



Sitzung vom 29. Juni 1982

Gesch. No. 250

Ref.: G3.4.5 Gemeinderat
W2.2 Sozialer und allgemeiner Wohnungsbau.
Beantwortung des Postulates von Gemeinderat H. Weber betreffend die Förderung des sozialen und allgemeinen Wohnungsbaues

Gemeinderat Hans Weber und acht Mitunterzeichner reichten anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 1. Juli 1981 ein Postulat ein, das vom Plenum an den Stadtrat überwiesen wurde. Das Postulat hat den folgenden Wortlaut:

"Wie aus dem Geschäftsbericht der Stadt Adliswil für's 1980 zu entnehmen ist, ist der Leerwohnungsbestand auf Null. Daher ist das Bedürfnis für Wohnungen mit attraktiven Mietzinsen sicher ausgewiesen.

Ich lade den Stadtrat ein, zu prüfen, wie weit er in der Lage wäre, Bauland für sozialen und allgemeinen Wohnungsbau an Baugenossenschaften zu vermitteln.

Nachdem in den letzten Jahren namentlich der Bau von Einfamilienhäusern gefördert wurde, wäre es an der Zeit, den sozialen Wohnungsbau ebenfalls zu fördern, ähnlich wie bei der Aktion Wilacker für Einfamilienhäuser. Ferner möchte ich den Stadtrat bitten, wenn sich Möglichkeiten ergeben, derartige Landkäufe zu tätigen."

Bisherige Entwicklung

Vorab darf festgehalten werden, dass die Adliswiler Behörden nicht nur den Einfamilienhausbau durch die Abgabe von Land zu marktkonformen Bedingungen ermöglichen, sondern dass sie auch - solange die Möglichkeit dazu vorhanden war - den sozialen und den allgemeinen Wohnungsbau durch den Einsatz beträchtlicher öffentlicher Mittel förderten. So konnten die Adliswiler Baugenossenschaften und eine private Baugesellschaft folgende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Subventionen der öffentlichen Hand erstellen:

| | |
|--------------------|---------------|
| Baujahre 1940-1945 | 66 Wohnungen |
| Baujahre 1946-1949 | 87 Wohnungen |
| Baujahre 1950 ff | 163 Wohnungen |
| Baujahre 1966-1970 | 59 Wohnungen |

dazu kommen die in den Jahren
1972/74 in der Alterssiedlung
im Tal mit Subvention erstellten 82 Wohnungen

Adliswil hat damit den Bau von
insgesamt

457 Wohnungen

=====

in Mehrfamilienhäusern subventioniert. Dazu kommen die in den ersten Nachkriegsjahren von der Baugenossenschaft Heimet mit Subvention erstellten 27 Einfamilienhäuser in der Büni und eine Reihe privater Bauvorhaben. Ferner stellen zwei stadtzürcher Baugenossenschaften und eine Baugenossenschaft von Bundesangestellten in Adliswil insgesamt 238 ohne unsere Mitwirkung subventionierte Wohnungen zur Verfügung. Schliesslich sind ohne die Dienstwohnungen der Schulabwarte 72 Wohnungen in Liegenschaften der Stadt und ihrer Pensionskasse zu günstigen Bedingungen vermietet, und zwar vorwiegend an Mieter der unteren Einkommensklassen.

Das heutige Problem

Dem Stadtrat ist bekannt, dass heute trotz der bisherigen Anstrengungen vor allem junge Leute und Familien mit Kindern Mühe haben, sich in Adliswil Wohnraum zu Bedingungen zu beschaffen, welche im Verhältnis zum Einkommen tragbar sind. Es ist ihm aber mindestens zur Zeit nicht möglich, wirksam zu helfen, denn einerseits fehlt es am nötigen Land und andererseits bereiten die geltenden Subventionsvorschriften und die finanzielle Situation Schwierigkeiten.

a) Die Landfrage

Adliswil leidet zur Zeit an einem ausgesprochenen Baulandmangel. Dieser Mangel hat sich mit der Zuweisung wesentlicher Teile des Gebietes Lebern-Moos-Letten durch den Kantonsrat zum Bauentwicklungsgebiet noch verschärft. Die Stadt Adliswil besitzt aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Ortsplanung einzig noch das Grundstück Kat.-Nr. 6561 an der Eggstrasse, welches mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden könnte. Diese Mehrfamilienhäuser dürften indessen nur 2 1/2-geschossig erstellt werden, was sich, wie noch zu zeigen sein wird, auf die Baukosten und damit auch auf die Mietzinse ungünstig auswirkt. Bei der noch vorhandenen Reserve im Wilacker handelt es sich nach der Richtplanung um nur niedrig ausnützbare Land in empfindlichem Baugebiet und das Land in der Rütistrassenschleife ist als Friedhofreserve klassiert.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 6561 an der Eggstrasse handelt es sich um die letzte, mit Mehrfamilienhäusern überbaubare Landreserve der Stadt Adliswil. Diese letzte Reserve muss unbedingt für Bedürfnisse erhalten bleiben, welche heute noch nicht bekannt sind, welche sich indessen in späteren Jahren zweifellos noch einstellen und alsdann zu bewältigen sein werden. Eine Preisgabe im heutigen Zeitpunkt wäre bestimmt verfehlt.

b) Die finanzielle Seite

Obwohl das städtische Grundstück an der Eggstrasse für spätere Bedürfnisse reserviert bleiben muss, ist abgeklärt worden, ob es sich mit Wohnungen im sozialen und im allgemeinen Wohnungsbau überbauen liesse. Diese Untersuchung hat zum nachstehenden Ergebnis geführt.

Auf der 7250 m² messenden Parzelle liessen sich ca. 36 4-Zimmerwohnungen realisieren. Diese Wohnungen würden einschliesslich der Einstellhallen für ca. 45 Personenwagen mit Baukosten in der Grössenordnung von Fr. 700'000.-- zwischen rund 7,22 Mio. Franken und rund 7,53 Mio. Franken kosten. Heute betragen die zulässigen Baukosten für 36 4-Zimmerwohnungen im sozialen Wohnungsbau aber nur 6,2 Mio. Franken und im allgemeinen Wohnungsbau nur 7,1 Mio. Franken. Auch wenn auf die Einstellhallen verzichtet würde, was bei einer grösseren Ueberbauung aufgrund der gesetzlichen Vorschriften gar nicht denkbar ist, würde die Baukostengrenze für den sozialen Wohnungsbau eindeutig überschritten. An der Eggstrasse käme damit höchstens allgemeiner Wohnungsbau in Frage.

Im allgemeinen Wohnungsbau werden nur Darlehen zum verbilligten Zins von 2 % p.a. gewährt, welche vom 6. Jahr an mit 4 % p.a. zu amortisieren sind. Die Darlehen sind auf 30 % (15 % Kanton und 15 % Gemeinde) der subventionsberechtigten Kosten beschränkt, welche um rund 0,6 Mio. Franken unter den zulässigen Baukosten liegen. Die Stadt Adliswil müsste für die Subventionierung einer Wohnüberbauung an der Eggstrasse damit ein verbilligtes Darlehen in der Grössenordnung von rund Fr. 975'000.-- bereitstellen. Ferner würde ihr Haushalt durch die Zinsverbilligung belastet, und zwar bei einer Verbilligung von zur Zeit 4 % in den ersten 5 Jahren um rund Fr. 40'000.-- p.a. und in den nächsten 25 Jahren um durchschnittlich Fr. 20'000.-- p.a. Die Gesamtbelastung für die Stadt aus der Mietzinsverbilligung würde sich damit während der Laufzeit der Darlehen auf total rund Fr. 685'000.-- belaufen. Für die Mieter würde aus der Subventionierung kaum etwas heraussehen, weil die Zinsverbilligung vom 6. Jahr an durch die massive Amortisationspflicht praktisch wieder aufgefressen wird. Dagegen sind die Wohnungen während der Laufzeit der verbilligten Darlehen Vermietungsbeschränkungen unterworfen, welche erfahrungsgemäss zu Vermietungsschwierigkeiten führen können.

Bei einer Ueberbauung der Wiese an der Eggstrasse im allgemeinen Wohnungsbau würden bei Baukosten von rund 7,1 Mio. Franken und bei einem Landwert von rund 1,8 Mio. Franken (7250 m² à Fr. 250.-- Bilanz-

wert aufgrund der Vorschriften zum neuen Rechnungsmodell) bei einer Bruttorendite von nur 6,8 % Mietzinse ohne Nebenkosten von rund Fr. 1'200 pro Wohnung und Monat während der ersten fünf Jahre und von rund Fr. 1'380.-- pro Wohnung und Monat während der folgenden 25 Jahre entstehen. Diese Mieten sind für eine 4-Zimmerwohnung schon recht respektabel. Sie müssten in vielen Fällen wahrscheinlich zu Lasten des Landwertes noch weiter verbilligt werden. Eine Abschreibung des Landwertes erträgt unser Finanzhaushalt heute indessen nicht.

Schlussbetrachtung

Vom Landbesitz her ist der Stadtrat zur Zeit nicht in der Lage, Bauland für den sozialen und für den allgemeinen Wohnungsbau an Baugenossenschaften zu vermitteln. Die nun laufende Nutzungsplanung wird zeigen, ob sich in Adliswil in einem späteren Zeitpunkt allenfalls noch Land für den preisgünstigen Wohnungsbau bereitstellen lässt. Auch erscheint es aufgrund der bisherigen Erfahrungen eher als fraglich, ob der Staat Zürich allenfalls bereit wäre, sein Land zwischen der Rifert- und der Wachtstrasse sowie den nicht von der projektierten Rudolf-Steiner-Schule belegten Rest seines Landes in der Sihlau für den preisgünstigen Wohnungsbau abzugeben. Auf einen allfälligen konkreten Wunsch einer Adliswiler Baugenossenschaft hin wäre der Stadtrat indessen bereit, für Verhandlungen seine guten Dienste zur Verfügung zu stellen. Auch ist er bereit, das Wohnungsproblem weiterhin im Auge zu behalten.

Die bezüglich des Landes an der Eggstrasse angestellten Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Wohnüberbauung im allgemeinen Wohnungsbau den Mietern praktisch keine Vorteile bringt, für den Bauträger dagegen mit Nachteilen bei der Vermietung und für die Öffentlichkeit mit finanziellen Belastungen aus der Mietzinsverbilligung verbunden ist. Es kommt dazu, dass die mit einer Subventionierung verbundenen Eigentumsbeschränkungen mit der Rückzahlung der Subventionen und mit der Amortisation der Darlehen wieder dahinfallen, was zur Folge hat, dass die Wohnungen alsdann wieder frei vermietbar sind. Sie bleiben erfahrungsgemäss in der Regel von den ursprünglichen Mietern besetzt, auch wenn diese aus der Notwendigkeit, eine preisgünstige Wohnung zu belegen, "herausgewachsen" sind. So sind wegen Zeitablaufs und wegen freiwilliger Rückzahlung der Subventionen von den eingangs aufgezählten 457 subventionierten Wohnungen deren 203 oder 44,4 % wieder frei und zum grössten Teil ihrem ursprünglichen Zweck entfremdet. Diese Entwicklung und das Ergebnis der Abklärungen über eine Ueberbauung des Landes an der Eggstrasse drängen die Frage auf, ob der subventionierte Wohnungsbau überhaupt noch der richtige Weg zur Beschaffung preisgünstigen Wohnraumes ist. Möglicherweise müssen in Zukunft andere Wege gesucht werden.

Gestützt auf § 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates fasst der Stadtrat folgenden

B e s c h l u s s :

1. Dem Gemeinderat wird mit den vorstehenden Ausführungen zum Postulat von Gemeinderat Hans Weber und von acht Mitunterzeichnern vom 1. Juli 1981 Bericht erstattet.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat Weber auf der Pendenzenliste zu belassen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 3.1. Gemeinderat (236)
 - 3.2. Finanzvorstand
 - 3.3. Stadtpräsident
 - 3.4. Hochbauvorstand
 - 3.5. Bauamt
 - 3.6. Stadtkanzlei (Sekretariat Liegenschaften-ausschuss)

30.6.1982
r/mj

STADTRAT ADLISWIL

Der Präsident:

Der Schreiber:

Ernst H. H. H. H. *H. H. H. H.*

ROK

Sitzung vom 6. Oktober 1982

Blatt 99

3. Bericht und Antrag des Stadtrates zum Postulat von Hans Weber betreffend die Förderung des sozialen und allgemeinen Wohnungsbaues
(Geschäft Nr. 115/1981)

Der Postulant Hans Weber (SP) nimmt zum Bericht und Antrag des Stadtrates im wesentlichen wie folgt Stellung:

Wenn man vom Bau der Alterssiedlung absieht, ist in den letzten 12 Jahren des sozialen Wohnungsbaues nichts geschehen. In den 50er und 60er Jahren dagegen war die Gemeinde diesbezüglich recht aktiv. Jedenfalls sind ihre damaligen Leistungen für den sozialen Wohnungsbau bedeutend. Heute ist in Adliswil der Markt an erschwinglichen oder gar preisgünstigen Wohnungen vollständig ausgetrocknet. Die Ausführungen von Stadtrat Nello Chiarini haben dies soeben bestätigt.

In Adliswil können seit langem keine Wohnungen gebaut oder gemietet werden, welche den kantonalen Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau entsprechen. Für den Werktätigen mit Familie sind in Adliswil die verlangten Mietzinse nicht mehr bezahlbar. Es ist unhaltbar, wenn solche Leute 50 % ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben müssen!

H. Weber geht davon aus, dass der Stadtrat dieses Problem erkannt hat und gewillt ist, aktiv zu werden, sobald sich dafür eine konkrete Möglichkeit bietet. Der Postulant ist zufrieden, wenn der Stadtrat dieses echte Problem nicht einfach vor sich herschiebt. Es ist unumgänglich, geeignetes Bauland für diesen Zweck frühzeitig zu reservieren. Die heute bestehenden Landreserven der Stadt können für den sozialen Wohnungsbau sicher nicht verwendet werden. Die diesbezüglichen Darlegungen des Stadtrates sind einleuchtend. Auch die städteigene Landreserve beim Friedhof kann für diesen Zweck nicht eingesetzt werden. Es müssen Grundstücke mit einer genügend hohen Ausnützung sein, damit die Baukosten pro Wohnung gesenkt und die Mietzinse tatsächlich erschwinglich gestaltet werden können.

Der Postulant hat positiv vermerkt, dass der Stadtrat das Postulat nicht abschreiben sondern auf der Pendenzenliste belassen will. Damit macht der Stadtrat deutlich, dass er die Absicht hat, dieses echte Problem im Auge zu behalten. H. Weber anerkennt, dass im Moment noch keine sofortigen Realisationsmöglichkeiten bestehen, doch an der Forderung zur Berücksichtigung dieses berechtigten Anliegen muss festgehalten werden.

Der heutige Misstand auf dem sozialen Wohnungsmarkt ist teilweise auch die Folge der stark veralteten kantonalen Vorschriften über den sozialen Wohnungsbau. Mit solchen Vorschriften lässt sich um die Stadt Zürich herum kein sozialer Wohnungsbau mehr betreiben. Die Auswirkungen dieser Vorschriften auf den Unterhalt bestehender Sozialwohnungen sind ausgesprochen negativ. Vielfach wurden die Subventionen zurückbezahlt, um die Mietzinsen höher ansetzen zu können damit die zwingend erforderlichen Mittel für einen genügenden Unterhalt bereitgestellt werden konnten. Der Hinweis des Stadtrates über die Zweckentfremdung ist deshalb unzutreffend.

Abschliessend dankt H. Weber dem Stadtrat für die gesamthafte positive Antwort.

Die Diskussionsmöglichkeit wird vom Rate nicht benützt.

Abstimmung:

Dem Antrag des Stadtrates wird mit 34 zu 0 Stimmen entsprochen.

B e s c h l u s s :

Das Postulat Weber vom 1. Juli 1981 wird auf der Pendenzenliste belassen.