche nachhaltige und attraktive Entwicklung aller Grundstücke im Morgental anzustreben. Er stellt der IGEBA für die Entwicklung der Grundstücke Kat.-Nrn. 10668 und 10669 gegenseitige Dienstbarkeiten, Näherbaurechte sowie Grenzbaurechte in Aussicht. Dies entspricht Projekt 8.1 "Aktive Immobilienpolitik" aus dem Legislaturziel Nr. 8.

Gegen diese Dienstbarkeiten ist nichts einzuwenden, sofern die Stadt ihr eigenes Land nicht verkauft, sondern vielmehr dafür sorgt, dass ein sozial und ökologisch mustergültiges Bauprojekt umgesetzt wird.

5. Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Stadt Wetzikon unterstützt Menschen mit wenig Geld fast ausschliesslich über Mietzinszuschüsse im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen (sog. Subjekthilfe). Damit erreicht sie zwar mit hoher Treffsicherheit anspruchsberechtigte Menschen. Sie trägt aber auch zu einem allgemeinen Preisanstieg und zur Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter mit Steuergeldern bei. Mietzinszuschüsse sind A-fonds-perdu-Beiträge, die verpuffen, ohne dass eine nachhaltige Wirkung auf dem Wohnungsmarkt erzielt wird. Wetzikon gibt dafür jährlich rund 164'000 Franken aus.

Anders sieht es im gemeinnützigen Wohnungsbau aus (sog. Objekthilfe): Preisgünstig erstellte Wohnungen bleiben dank der Kostenmiete auf Dauer preiswert. Statt jährlich wiederkehrend Wohnzuschüsse im Rahmen von Ergänzungsleistungen oder der Sozialhilfe auszugeben, wird das fehlende Angebot aufgebaut. Mit Einkommens- und Vermögenslimiten sowie

Belegungsvorschriften kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen der Zielgruppe zur Verfügung stehen. Allenfalls könnte eine Wohnbaugenossenschaft ergänzend dazu verpflichtet werden, seit mind. 5 Jahren in Wetzikon ansässige Personen zu bevorzugen.

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in Genossenschaftswohnungen mit ca. 37 m² 15 Prozent tiefer als in konventionellen Mietwohnungen (ca. 43 m²) und 30 Prozent tiefer als im Wohneigentum (ca. 53 m²). Bei gemeinnützigen Wohnungen ist auch der Grundflächenverbrauch am geringsten. Es handelt sich also um die ökologischste Wohnform.

6. Steuerkraft und Engagement

Mit dem Hinweis auf die "guten Steuerzahler", die man anziehen wolle, wird die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum von bürgerlicher Seite verteuert. Dabei wird Folgendes ausgeblendet:

- *Viele Familien, die zuerst in Genossenschaftswohnungen wohnen, erwerben später Wohneigentum. Über deren Steuerkraft sei damit nichts ausgesagt. Sie bleiben aber langfristig in Wetzikon und tragen zu einem regen Stadtleben bei.*
- *Quartiere mit vielen Genossenschaftswohnungen erbringen pro Quadratmeter einen höheren Steuerertrag als viel weniger dicht besiedelte Quartiere mit reichen Steuerpflichtigen.*
- *Weil der gemeinnützige Wohnungsbau wenig Grundstücksfläche verbraucht, sind die Kosten für staatliche und private Infrastruktur und Dienstleistungen (z. B. Strom, Wasser, Kehrichtentsorgung, Strassenreinigung, Post, Telecom) deutlich tiefer.*
- *Genossenschafterinnen und Genossenschafter engagieren sich weit überdurchschnittlich für die Gemeinschaft. So wohnen oder wohnten mehrere Parlaments- und Stadtratsmitglieder in einer gemeinnützigen Genossenschaft, ebenso aktive oder bisherige Mitglieder der Sozialbehörde und der Schulpflege.*

Formelles

Die Motion ist gemäss Art. 41 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) ein "selbständiger Antrag, welcher den Stadtrat verpflichtet, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Kompetenz der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt". Nach Art. 42 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, die Motion entgegenzunehmen. Einen Ablehnungsantrag oder ein Antrag auf Umwandlung in ein Postulat hat er schriftlich zu begründen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

Auf dem Stadtgebiet werden verschiedene preisgünstige Wohnungen angeboten. Folgende fünf Genossenschaften mit gesamthaft rund 785 Wohnungen in Wetzikon bieten preisgünstigen Wohnraum an:

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon asw

Die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon wurde 1959 als gemeinnützige Institution gegründet. Ziel und Zweck ist, betagten Einwohnern und Einwohnerinnen von Wetzikon und Seegraben zweckmässigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die rund 200 Wohnungen verteilen sich auf die drei Standorte "Bahnhofstrasse 256/Kreuzackerstrasse 1 und 7", "Spitalstrasse 30" und "Talstrasse 23"². Für

² www.aswetzikon.ch

ersteren Standort bestehen drei Baurechtsverträge mit der Stadt Wetzikon. Diese unterstützt die Genossenschaft zudem jährlich mit Kapitalzinszuschüssen von rund 13'700 Franken.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon besitzt 7 Siedlungen mit gesamthaft rund 140 Wohnungen³.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Die Gewo Züri Ost besitzt in Wetzikon vier Überbauungen mit gesamthaft rund 100 Wohnungen⁴. Bei den zwei Mehrfamilienhäusern an der Langfurrenstrasse 25 -35 besteht ein Baurechtsvertrag mit der Stadt Wetzikon.

IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon

Die IGEBA verfügt in 5 Überbauungen im Ortsteil Kempten über rund 260 Mietwohnungen, welche zu attraktiven Mietkonditionen angeboten werden⁵.

