

Protokoll

31. Sitzung vom 12. Juli 2021

rsa

Seite 750

Behörde	Gemeinderat
Traktanden	Siehe unten
Sitzungsdatum/Zeit	Montag, 12. Juli 2021, 19:00 - 20:30 Uhr
Sitzungsort	Kulturhalle Glärnisch, Glärnischstrasse 5
Teilnehmende	33 Mitglieder des Gemeinderats, 7 Mitglieder des Stadtrats und die Stadtschreiberin, der Ratssekretär und dessen Stellvertreterin sowie der Ratsweibel
Entschuldigte	Marco Kronauer Hans Roth

Traktanden

1. Mitteilungen
2. Ersatzwahl eines Mitglieds der Raumplanungskommission für den Rest der Amtsdauer 2018-2022
3. Weisung 20, vom 11. Januar 2021, Teilrevision Nutzungsplanung kommunaler Mehrwertausgleich, Festsetzung
4. Weisung 21, vom 11. Januar 2021, Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
5. Postulat der FDP/GLP-Fraktion, vom 11. Juni 2021, betreffend "Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften"; Begründung
6. Interpellation der SP-Fraktion vom 3. Juni 2020, überwiesen am 31. August 2020, zum Städtischen Bauland in Wädenswil; Beantwortung
7. Einbürgerungen

(Die Traktandenliste wurde rechtzeitig am 2. Juli 2021 in der ZSZ amtlich publiziert.)

(Keine Einwendungen gegen die Traktandenliste.)

1. Mitteilungen

(Gemeinderatspräsidentin Rita Hug begrüsst die Anwesenden herzlich zur heutigen Gemeinderatssitzung.)

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Bitte beachten Sie, dass Sie an Ihren Sitzplätzen und beim Reden am Mikrofon auf die Maske verzichten können, falls Sie das möchten. Sobald Sie aber herumlaufen, also auch zum Rednerpult und wieder zurück an den Platz, gilt Maskenpflicht.

Nochmals zur Information: Der Gemeinderatsanlass findet am 17. September 2021, ab 13.00 Uhr, in Wädenswil statt. Bitte reservieren Sie sich das Datum. Die Einladung kommt nächstens.

1.1 Fraktionserklärung der EVP-Fraktion

Urs Hauser, EVP: In den letzten Wochen hat sich die EVP-Fraktion mit dem Geschäftsreglement auseinandergesetzt und dabei realisiert, was für eine grosse Bedeutung die Überarbeitung für die Zukunft der Gemeinderatsarbeit haben kann.

Der Gemeinderat hat als Legislative in erster Linie eine strategische Aufgabe. Wir sollen eine funktionierende Stadt-Gemeinschaft mitgestalten. Wädenswil soll attraktiv und für möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner lebens- und liebenswert sein. Dies verlangt von uns allen eine Auseinandersetzung mit Inhalten, mit Leistungen, die für die Allgemeinheit erbracht werden. Neben der Gemeindeordnung gibt das Geschäftsreglement des Gemeinderats dazu den Rahmen. Das Gemeindeamt des Kantons Zürich hat einen Mustererlass veröffentlicht. Ich zitiere daraus zum Thema Kommissionen: "Empfohlen wird eine Kombination von RGPK und Sachkommissionen. Dies ermöglicht die aktive Mitarbeit einer grösseren Zahl von Parlamentarierinnen und Parlamentariern bei der Vorbehandlung von Parlamentsgeschäften und den Aufbau von themenspezifischem Knowhow; dieses Knowhow ist wünschenswert, um den Fachleuten der Exekutivbehörden und der Verwaltung bei der Behandlung der Vorlagen auf Augenhöhe zu begegnen." Das ist kein neues Thema. Schon um die Jahrtausendwende hat Wädenswil im Rahmen von NPM Pilote mit Globalbudget und FLAG-Zielen gestartet mit der Idee, dies flächendeckend einzuführen und so die Trennung von strategischer respektive steuernder und operativer Arbeit zwischen Parlament, Stadtrat und Verwaltung zu akzentuieren. Warum ist dieses Projekt steckengeblieben? Ist es zu ambitiös, braucht es zu viele Ressourcen oder, was wir glauben, passen unsere politischen Strukturen zu wenig? Es steht ausser Frage, dass die Einführung von flächendeckenden Globalbudgets anspruchsvoll ist. Es gibt Gemeinden, welche dies geschafft haben, zum Beispiel Uster. Schon vor mehr als 15 Jahren wurden die Kommissionsstrukturen so umgebaut, dass alle Parlamentarierinnen und Parlamentarier in einer von 4 Sachkommissionen eingebunden wurden. Konkret sind diese nach folgenden Geschäftsfeldern gebildet:

- 1 Kommission für Bildung und Kultur
- 1 Kommission für Planung und Bau
- 1 Kommission für Soziales und Gesundheit
- 1 Kommission für öffentliche Dienste und Sicherheit

Aus jeder dieser Kommissionen ist mindestens ein Mitglied auch in der Rechnungsprüfungskommission vertreten. So wurde die Arbeitslast auf alle Schultern verteilt. Die Umsetzung von NPM wurde möglich. Ein Tipp: Wenn man "Uster Gemeinderat" googelt, findet man Infos, wie das genau aussieht.

Mit unserem Vorstoss regen wir an, ein grundlegend modernisiertes Geschäftsreglement anzustreben. Das soll dem Parlament zukunftsgerichtetes Arbeiten ermöglichen, auf Augenhöhe mit der Exekutive und der Verwaltung. Wir empfehlen euch allen die Musterverordnung des Gemeindeamts "Organisationserlass Gemeindeparlamente" herunterzuladen, zu studieren, auf euch wirken zu lassen, zu diskutieren und aus dieser Wissensposition aktiv mitzuentscheiden.

Die EVP hat der Sachkommission Diskussionspunkte eingereicht, mit der Erwartung, dass diese in die Kommissionsarbeit einbezogen werden. Wir haben eine positive Antwort erhalten, dass das mit allen Fraktionen passieren soll und vertrauen darauf, dass die Sachkommission gute Arbeit leistet. Mit unserem Vorgehen, alle Parlamentsmitglieder zu sensibilisieren, erhoffen wir, dass dieses Geschäft in der Sachkommission an Gewicht gewinnt.

1.2 Neues Gemeinderatsmitglied

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Als Nachfolgerin von Sonja Knecht begrüsse ich ganz herzlich Ursula Lilian Gall, Die Mitte. Ich wünsche dir Ursula von Herzen viele spannende Erfahrungen als Parlamentarierin.

1.3 Verabschiedung von Sonja Knecht, Die Mitte, aus dem Gemeinderat

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Liebe Sonja, du wurdest im September 2019 als Ersatz für Volkan Dogu in den Gemeinderat gewählt. In dieser Zeit warst du aktiv in der Raumplanungskommission tätig. Jetzt bist du per Ende Juni 2021 aus dem Gemeinderat zurückgetreten. Ich danke dir sehr herzlich für deine geleistete Arbeit für Wädenswil und wünsche dir privat und beruflich alles Gute.

Sonja Knecht, Die Mitte: Ich bedanke mich ganz herzlich vor allem bei den Mitgliedern der Raumplanungskommission und den Gspändli der Partei. Ich habe mich immer gerne für Wädenswil eingesetzt. Leider lässt sich dies momentan aber mit meinen übrigen Verpflichtungen nicht mehr vereinbaren. Ich freue mich jedoch, wenn ich die eine oder den anderen im Dorf wieder für einen Schwatz treffe. Ich wünsche euch alles Gute, vor allem gute Gesundheit, schöne Ferien, für die, die haben. Danke vielmals.

1.4 Überweisungen

Keine.

1.5 Eingänge

- Beantwortung der Interpellation der SP-Fraktion vom 3. Juni 2020, überwiesen am 31. August 2020, zum Städtischen Bauland in Wädenswil
 - Bericht und Antrag zur Weisung 21, vom 11. Januar 2021, Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds
 - Bericht und Antrag zur Weisung 20, vom 11. Januar 2021, Teilrevision Nutzungsplanung kommunaler Mehrwertausgleich, Festsetzung
 - Postulat der FDP/GLP-Fraktion, vom 11. Juni 2021, betreffend "Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften"
-

16.04.43

2. Ersatzwahl eines Mitglieds der Raumplanungskommission für den Rest der Amtsdauer 2018-2022

Pascal Rubin, IFK-Präsident: Die IFK schlägt einstimmig **Ursula Lilian Gall, Die Mitte**, zur Wahl in die Raumplanungskommission vor.

Ursula Lilian Gall, Die Mitte, wird ohne Erweiterung und Auszählung als Mitglied der Raumplanungskommission (Ersatz für die aus dem Gemeinderat zurückgetretene Sonja Knecht, Die Mitte) für den Rest der Amtsdauer gewählt.

04.05.10

3. Weisung 20, vom 11. Januar 2021, Teilrevision Nutzungsplanung kommunaler Mehrwertausgleich, Festsetzung

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

Detailberatung:

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Zum Ablauf der Detailberatung und zur Übersicht über das Abstimmungsverfahren möchte ich gerne Folgendes sagen:

Ich schlage vor, das in einer ersten Runde generell über das Geschäft als Ganzes beraten wird und dass man sich bereits dann zu den einzelnen Punkten äussern kann.

Am letzten Freitag wurde allen ein E-Mail verschickt, in welchem das Prozedere bereits erläutert wurde. Damit wir die Schlussabstimmung dieses Geschäfts, nämlich Zustimmung oder Ablehnung der Weisung 20, durchführen können, muss vorher zuerst geklärt werden, welchen Abgabesatz die Teilrevision "Nutzungsplanung kommunaler Mehrwertausgleich" beinhaltet.

Die Anträge über die Höhe des Abgabesatzes haben den selben Kern und sind darum gleichgeordnet. Bis zum jetzigen Zeitpunkt gibt es drei beantragte Abgabewerte. Somit

kommt hier das Cup-System zur Anwendung. Das heisst, dass alle diese Anträge zusammen nebeneinander zur Abstimmung kommen und jedes Mitglied nur für einen Antrag stimmen kann.

Wenn kein Antrag das absolute Mehr – heute Abend sind es 17 Stimmen – auf sich vereint, treten die beiden letztplatzierten Anträge gegeneinander an und es wird bestimmt, welcher dieser beiden Anträge weiterkommt und welcher ausscheidet. Wenn diese Abstimmung durchgeführt wurde, verbleiben nur noch zwei Abgabesätze im Rennen und das Cup-System ist beendet. Da es nur noch zwei gleichgeordnete Anträge gibt, kann normal darüber abgestimmt werden.

Dann steht die Höhe des Abgabesatzes fest und es kann dann über die Weisung als Ganzes abgestimmt werden.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsidentin Rita Hug gibt es gegen das Vorgehen keine Einwände.)

Mona Fahmy, Präsidentin der Raumplanungskommission, SP: Die Raumplanungskommission hat sich in vier Sitzungen intensiv mit dem kommunalen Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Vorweg danke ich Stadtrat Heini Hauser, dem Team von Planen und Bauen und meinen Kolleginnen und Kollegen in der Raumplanungskommission ganz herzlich für die wie immer sehr gute, konstruktive und sachliche Zusammenarbeit.

Worum geht es? Das revidierte Raumplanungsgesetz schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Das macht der Kanton Zürich mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz und der entsprechenden Verordnung. Beide Vorlagen sind seit Anfang Jahr in Kraft. Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz haben die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40% auf Um- und Aufzonen zu erheben. Dazu braucht es eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO), die bei uns jedoch erst später kommt.

Die Stadt Wädenswil hat bisher bei Gestaltungsplänen den Ausgleich von Planungsvorteilen mit städtebaulichen Verträgen geregelt und darin eine Mehrwertabgabe verlangt. Das wird nicht mehr möglich sein und es braucht nun eine Grundlage in der BZO. Damit bis zur Rechtsgültigkeit der BZO, voraussichtlich im 2023, also erst in zwei Jahren, kein luftleerer Raum entsteht, in dem kein kommunaler Mehrwertausgleich erhoben werden kann und auch keine städtebaulichen Verträge möglich wären, wird die Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Teilrevision der Nutzungsplanung vorgezogen. Das ist die Ausgangslage.

Die Mehrwertabgabe kann auf Aufzonen und Umzonen, die nicht die Zone für öffentliche Bauten betreffen, erhoben werden. Das Mehrwertausgleichsgesetz gibt uns die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von bis zu 40% auf dem um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert eines Grundstücks zu erheben. Die Abgabe, das ist wichtig zu wissen, wird erst bei Bautätigkeit fällig, also nicht unmittelbar nach der Um- oder Aufzonen und auch nicht beim Verkauf des Grundstücks. Die Mehrwertabgabe fliesst in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, den wir in der Weisung 21 heute Abend auch behandeln.

Der Kanton lässt es den Gemeinden frei, ob sie überhaupt eine Mehrwertabgabe einführen wollen oder nicht. Erfreulicherweise hat sich Wädenswil parteiübergreifend, also wir in der Raumplanungskommission und im Stadtrat, dafür entschlossen, dass es einen Mehrwertabgabesatz geben soll. Der Stadtrat beantragt 30%. Wädenswil sei ein attraktiver Standort für Grundstückeigentümer mit Entwicklungsabsichten. Dem stimmen wahrscheinlich alle zu. Die Freifläche, unterhalb derer Grundstücke von einer Abgabe befreit sind, soll bei 2'000 m² festgesetzt werden. Die 2'000 m² gaben in der Raumplanungskommission zu wenig Diskussionen Anlass. Bei Grundstücken, deren Mehrwert CHF 250'000 übersteigt, wird sowieso, unabhängig von der Grösse, eine Mehrwertabgabe erhoben. Die Festlegung der Freifläche von 2'000 m² verhindert, dass auf kleineren Grundstücken wegen der Zonenharmonisierung zwischen Wädenswil, Schönenberg und Hütten eine Mehrwertabgabe erhoben würde, obwohl es sich bei der Harmonisierung nicht um eine Aufzoning im eigentlichen Sinne handelt.

Den Bedenken von Kommissionsmitgliedern, ob die Stadt nicht etwas verschenke, da die Grundstückbesitzer durch die Harmonisierung auch mehr bauen könnten, wird entgegengehalten, dass die Wertvermehrung von CHF 250'000, bei der die Mehrwertabgabe sowieso erhoben wird, bei den herrschenden Bodenpreisen schnell erreicht werde.

Einigkeit herrschte in der Raumplanungskommission parteiübergreifend, dass in unserer Gemeinde die Festsetzung einer Mehrwertabgabe erwünscht und sinnvoll ist und die Allgemeinheit von der Wertsteigerung eines Grundstücks durch Um- oder Aufzoning auch etwas zurückerhalten soll. Unterschiedliche Meinungen herrschten bei der Höhe des Abgabesatzes, darum kommt es heute zum Cup-System. Ein Teil der Raumplanungskommission spricht sich für einen Abgabesatz von 20% aus. Die Argumentation ist, die wir nachher sicher noch detaillierter hören werden, dass wegen einer Wertsteigerung eines Grundstücks niemand zusätzliche flüssige Mittel zur Verfügung habe. Bei einem höheren Satz würden Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer bestraft, vor allem, wenn sie nur kleinere Umbauten vornehmen möchten oder müssten und trotzdem den vollen Mehrwertausgleich abliefern müssen. Zudem wird befürchtet, dass die Standortqualität der Gemeinde Wädenswil bei einem hohen Satz leiden könnte. Ein anderer Teil der Raumplanungskommission möchten den Abgabesatz gerne auf 40% festsetzen, auch da mit valablen Argumenten. Mit einer Auf- oder Umzoning entstehe dem Grundstückbesitzer ein geschenkter Mehrwert. Es sei ein Geschenk und da sei es legitim, einen hohen Anteil davon der Öffentlichkeit zukommen zu lassen. Da mit konservativen Landwerten gerechnet werde, sei der Abgabesatz für die Betroffenen vergleichsweise klein. Der Nutzen für die Allgemeinheit sei jedoch beträchtlich. Befürchtet wird zudem, dass bei einem zu tiefen Abgabesatz die Stadt Handlungsspielraum bei Verhandlungen der Mehrwertabgabe bei privaten Gestaltungsplänen vererbe. So, wie wir es beim AuPark hatten. Ein weiterer Anteil der Raumplanungskommission unterstützt den Antrag des Stadtrats für einen Abgabesatz von 30%. Es werde sichergestellt, dass ein guter Teil des Mehrwerts der Allgemeinheit zukomme, was sehr zu begrüßen sei. Andererseits seien von der Abgabe nicht nur Gutsituierte betroffen, sondern auch Handwerksbetriebe, der Mittelstand und Erbgemeinschaften, etwa bei Einfamilienhäusern. Bei nötigen Umbauten würde ein zu hoher Abgabesatz das Budget des Mittelstands zu stark belasten. Wenn aufgrund eines höheren Satzes auf einigen Grundstücken auf lange Frist nicht gebaut

werde, würde dies die Verdichtung nicht fördern. Wie bereits gesagt, werden wir die Argumente für einen Abgabesatz von 20%, 30% und 40% noch im Detail hören.

Erlauben Sie mir noch ein paar persönliche Worte. Ich begrüsse es natürlich, dass wir uns einig sind, dass Wädenswil eine Mehrwertabgabe braucht. Ich würde es auch begrüssen, wenn wir uns heute Abend irgendwo beim Abgabesatz finden, nicht so wie in der Raumplanungskommission, und die Vorlage nicht als Ganzes gefährden.

Roy Schärer, SVP: Ich halte mich kurz. Ein Dank geht an Mona Fahmy, sie hat alles bereits super erklärt. Super finde ich, dass sie am Schluss dezent betont hat, dass wir uns heute Abend vielleicht finden können, was wir in der Kommission leider nicht geschafft haben. Wir haben uns in der Kommission fast auf einen Antrag einigen können, nämlich den Vorstoss von unserer Präsidentin Mona Fahmy. Fast alle Fraktionen haben sich dafür begeistern können auf einen Kompromiss einzugehen. Aber leider ist die Fraktion der SP nicht bereit gewesen, auf den Kompromiss einzugehen und darum haben wir nun drei Anträge. Dass die Bürgerlichen eher wenig Steuern und die linke Ratsseite eher mehr Steuern möchte, war von Anfang an klar. Am ersten Abend habe ich als Scherz gesagt, einigen wir uns doch auf 25%. Ich hätte mich auch noch um 5% heraufmarkten lassen, das wäre nicht das Problem gewesen, aber da hätten vielleicht zwei Sitzungen bereits gereicht. Im ganzen Geschäft hat es viele Details, die wichtig sind. Darum war es gut, dass wir diese angeschaut haben.

Ich würde mich freuen, wenn sich eine grosse Mehrheit im Rat für den Antrag des Stadtrats begeistern könnte, damit wir dieses Geschäft schnell durchbringen und wir einen guten Kompromiss finden.

Claudia Bühlmann, Grüne: Danke Mona Fahmy für deine genaue Einführung. Roy, ich bin ehrlich gesagt etwas verwirrt über deine Worte von vorhin. Die Grünen waren auch nicht zu einem Kompromiss bereit. Ich finde es schwierig, wenn du im Rat darüber sprichst, was wir in der Kommission besprochen haben. Bis zur letzten Sitzung habe ich absolut keine Bereitschaft der Rechten in Erinnerung, dass sie zu einem Kompromiss bereit gewesen wären.

Die Grünen sind der Meinung, dass Wädenswil dieses Geld braucht. Es wäre konsequent, dass wir, nach jahrelangen Sparbemühungen, auch auf der Einnahmeseite einfordern, was möglich ist. Dass genau die Parteien, die seit Jahren die Sparkeule schwingen, diese Einnahmen der Stadt vorenthalten wollen, ist unverständlich. Das Argument, dass es vielleicht für einzelne Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer schwierig wird, einen Umbau wegen des Mehrwertausgleichs zu realisieren, kann im Einzelfall zutreffen, greift aber im Gesamten zu kurz. Der Unterschied zwischen 30% und 40% ist für Einfamilienhausbesitzerinnen und Besitzer gering. Hingegen schlagen diese 10 möglichen Prozente bei privaten Gestaltungsplänen fett zu Buche. Die erzielten Gewinne von dieser Mehrwertabschöpfung fliessen nicht in den Fonds, sondern können dann uneingeschränkt verwendet werden, beispielsweise zum Bau von Schulhäusern. Wir sollten der Stadt diesen Spielraum mit einem möglichst hohen Satz sichern. Das ist uns wichtig. Die Grundstücke einiger Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer werden aufgewertet, weil der Staat Verdichtung fordert. Sie gewinnen an Wert, ohne dass die Besitzerinnen und Besitzer eine Leistung erbracht haben. Wir sind der Meinung, dass dieser Satz bei 40% liegen muss, zum Wohle der gesamten Stadt und ihrer Bevölkerung.

Christian Nufer, FDP: Ich habe vorher das Wort Geschenk gehört. Wenn ich ein Geschenk mache, kommt es von Herzen. Ich gebe jemanden etwas und diese Person bekommt es auch. Ich gebe beispielsweise jemandem eine Flasche Wein. Wenn ihr eine Flasche Wein verschenkt sagt ihr, hier ist eine Flasche Wein, aber wenn du sie öffnest, bekomme ich die Hälfte. Aus dieser Sicht ist es für uns klar, dass der richtige Abgabesatz eigentlich 0% wäre. Schlussendlich ist es eine weitere Steuer, eine weitere Abgabe, ihr könnt es nennen, wie ihr wollt. Es ist einfach wieder etwas aus dem Geldbeutel der Bürger. Es ist klar, für 0% finden wir keine Mehrheit, auch für 20%, für die wir eigentlich wären, finden wir auch keine. Darum hat sich die FDP/GLP-Fraktion entschieden von Anfang an für 30% zu stimmen.

Daniel Willi, SP: Es zeichnet sich ein umstrittener Ausgang ab, was die Höhe des Abgabesatzes betrifft. Für mich ist es unverständlich, dass wir uns nicht auf den maximal möglichen Satz einigen können. Auch die Raumplanungskommission konnte sich nicht einigen. Eine Aufzoning hat zur Folge, dass auf einem Grundstück mehr gebaut werden kann. Das Grundstück hat somit mehr Wert, ohne dass der Grundeigentümer dafür eine Leistung erbringen musste. Dieser Mehrwert macht die Öffentlichkeit, die die Aufzoning bewilligt. Also hat die Öffentlichkeit auch einen berechtigten Anspruch auf dem Anteil des Mehrwerts. Ich glaube, da sind wir uns alle einig, auch die FDP/GLP-Fraktion, sonst hätte sie den Antrag von 0% eingebracht. Die Ursache von Aufzonungen ist die stete Bevölkerungszunahme und der steigende Flächenbedarf fürs Wohnen. Neben der Umbautätigkeit müssen auch die Infrastrukturen wie Strassen, Werkleitungen und Anlagen mithalten, auch Anlagen für den öffentlichen Verkehr müssen erstellt werden. Mit dieser zweckgebundenen Mehrwertabgabe könnten die Anlagen in einer Qualität geplant und gebaut werden, damit unsere Lebensräume weiterhin attraktiv bleiben.

Der Stadtrat hat zwischen 0% und 40% einen Abgabeabsatz von 30% vorgeschlagen. Das hat er vor langer Zeit gemacht. Zu einem Zeitpunkt, als noch nicht alle Aspekte der Abgabe ausgeleuchtet und verstanden wurden. Er ist überzeugt, so wie wir, dass der Grundsatz einer Abgabe richtig ist. Mit 20% wären wir die einzige Gemeinde mit so einem tiefen Satz. Wir haben es gelesen, sogar in der bürgerlichen Gemeinde Kilchberg wurde im Juli von der Gemeindeversammlung ein Abgabesatz von 30% verabschiedet. Die GLP notabene machte dort einen Antrag für 40%. Egal auf welcher politischen Seite man steht, es gibt wirklich kein Argument gegen 40%. Das Argument, eine Mehrwertabgabe wird schon fällig, wenn ein Balkon oder ein kleines Studio gebaut wird, stimmt einfach nicht. Wann wird die Mehrwertabgabe fällig? Geringfügige bauliche Massnahmen lösen keine Fälligkeit aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gelten die Erweiterung der anrechenbaren Grundstücksfläche innerhalb von bestehenden Gebäuden von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Wenn erweitert wird, dann jedoch schon. Wenn man eine Erweiterung macht, hat man auch die finanziellen Mittel dazu und dann wird die Abgabe fällig. Also niemand, der nicht bauen will, muss einen Mehrwert abgeben. Wenn jemand sein Haus um die aufgezone Fläche behalten will, muss er nichts bezahlen, sondern erst, wenn er mehr baut und einen Mehrwert auf seinem Grundstück realisiert. Erst dann muss er den Mehrwert abgeben. Das Argument, der Abgabesatz treibt die Landpreise in der Höhe, stimmt auch nicht. Wir sind ausdrücklich von verschiedenen Immobilienspezialisten darüber orientiert worden, die das ausgeleuchtet haben. Jetzt jammern wir, dass wir in Wädenswil kein Geld haben. Nun hätten wir die Möglichkeit, zu Geld zu kommen und nun wollen wir es nicht. Das verstehe ich wirklich nicht. Müssen wir

ein schlechtes Gewissen haben, wenn wir einem Lottomillionär einen Anteil seines Gewinns abnehmen? Ein Gewinn, den wir selber sogar erschaffen haben? Das kann es doch wirklich nicht sein. In Wädenswil sind nach Aussagen von Sandro Capeder rund 600 Grundstücke von dieser Mehrwertabgabe betroffen. Wem diese Grundstücke gehören, konnte uns von der Verwaltung nicht gesagt werden. Eine Randbemerkung: Ich wundere mich heute noch, warum es in Wädenswil nicht möglich ist, die Nest-Datenbank mit denen des GIS und der amtlichen Vermessung zu verknüpfen und entsprechende Abfragen zu machen. Das ist aber ein anderes Thema. Ich gehe davon aus, dass neben den institutionellen Eigentümern rund 50 Privatpersonen davon betroffen sind. Wenn wir wegen diesen 50 Personen auf Millionenbeträge verzichten, die der Allgemeinheit, sprich allen 24'000 Einwohnern von Wädenswil zustehen, dann verstehe ich das nicht.

Pascal Rubin, BFPW: Zuerst einen Dank an Mona Fahmy für die super Einführung und die super Erklärung. Mona Fahmy hat eigentlich schon alles gesagt. Wir vom Bürgerlichen Forum sind für eine Mehrwertabgabe von 30%. Danke Roy Schärer für dein Votum. Es ist klar, wo der Schwarze Peter ist. Dies nur als kleiner Scherz. Ich finde, niemand soll an den Pranger gestellt werden, da wir hier zusammen eine Lösung finden müssen. Ich finde es gut von dir, Christian Nufer, dass ihr einsichtig geworden sind bzw. den richtigen Weg geht. Warum wollen wir 30%? Es geht darum, dass die Besitzer einer Liegenschaft mit der neuen BZO einen Mehrwert erhalten. Wir finden, dass sie den Mehrwert nutzen können und ihn zu einem gewissen Teil berappen sollen, eben mit 30%. Wädenswil kann es sich nicht leisten, auf die Einnahmen zu verzichten. Jedoch müssen wir schauen, dass sich auch der Mittelstand den Mehrwegausgleich leisten kann. Wir müssen jetzt einen Mittelweg finden und ich hoffe sehr, dass wir uns bei den 30% finden werden. Eine Mehrwertabgabe von 40% zeigt für uns klar, dass die Stadt in Sachen Kosten und Einnahmen immer das Maximum möchte und das finden wir gegen aussen eine falsche Botschaft.

Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser: Auch ich möchte mich bei der Raumplanungskommission und bei der Präsidentin Mona Fahmy für die Vorberatung der beiden Weisungen bedanken. Ebenso für den Bericht und Antrag zu den beiden Weisungen.

Was Ihnen der Stadtrat heute mit den beiden Weisungen beantragt, ist grundsätzlich freiwillig. Wir hätten auch warten und nichts tun können. Allerdings hätten dann gemäss dem kantonalen Gesetz für den Ausgleich Planungsbedingter Vorteile, so heisst es exakt, keine städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen mehr genehmigt werden dürfen und ein Mehrwertausgleich wäre ebenfalls nicht möglich gewesen, da die rechtliche Grundlage in der kommunalen BZO fehlte.

So befasste sich der Stadtrat bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit der Thematik, zog Fachleute bei, befragte die Stadtentwicklungskommission dazu, diskutierte und hat die heute vorliegenden Weisungen ausgearbeitet. Wie Mona Fahmy bereits ausführte, bezieht sich die Weisung 20 nur auf die rechtliche Grundlage in der BZO, währenddessen sich die Weisung 21 nur auf das Reglement für die Verwendung der Gelder aus dem entsprechenden Fonds bezieht.

Das Verfahren für die Weisung 20 ist einer BZO-Revision gleichgestellt, mit allem was dazu gehört inkl. öffentlicher Auflage. Da allerdings aus der öffentlichen Auflage kein einziger materieller Einwand eingegangen ist, gibt es auch keinen Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen. Persönlich war ich etwas erstaunt, dass sich niemand zu diesem Thema äussern oder vernehmen wollte. Wir sehen ja heute, die Meinungen sind kontrovers und ich hätte bereits bei der öffentlichen Auflage Anträge erwartet.

Inhaltlich möchte ich nochmals wiederholen, dass es beim kommunalen Ausgleich der Planungsvorteile nur um Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen von bestehenden Bauzonen geht. Diese Abgaben sind durch die Gemeinden zu regeln. Abgaben auf Neueinzonungen von Landwirtschaftsland oder Flächen der Erholungszone oder Zone für Öffentliche Bauten sind nicht betroffen und werden durch den Kanton verfügt und auch abgeschöpft.

Welcher Zusammenhang besteht nun zwischen den vorliegenden Weisungen und der momentan aktuellen Gesamtrevision der BZO in Wädenswil? Es war dem Stadtrat wichtig, die beiden Themen auseinanderzuhalten. Deshalb ist Wädenswil in der Umsetzung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes etwas weiter als vielleicht andere Parlamentsgemeinden. Ich denke, das ist bei der Beratung der Gesamtrevision der BZO ein Vorteil. Wenn es dann um Aufzonungen in gewissen Quartieren geht, wissen wir, wovon wir sprechen. Aufzonungen wird es nicht im grossen Stil geben, aber es wird in vereinzelt Quartieren vereinzelt Umzonungen geben, wie sie sicher bereits gelesen haben. So entlang der Seestrasse und insbesondere rund um den Bahnhof Au. Das wird ein paar Franken in die Gemeindekasse einbringen. Mit dem durch das Parlament festgesetzten Abgabesatz wird die zu erwartende Summe der Abgaben berechnet werden können. Es ist nicht ganz so einfach, wie Daniel Willi es sich vielleicht vorstellt. Es ist auch etwas Persönliches, also nichts Öffentliches. Man kann nicht nachschauen, was der Nachbar auf seiner Parzelle zahlt, wenn er die Aufzonung geltend macht. Es ist etwas Privates, so wie Sie die eigenen Steuern auch nicht veröffentlichen müssen. Der Zeitpunkt der Abgabe wird man nicht kennen, da es sehr unterschiedlich ist.

Das Fondsreglement, über das Sie mit der Weisung 21 beschliessen, wurde bereits durch den Stadtrat möglichst offen formuliert, sodass ein grosser Spielraum für den Einsatz der Gelder aus dem Fonds möglich ist. Ich werde mich deshalb zur Weisung 21 nicht mehr äussern, ausser es ist aus irgendeinem Grund notwendig.

Bleibt zum Schluss noch der Abgabesatz, der Sie am meisten interessiert. Wie zu erwarten war, sind die Meinungen sehr kontrovers. Der Stadtrat hat auch dieses Thema ausführlich und – wie sie richtig vermuten – ebenfalls kontrovers diskutiert. Die beantragten 30% sind das Ergebnis der Diskussionen und stellen meiner Meinung nach einen guten Mittelweg dar. Auch die meisten anderen Gemeinden im Bezirk haben diesen Abgabesatz vorgeschlagen oder bereits beschlossen. Einzig in Adliswil beantragt der Stadtrat dem Parlament 20%. Dort wird vermutlich auch in einer hitzigen Parlamentsdebatte entschieden. In den Städten Zürich, Winterthur und Uster, alles Orte, die attraktiv sind, wurden bereits 40% beschlossen. Ob sich nun Wädenswil an diesen Städten oder eher an den Nachbargemeinden orientiert, werden Sie heute bestimmen. Für die Verlierergruppe bleibt nach der heutigen Sitzung nur noch der Weg des Referendums. Das wäre möglich. Persönlich denke ich, gäbe es mit einem Abgabesatz von 30% gemäss Antrag Stadtrat weniger Verlierer und das Risiko eines

Referendums wäre kleiner. Es stellt sich dann auch noch die Frage, was eigentlich auf dem Stimmzettel stehen würde, da dort keine Auswahl gegeben werden kann. Aber dies würde dann sicher vom Ratssekretär genau abgeklärt. Ich bin gespannt auf den Entscheid, der heute gefällt wird.

Urs Hauser, EVP: Mir klingt immer noch der Begriff "Geschenk" im Ohr. Ein Geschenk ist eigentlich etwas Schönes. Wem mache ich ein Geschenk? Ich mache ein Geschenk für jemanden, den ich gerne habe. Jemandem, der mir Nahe ist. Als Stadt sollen wir Geschenke nur für wenige machen? Ich verstehe das nicht so ganz Christian. Ich komme auf mein Votum von vorhin zu reden. Wir haben den Job als Parlament auch wirklich für die ganze Gemeinde zu schauen, für alle Einwohnerinnen und Einwohner. Wir haben den Job, dafür zu sorgen, dass wir ein lebens- und liebenswertes Wädenswil haben. Ich glaube, dass es nicht der Weg. Es sind ein paar wenige, die es betrifft. Häufig sind es noch Auswärtige, bei denen es einschenkt, also bei denen, die das Geld weg von Wädenswil zügel.

Antrag der Raumplanungskommission

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich wird festgesetzt.
2. Die Freifläche als minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert), ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird, wird auf 2'000 m² festgesetzt.
3. Der Abgabesatz für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird unter Berücksichtigung der Abstimmung zu den Kommissionsanträgen und dem Antrag des Stadtrats festgesetzt.
4. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
5. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich zu genehmigen.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Die Raumplanungskommission fand beim Abgabesatz für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, keine Mehrheit und gelangt mit folgenden drei Anträgen an den Gemeinderat.

Ursprünglicher Antrag 30%

Der Abgabesatz für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird bei 30% festgesetzt.

Zusätzlicher Kommissionsantrag 20%

Der Abgabesatz für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird bei 20% festgesetzt.

Zusätzlicher Kommissionsantrag 40%

Der Abgabesatz für den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird bei 40% festgesetzt.

(Keine weiteren Wortmeldungen, Änderungsanträge zu diesem Thema oder Fragen zum Abstimmungsprozedere.)

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Da die drei Anträge zur Höhe des Abgabesatzes gleichgeordnet sind, wird nun über alle Anträge gleichzeitig abgestimmt. Jeder hat nur eine Stimme.

Abstimmung über den Abgabesatz (mit Stimmzählern)

Der ursprüngliche Antrag mit einem Abgabesatz von 30% hat mit 21 Stimmen bereits bei der ersten Abstimmung das absolute Mehr erreicht und damit obsiegt.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsidentin Rita Hug wird keine weitere Auszählung verlangt und es kommt direkt zur Schlussabstimmung über die Weisung 20 mit einem Abgabesatz von 30%.)

Schlussabstimmung (fakultatives Referendum)

Der Rat stimmt der Weisung 20 mit 33 Stimmen (einstimmig) zu.

04.05.10

Weisung 21, vom 11. Januar 2021, Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

Detailberatung:

Mona Fahmy, Präsidentin der Raumplanungskommission, SP: Jetzt ist es ein bisschen einfacher. Anders als beim Abgabesatz, gab das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds in der Raumplanungskommission zu wenig Diskussionen Anlass. Nochmals einen herzlichen Dank an alle Beteiligten, den Stadtrat, Planen und Bauen und meinen Kolleginnen und Kollegen in der Kommission.

Wir haben uns mit der Frage befasst, was mit den Mitteln geschehen soll, welche durch den Mehrwertausgleich in den dafür vorgesehenen Fonds fliessen. Wie man lesen konnte, sind aus dem kommunalen Fonds kommunale Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt, zum Beispiel Gestaltung von Freiräumen, verbesserte Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen, Quartiertreffpunkte, etc.

Die Raumplanungskommission begrüsst die Schaffung eines Mehrwertausgleichsfonds und die zweckgebundene Verwendung der Mittel, etwa für die Gestaltung des öffentlichen Raums, Erholungseinrichtungen, Grünflächen, Anlagen, etc. Damit wird sichergestellt, dass die erhobene Mehrwertabgabe allen Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wädenswil, Au, Schönenberg und Hütten zu Gute kommen.

Im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist klar festgehalten, für welche Massnahmen die Mittel verwendet werden können. Einige Mitglieder der Raumplanungskommission bedauern, dass beispielsweise Schulraum nicht durch den Fonds finanziert werden kann, obwohl allen klar ist, dass der Bedarf nach Schulraum durch die Verdichtung steigen wird.

Allen Mitgliedern der Raumplanungskommission ist es wichtig, dass die Mittel aus dem Fonds sinnvoll eingesetzt werden. Der Stadtrat entscheidet innerhalb seiner Finanzkompetenz über Anträge zur Verwendung von Mitteln aus dem Ausgleichsfond. Auch der Gemeinderat kann mittels Vorstössen Anträge über die Verwendung einbringen. Damit kann er ebenso sicherstellen, dass nicht nur kleinere Projekte finanziert werden und dann für Grosse keine Mittel mehr im Fonds vorhanden sind.

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats.

Christian Nufer, FDP: Wir haben es gehört, wir können das Geld, das abgeschöpft wird, nicht für öffentliche Bauten verwenden. Das wäre jedoch genau der Sinn. Das ist schade. Wenn irgendwo Aufgezont wird und Familien mit mehr Kinder kommen, benötigen wir mehr Kindergärten und Schulhäuser. Sandro Capeder hat alles abgeklärt und uns alles ausführlich erklärt. Für die kompetente Auskunft einen herzlichen Dank. Ich weiss nicht, ob er heute da ist. Leider geht es nicht. Darum müssen wir uns darauf konzentrieren, wo wir es können, beispielsweise bei Gestaltungsplänen, sei es bei privaten oder öffentlichen. Wenn wir dort städtebauliche Verträge machen, schaut bitte, dass es in öffentliche Bauten geht, damit wir einen Mehrwert in der Hand haben.

Antrag der Raumplanungskommission

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird festgesetzt.
2. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung, kommunaler Mehrwertausgleich, durch den Gemeinderat
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum

Schlussabstimmung (fakultatives Referendum)

Der Rat stimmt der Weisung 21 mit 33 Stimmen (einstimmig) zu.

28.03.32

5. Postulat der FDP/GLP-Fraktion, vom 11. Juni 2021, betreffend "Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften"; Begründung

Beat Lüthi, FDP: Wie Sie alle wissen, warten wir schon seit längerem auf die überfällige, seit Jahren in Aussicht gestellte Immobilienstrategie der Stadt. Auch aus der Schriftlichen Anfrage der FDP/GLP-Fraktion, vom 27. Mai 2020, betreffend Bewirtschaftung städtischer Immobilien, gingen bisher keine weiterführenden vom Stadtrat geplanten Schritte hervor. Die heute zur Debatte stehenden drei Liegenschaften weisen entweder einen hohen Sanierungsbedarf auf oder erfordern eine Neupositionierung für eine erfolgreiche und nicht nur kostendeckende, sondern eine anständige Rendite generierende Wiedervermietung. Solche Herausforderungen sind nicht trivial. Die Stadt hatte hier die Absicht, teils sehr hohe Summen für die Sanierung auf den Tisch zu legen. So hatten wir beispielsweise für das alte Gemeindehaus Hütten im ersten Budget 2021 eine Summe von CHF 600'000 für nur moderate Mietertragspotenziale bei unsicherer Wiedervermietung. Die GRPK und der Gemeinderat leisteten hier zu Recht Widerstand. Liegenschaften, für die keine mittelfristige Verwendung im Verwaltungsvermögen absehbar ist und für die auch kein ausgewiesener, nachvollziehbarer Reserveverwendungszweck mehr besteht, sollen veräussert werden. Es ist meines Erachtens nicht Aufgabe der Stadt, Liegenschaften im Finanzvermögen zu bunkern, zu unterhalten und zu vermieten. Es ist auch nicht zielführend und definitiv nicht ressourceneffizient, wie die Aufgabenteilung zwischen Privatwirtschaft und Staat ständig in Richtung „mehr Staat“ verschoben wird. Der private Immobilienmarkt funktioniert sogar trotz extrem vielen Einschränkungen hervorragend und private Immobilieneigentümer haben in diesem Bereich einfach viel mehr Möglichkeiten als öffentliche Haushalte. Bei einem Verkauf kommt die Käuferschaft mit der effizientesten und besten Idee zum Zug.

Dazu kommt, dass die Stadt auch 10 Jahre nach den ersten Vorstössen in dieser Hinsicht, die ich jetzt anspreche, nicht in der Lage ist, in der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften im Finanzvermögen Kennzahlen vorzulegen, die mit der privaten Immobilienwirtschaft vergleichbar sind. Das hat anscheinend technische und systemische Gründe, aber es ändert nichts daran, dass es heute nicht vergleichbar ist. So können die Handlungen der Stadt in diesem Bereich nicht objektiv beurteilt werden.

Wir fördern darum den Stadtrat auf, die Veräusserung der drei genannten Liegenschaften zu prüfen, weil

1. die Stadt ohnehin knappe Ressourcen hat, was man bei den Personalkosten im Immobilienbereich erkennt, die in letzter Zeit ziemlich gestiegen sind;

2. das Risiko von Fehlinvestitionen bei der Sanierung von schwierig vermietbaren Liegenschaften hoch ist;
3. die Immobilienmärkte auf einem absoluten Höchststand sind und aktuell auch nicht voll vermietete Liegenschaften oder schwer vermietbare Liegenschaften oder solche mit Sanierungsbedarf zu extrem guten Preisen veräussert werden können.

Die hier zur Debatte stehenden Objekte sind kaum strategischer Natur oder als Landreserven für eine spätere Nutzung für städtische Zwecke zu sehen. Zudem ist jetzt der richtige Zeitpunkt, die drei Liegenschaften auf den Markt zu bringen und auch andere Liegenschaften im Finanzvermögen auf den Prüfstand zu stellen. Einen viel besseren Zeitpunkt für die Veräusserung als jetzt ist, wie gesagt, kaum vorstellbar. Die Mieten stagnieren grossflächig oder sinken teilweise auch, die Zinsen sind unter null, sinken aber nicht mehr weiter und die Einkommen als kritischer Faktor für steigende Immobilienpreise sind auch nicht auf einem wahnsinnig hohen Anstiegspfad. Damit fallen alle wesentlichen Treiber von grösseren Preisanstiegen der letzten Jahre weg.

Wir bedanken uns beim Stadtrat für eine ernsthafte Prüfung des Postulats und die baldige Unterbreitung der Liegenschaftenstrategie.

Stadtrat Finanzen Walter Münch: Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsidentin Rita Hug gibt es einen Antrag auf Ablehnung. Die Diskussion ist automatisch eröffnet.)

Daniel Willi, SP: Wir beantragen, dass das Postulat nicht überwiesen wird. Es ist ein berechtigtes Anliegen, welches vorgebracht wird. Wir wollen und müssen wissen, wohin es mit unseren Liegenschaften geht. Die im Postulat verlangten Auskünfte müssen Teil der Liegenschaftenstrategie sein, die der Stadtrat uns schon seit längerer Zeit in Aussicht gestellt hat. Es macht keinen Sinn, die Verwaltung jetzt mit einzelnen Objekten zu beschäftigen, bevor nicht das Ganze erfasst ist. Wir müssen uns Fragen, soll die Stadt Wädenswil zukünftig Liegenschaften mit Wohnungen besitzen? Wie sieht die Verteilung von günstigem und unterstütztem Wohnen und der Rendite bei der Miete aus. Wird die Verwaltung der Liegenschaften der Stadtverwaltung selber gemacht oder wird eine externe Verwaltung damit beauftragt? Will die Stadt Gewerbe- und Dienstleistungsräumlichkeiten besitzen, fördern oder sogar entwickeln? Wer übernimmt welche Rolle in dem Dreigespann von Eigentümer, Betreiber und Besteller? Der Stadtrat kann zum jetzigen Zeitpunkt, da die Liegenschaftenstrategie noch nicht vorhanden ist, die drei erwähnten Liegenschaften gar nicht verkaufen. Und jetzt soll er unter diesen Rahmenbedingungen dazu verpflichtet werden, Aufwändungen über Instandsetzungs- und Nettokosten dieser Objekte Rechenschaft abzulegen? Soll er einen enormen Aufwand betreiben, der eventuell gar nicht nötig ist, wenn sie dann doch verkauft werden? Mit den ohnehin knappen Ressourcen der Verwaltung sollten wir nachhaltig umgehen. Ich werde mich beim nächsten Geschäft wieder dahingehend äussern, wann endlich die Liegenschaftenstrategie kommt.

(Keine weiteren Wortmeldungen.)

Abstimmung

Der Rat lehnt den Ablehnungsantrag mit 17:16 Stimmen ab.

Das Postulat betreffend "Ertrags- und Kostenoptimierung im Bereich Städtische Liegenschaften" gilt als an den Stadtrat überwiesen.

28.03.50

6. Interpellation der SP-Fraktion vom 3. Juni 2020, überwiesen am 31. August 2020, zum Städtischen Bauland in Wädenswil; Beantwortung

Stadtrat Finanzen Walter Münch: Zuerst möchte ich mich bei den Interpellanten für die späte Antwort entschuldigen. Es war uns wichtig, zuerst alle Fakten zusammenzutragen, damit wir eine fundierte Antwort geben können. Nach dem Vollzug des Gemeindegemeinschafts mit Schönenberg und Hütten verlangten wir vom Grundbuch einen Auszug aller Grundstückspartellen, bei denen die Stadt referenziert wird. Sei es als Eigentümerin, mit Dienstbarkeiten oder anderen Einträgen. Es sind mehr als 1'000 Partellen, bei denen die Stadt irgendwie involviert ist. Wir besitzen Ländereien im Umfang von rund 4.1 Mio. m² oder 412 Hektaren. Die Auswertung und Sortierung hat, mit vielen Nachfragen beim Grundbuchamt, Zeit gebraucht. Diese Auswertungen sind natürlich eine wichtige Basis für die Erarbeitung der Immobilienstrategie und die Beantwortung dieser Interpellation. Nicht überraschend ist, dass rund die Hälfte unserer Ländereien nicht permanent bewirtschaftet werden; das sind primär Wälder und andere Naturflächen. Von der anderen Hälfte entfallen rund 30% auf Strassen und öffentliche Freiflächen sowie nochmals etwa 30% auf bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen.

In den ausgewiesenen Bauzonen besitzt die Stadt gesamthaft Liegenschaften in der Gröszenordnung von 230'000 m², verteilt auf Wohn- und Gewerbebezonen, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten sowie Kernzonen. Die städtischen Liegenschaften in den Zonen öffentlicher Bauten sowie in den Kernzonen sind allesamt überbaut. In der Industriezone sind 8'000 m² unbebaut. Die betroffenen zwei Partellen befinden sich auf dem Areal der Werkstadt Zürisee.

Wie ihr der Antwort entnehmen könnt, besitzt die Stadt sehr wenig unbebautes Bauland. Es sind Liegenschaften im Umfang von etwa 18'000 m². Die grössten sind:

- das Grundstück an der Untermosenstrasse Ecke Speerstrasse. Da steht heute der Pavillon der Stiftung Bühl. Dieses Grundstück ist sehr wichtig im Zusammenhang mit der Schulanlage Untermosen für eine mögliche Erweiterung oder Sanierung.
- eine Partelle am Rotweg vor der Einfahrt in die Speerstrasse. Diese wird von den Werken beansprucht für ein Reservoir, das darauf ist oder war, da bin ich nicht ganz sicher.
- eine Partelle Ecke Zopfstrasse - Alte Landstrasse vis-a-vis ARA Rietliu.

- eine Parzelle in der Au zwischen den Schulanlagen Ort und Steinacher an der Johannes-Hirt-Strasse.
- und eine Parzelle in Schönenberg am Sonnenrain in der Nähe der Schulanlage Schönenberg.

Wichtig ist, dass solche Parzellen auch gut zum Abtauschen sind. Wenn wir Land in der Nähe von bestehenden Anlagen brauchen, kann man so eine Parzelle gut tauschen.

Von den Liegenschaften in Zonen mit Wohnnutzung weisen lediglich drei Ausnutzungsreserven aus. Ein Objekt betrifft das Bahnhöfli in der Au. Die beiden anderen Objekte befinden sich in Hütten, wobei es sich hier um die Liegenschaften der Asylbaracke, die bald abgebrochen wird, und des ehemaligen Gemeindehauses handelt.

Was die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften betrifft, stehen der Stadtrat und die Verwaltung in Kontakt mit verschiedenen Baugenossenschaften. Es sind auch Abklärungen im Gang, welche die allfällige Übergabe des stadt eigenen Entwicklungsprojekts auf dem MEWA Areal an eine Baugenossenschaft betreffen. Dies betrifft die zwei Wohnhäuser an der Büelenstrasse. Auch was die Zukunft des ehemaligen Gemeindehauses in Hütten mit den angebauten Wohnungen betrifft, sind wir am Ausloten von Optionen wie beispielsweise eine Baurechtsvergabe an eine Baugenossenschaft.

Das bringt mich zum letzten Punkt, der Verwendung der CHF 3 Mio. aus der Liquidation der Baugenossenschaft Pro Wädenswil. Grundsätzlich setzt sich die Stadt, wenn immer möglich und sinnvoll, für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein. In erster Linie mit folgenden vier Massnahmen:

1. Sie unterstützt entsprechende Vorhaben finanziell aus zweckgebundenen Mitteln.
2. Soweit sinnvoll und möglich, stellt sie städtische Grundstücke zur Verfügung.
3. Im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt sie Grundeigentümern Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, die grössere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu erhöhen; im Gegenzug verlangt sie einen bestimmten Anteil von preisgünstigem Wohnraum.
4. Zwecks Förderung eines angemessenen Angebots an preisgünstigem Wohnraum arbeitet sie aktiv mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen und bezieht diese in die Entwicklung von stadt eigenen Grundstücken mit ein.

In der Vergangenheit waren die Zinsen hoch und entsprechend war die Beschaffung von Kapital eine Herausforderung. Die Zeit hat sich jedoch stark verändert. Kapital steht heute genügend zur Verfügung und ist schon fast zum Nulltarif zu bekommen. Die neue Herausforderung ist der Landpreis, der sehr stark gestiegen ist. Also werden Gelder heute eher für die Subventionierung von Bauland benötigt und nicht unbedingt für den Bau an sich. Obwohl diese CHF 3 Mio. immer wieder thematisiert werden, auch in der Öffentlichkeit, sind keine konkreten Anfragen an den Stadtrat gerichtet worden und es sind uns auch keine Projekte bekannt, welche eine Verwendung dieser Gelder rechtfertigen würden. Die Stadt ist aber trotzdem bemüht, wenn immer möglich die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. So zum Beispiel im AuPark oder MEWA-Areal im Rahmen der Gestaltungspläne wo

wir zwei Wohnhäuser einbeziehen und dort einen Kindergarten als Teil des Gestaltungsplans realisieren möchten.

Weitergehende Information entnehmen Sie bitte der Beantwortung der Interpellation. Ich bitte den Gemeinderat im Namen des Stadtrats diese Interpellation abzuschreiben.

Daniel Willi, SP: Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung unserer Fragen. Es ist uns bewusst, dass die Beantwortung mit einem beträchtlichen Aufwand für die Dienststelle Immobilien verbunden war. Der Aufwand war jedoch nicht umsonst. Die Verwaltung ist jetzt im Besitz von detaillierten Kenntnissen der verschiedenen Grundstücke, die für die Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie essentielle Voraussetzung darstellt. Die Antworten zeigen, dass wir uns im Promillebereich bewegen, was der Land- und Wohnanteil für einkommensschwache Verhältnisse betrifft. Wir verfügen nicht über grosse Flächen und viele Objekte. Wir müssen mit diesen Ressourcen sorgsam umgehen und schauen, dass auch nicht vorschnell Grundstücke verkauft werden.

Mir bleibt nur noch der nochmalige Dank an den Stadtrat und die wirklich gute Arbeit, die durch die Dienststelle Immobilien geleistet worden ist. Zum Schluss stelle ich noch die Frage, wann kommt jetzt die Liegenschaftsstrategie?

Die Interpellation zum Städtischen Bauland in Wädenswil wird als erledigt abgeschlossen.

06.03.01

7. Einbürgerungen:

Gegen die von der Bürgerrechtskommission beantragten 22 Einbürgerungen gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Es wird einzeln über die Einbürgerungen abgestimmt und den Kandidatinnen und Kandidaten unter Vorbehalt der Genehmigung durch Bund und Kanton das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

[Die amtliche Publikation mit den erforderlichen Angaben über die Kandidaten erfolgt mit der Publikation der Beschlüsse am Freitag, 15. Juli 2021.]

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Unter Vorbehalt der Genehmigung durch Bund und Kanton haben Sie mit der Zustimmung durch den Gemeinderat heute Abend das Wädenswiler Bürgerrecht erworben. Herzliche Gratulation Ihnen allen. Machen Sie doch bitte Gebrauch von Ihren neuen Rechten und beteiligen Sie sich am Wädenswiler Stadtleben. Der Stadtrat führt zwei Mal pro Jahr einen Neubürger- und Neuzuzügeranlass durch. Zu diesem werden Sie herzlich eingeladen. Sie werden dazu eine Einladung erhalten. Den eingebürgerten Personen wird beim Hinausgehen ein kleines Präsent überreicht.

(Gegen die formelle Abwicklung der Ratsgeschäfte werden auf entsprechende Frage der Gemeinderatspräsidentin keine Einwände erhoben.)

Gemeinderatspräsidentin Rita Hug: Die Mitglieder der Sachkommission sollen bitte noch hier bleiben. Charlotte möchte gerne noch etwas besprechen. Ich bedanke mich sehr herzlich und wünsche allen einen wunderbaren Sommer.

(Gemeinderatspräsidentin Rita Hug schliesst die Sitzung.)

Ruth Schäfer, Ratssekretär-Stv.