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und verfügt in Wetzikon in der Siedlung Morgenrain über 85 Wohnungen⁶.

Aktueller Stand der Grundstückentwicklung Morgental

Die IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon, Eigentümerin der Parzelle Morgental Kat. Nr. 10669, beabsichtigt, das unbebaute Grundstück zusammen mit dem Grundstück Kat. Nr. 10668, als neue Wohnüberbauung zu entwickeln. Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin der zwei direkt angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 7369 und 7370. Die zwei städtischen Grundstücke werden durch die Zubringerstrasse mit einem Wendehammer getrennt (Kat. Nr. 7371).

Die IGEBA beabsichtigt, auf ihrem unbebauten Areal eine bezüglich Siedlungsanordnung und Architektur überdurchschnittliche Lösung zu realisieren, die aber dennoch preisgünstige Wohnungen ermöglicht. Die Jurierung der im Rahmen des Studienauftrages entworfenen Projekte der eingesetzten Teams ist im Juli 2020 geplant. Um den Planer-Teams mehr Flexibilität und damit eine bessere Grundstücksentwicklung zu ermöglichen, stellte der Stadtrat der IGEBA mit Beschluss vom 15. April 2020 Dienstbarkeiten in Ausblick.

Diese Dienstbarkeiten sind an städtebaulichen Auflagen (energetische Vorgaben, Auflagen zu Freiträumen etc.) gebunden. Die Gewährung setzt zudem voraus, dass die bestehende Zubringerstrasse

³ www.g-b-w.ch; Zimmerli, J. (2017). *Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter*. <https://bit.ly/fallstudie-wohnen-im-alter>

⁴ www.gewo.ch/Wetzikon; Zimmerli, J. (2017). *Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter*. <https://bit.ly/fallstudie-wohnen-im-alter>

⁵ www.igeba.ch/liegenschaften; Zimmerli, J. (2017). *Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter*. <https://bit.ly/fallstudie-wohnen-im-alter>

⁶ www.sunnigehof.ch/siedlung/morgenrain; Zimmerli, J. (2017). *Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Alter*. <https://bit.ly/fallstudie-wohnen-im-alter>

mit Wendehammer (Kat. Nr. 7371) aufgehoben werden kann (mit allfälliger Verlegung der Werkleitungen Elektro, Wasser, Gas, Telekom und Abwasser).

Die Stadt Wetzikon war in einer ersten Phase in die Grundstückentwicklung involviert. Sobald die Jurierung des Studienauftrags seitens IGEBA abgeschlossen ist, wird geprüft, in welcher Form sich die Stadt Wetzikon an der weiteren Projektierung beteiligen könnte und ob eine gemeinsame Entwicklung möglich ist. Andernfalls würde die Stadt die Grundstückentwicklung zeitnah selber weiterverfolgen. Eine gemeinsame Entwicklung wird von der Stadt Wetzikon zwar begrüsst, ist aber von diversen Faktoren, insbesondere dem Einverständnis der IGEBA, abhängig, weshalb eine solche nicht wie in der Motion gefordert aufgezwungen werden kann.

Bei allen Grundstücken im Morgental werden entweder zusammen mit den gewährten Dienstbarkeiten oder über die Eigenbindung städtebauliche Qualifikationsanforderungen gestellt, sodass die geforderte besonders gute Qualität in der Grundstückentwicklung über die Stadtbildkommission und das Baubewilligungsverfahren eingefordert werden kann. Da das Projekt seitens IGEBA bereits weit fortgeschritten ist, erscheint es zielführender, dass eine allfällige gemeinsame Entwicklung der Grundstücke zusammen mit der Stadt erfolgen würde und nicht mit einem allfälligen Baurechtsnehmer. Die Vergabe im Baurecht würde zu viel Zeit in Anspruch nehmen und für die IGEBA zu grösseren Verzögerungen führen. Eine nachträgliche Abgabe des stadteigenen Grundstücks im Baurecht strebt der Stadtrat an.

Strategische Grundsatzdiskussion

Der Stadtrat hat noch keine vertiefte strategische Grundsatzdiskussion zu gemeinnützigem bzw. preisgünstigem Wohnungsbau geführt. Der Stadtrat erachtet es als ein sinnvolles Vorgehen, dass in einem ersten Schritt eine Grundsatzdiskussion über dieses politische Thema innerhalb des Stadtrats stattfindet. Sofern der Stadtrat das Thema proaktiv angehen möchte, würde in der Folge im Rahmen Stadtentwicklung eruiert, welche Grundstücke für gemeinnützigen bzw. preisgünstigen Wohnungsbau geeignet wären. Diese strategische Diskussion möchte der Stadtrat unabhängig der vorliegenden Motion führen. Die Realisierung eines Einzelprojekts ohne vertiefte Grundsatzdiskussion erachtet der Stadtrat als nicht zielführend.

Schlussfolgerung

Der Prozess der Grundstückentwicklung durch die IGEBA ist weit fortgeschritten. Die Motion greift in laufende Gespräche und Prozesse ein, die aufgrund des Fortschritts des Projekts wie geplant fortgeführt werden sollten. Die Stadt ist im Austausch mit der IGEBA und die Grundstückentwicklungen werden aufeinander abgestimmt. Eine vorzeitige Abgabe des Grundstücks im Baurecht würde den ganzen Prozess verzögern. Zudem möchte der Stadtrat erst eine politische Grundsatzdiskussion führen, bevor ein Einzelprojekt realisiert werden soll. Dies kann parallel zum bereits laufenden Prozess mit der IGEBA erfolgen.

Der Stadtrat beantragt aus diesen Gründen, die Motion nicht zu überweisen.

Akten

- Motion
- SR-Beschluss vom 15. April 2020

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin