

BESCHLUSS

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852

BESCHLUSS-NR. 2016-97

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**
16.04 Grosser Gemeinderat
16.04.24 Schriftliche Anfrage

BETRIFFT **Anfrage Thomas Hildebrand, FDP, betreffend „Gehobene Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht“;
Beantwortung des Vorstosses - Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates**

VORSTOSS

Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP reichte mit Schreiben vom 24. März 2016 nachfolgende Anfrage beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.082/16):

ANFRAGE „GEOBENE ALTERSWOHNUNGEN/-RESIDENZEN FÜR EINE STEUERKRÄFTIGE BEVÖLKERUNGSSCHICHT“

AUSGANGSLAGE

SCHWERPUNKTPROGRAMM 2014-2018

In Illnau-Effretikon besteht, wie der Stadtrat richtig erkannt hat, eine Lücke im Wohnangebot für ältere Menschen. Folgerichtig hat sich der Stadtrat in seinem Schwerpunktprogramm für die Legislaturperiode 2014 bis 2018 im Schwerpunkt 10 „Zukunftsstrategie in der Altersplanung“ zum Ziel gesetzt, neue, alternative Wohnformen im Konzept zu beleuchten und auszuarbeiten. In Illnau und Effretikon soll je ein von der Stadt gefördertes Projekt entstehen. Mittlerweile ist die Hälfte der Legislaturperiode 2014-2018 vergangen und es stellt sich die Frage, ob der Stadtrat auf Zielkurs mit dem erwähnten Punkt aus dem Schwerpunktprogramm Nr. 10 ist.

SITUATION IN ILLNAU – GESTALTUNGSPLAN HAGEN SÜD–WEST

Der Stadtrat schreibt in seiner Mitteilung vom 22.12.2015, dass er für das Wohnquartier Hagen Süd-West in Illnau einen Gestaltungsplan ausarbeiten lässt. Gerade in diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob auf dieser Landpartie anstelle von normalem, verdichtetem Wohnen nicht sinnvollerweise ganz gezielt auch gehobene Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht mit Ansprüchen zu realisieren wären (z.B. mittels grossräumiger (Terrassen-)wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard).

Diese Frage stellt sich aktuell, weil zum einen Hagen Süd-West eine der letzten zentrumsnahen Landpartien in Illnau ist. Zum anderen stellt sich die Frage auch deshalb, weil immer wieder langjährig ansässige und steuerkräftige Personen von Illnau-Effretikon in andere umliegende Gemeinden wegziehen, da es in unserer Gemeinde kaum ein attraktives Angebot an gehobenen Alterswohnungen/-residenzen gibt.

SITUATION IN EFFRETIKON – MASTERPLAN FÜR ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST

In Effretikon ist der Bestand an altersgerechten Wohnungen mit 67 Einheiten, gemessen an der dort lebenden Wohnbevölkerung, ebenfalls gering. Auch gibt es in Effretikon keine Form von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen. Gerade mit dem vom Stadtrat jüngst kommunizierten Entscheid bezüglich des Masterplans für Zentrumsentwicklung Bahnhof West könnte die Idee von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen ebenfalls aufgenommen werden.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852
 BESCHLUSS-NR. 2016-97

FRAGEN AN DEN STADTRAT

Im Zusammenhang mit der Förderung gehobener Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht in der Gemeinde Illnau-Effretikon bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie ist der derzeitige Stand der durch den Stadtrat geplanten, zu fördernden Projekte für alternative Wohnformen im Alter in Illnau-Effretikon (vgl. Schwerpunktprogramm Nr. 10)? Was unternimmt der Stadtrat, dass bis 2023 (vgl. Alterskonzept) auf dem Stadtgebiet von Illnau-Effretikon zur Schliessung der Lücke im Wohnangebot für ältere Menschen zusätzliche altersgerechte Wohnungen entstehen?
2. Wie plant der Stadtrat in Illnau-Effretikon das Angebot von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen speziell auch für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht zu fördern?
3. Wird beim Gestaltungsplan Hagen Süd-West in Illnau ganz gezielt auch die Möglichkeit von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht geprüft und wenn möglich als Auflage aufgenommen? Wenn nein, weshalb nicht?
4. Wie sieht es mit gehobenen Alterswohnungen/-residenzen im Stadtteil von Effretikon aus? Kann die Bevölkerung mit solchen Wohnungsformen in absehbarer Zeit rechnen?

URHEBER: Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP
 MITUNTERZEICHNENDE: Keine
 EINGANG RATSBIÜRO: 24.03.2016
 FRIST: 23.06.2016

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
 ANTWORTET WIE FOLGT:**

STELLUNGNAHME ZUR AUSGANGSLAGE UND GRUNDSÄTZLICHES ZUR ALTERSSTRATEGIE

Das im Alterskonzept aufgezeigte „Stufenkonzept Wohnformen, Betreuung und Pflege“ hat zum Ziel, mit der Schaffung von „Zwischenstrukturen“, d.h. von barrierefreien Wohnangeboten mit sozialer Einbindung und ambulante Dienstleistungen, frühzeitige Eintritte in das umfassende Versorgungsangebot des Alterszentrums zu verhindern oder hinaus zu zögern. Mit dieser Strategie entspricht der Stadtrat den von der Gesundheitsdirektion am 5. April 2016 veröffentlichten Empfehlungen für die Zürcher Gemeinden: „Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze“

www.gd.zh.ch/internet/gesundheitsdirektion/de/themen/behoerden/langzeitpflege_spitexversorgung.html

Um durch neue Wohnformen dem steigenden Platzbedarf im Alterszentrum entgegenwirken zu können, müssen die von der öffentlichen Hand geförderten Wohnformen allen Einkommensgruppen zugänglich sein. Gerade auch finanzschwachen Personen sollen alternative Möglichkeiten zur teuersten, stationären Wohnform im Alterszentrum erschlossen werden; Zusatzleistungen zur AHV müssen so gar nicht oder in geringerem Mass beansprucht werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Altersresidenzen und barrierefreie Eigentumswohnungen entsprechend der Nachfrage innerhalb des freien Marktes in genügendem Mass entstehen und deshalb keiner speziellen Förderung durch die öffentliche Hand bedürfen. Wählt ein Investor seinen Standort für ein neues Projekt in Illnau-Effretikon, wird von Seiten der Stadt eine gute Zusammenarbeit und Vernetzung angeboten.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852
 BESCHLUSS-NR. 2016-97

WEGZUG VON PERSONEN 60PLUS AUS ILLNAU-EFFRETIKON – MOTIVATIONEN VIELFÄLTIG UND SCHWER NACHVOLLZIEHBAR

Ein Blick in die Statistik der Wegzüge von Personen 60plus der letzten Jahre zeigt auf, dass die Wegzugsadressen sehr vielfältig sind. Es ist zu erkennen, dass viele Personen nicht einfach in die umliegende Region ziehen, sondern oft den Kanton wechseln (z.B. Alterssitz in einer Bergregion). Die neue Unabhängigkeit durch die Beendigung des Erwerbslebens, aber auch Veränderungen in der Lebenssituation wie Scheidung oder Verwitwung, können zu einem Wohnortwechsel motivieren. Ein aussagekräftiger Zusammenhang zwischen dem Angebot an gehobenen Alterswohnungen/-residenzen und dem Wegzug aus Illnau-Effretikon kann nicht hergestellt werden. Unbestritten ist, dass in Illnau-Effretikon finanzkräftige Seniorinnen und Senioren wohnen, die das Angebot von altersgerechten Wohnungen im gehobenen Preissegment zu schätzen wüssten.

ZUR FRAGE 1:

Wie ist der derzeitige Stand der durch den Stadtrat geplanten, zu fördernden Projekte für alternative Wohnformen im Alter in Illnau-Effretikon (vgl. Schwerpunktprogramm Nr. 10)? Was unternimmt der Stadtrat, dass bis 2023 (vgl. Alterskonzept) auf dem Stadtgebiet von Illnau-Effretikon zur Schliessung der Lücke im Wohnangebot für ältere Menschen zusätzliche altersgerechte Wohnungen entstehen?

PROJEKTVERLAUF FÖRDERUNG WOHNFORMEN IM ALTER

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 17. Januar 2013 den Projektantrag für das Planungsprojekt „Altersfreundliches Illnau-Effretikon“ genehmigt. Das Projekt hat zum Ziel, dem Stadtrat Vorschläge für Massnahmen vorzulegen, deren Umsetzung zur Altersfreundlichkeit der Stadt beitragen kann. Im Teilprojekt „Altersfreundliche Wohnformen“ stand die Ausarbeitung eines Konzeptes für alternative Wohnformen im Alter im Zentrum. Eine Arbeitsgruppe hat sich mit verschiedenen Wohnformen auseinandergesetzt sowie im Rahmen von Besichtigungen und Befragungen Informationen bezüglich verschiedener bestehender Projekte eingeholt und evaluiert. Anhand dieser Grundlagen wurde von der Arbeitsgruppe ein Grobkonzept „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ ausgearbeitet, welches am 19. Dezember 2013 durch den Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Arbeitsgruppe wurde weiter beauftragt, konkrete Vorschläge zur Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen, unter Einbezug des Wohnens für das Alter, auszuarbeiten.

DIE EVALUIERUNG MÖGLICHER STANDORTE, VERHANDLUNGEN BEZÜGLICH BAULAND-BEREITSTELLUNG UND ABKLÄRUNG MÖGLICHER TRÄGERSCHAFTEN

Als die erfolversprechendsten Standorte für die Projektumsetzung wurden Grundstücke angesehen, die entweder im Besitz der Stadt oder des Kantons oder die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind. Wenn mindestens eine der Voraussetzungen erfüllt ist, kann die Stadt am konkretesten Einfluss auf mögliche künftige Nutzungen nehmen. Als Evaluationsgrundlage wurde deshalb ein Stadtplan verwendet, der das Grundeigentum der öffentlichen Hand und die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht darstellt.

FAVORISIERTE GEBIETE IN EFFRETIKON: „BAHNHOF OST“ UND/ODER „ALT-EFFRETIKON“

Aufgrund der Grösse der Areale und der Tatsache, dass sie zum Teil im Besitz der Stadt sind und dort eine Gestaltungsplanpflicht besteht, erweisen sich diese Standorte für die Realisierung der Wohnform eines Mehrgenerationenhauses auf genossenschaftlicher Basis als geeignet. Die zentrale Lage nahe dem Bahnhof und dem Zentrum entspricht den Mobilitätsbedürfnissen sowohl der jüngeren wie auch der älteren Generation.

Im Gebiet Bahnhof Ost hat der Stadtrat einen Masterplan festgesetzt. Die ersten Teilgestaltungspläne im Nord- bzw. Südteil werden von privater Seite bald in Angriff genommen. Im mittleren Bereich, wo die Stadt über Grundstücke verfügt, ist eine neue Überbauung mit einem Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Der entsprechende Bedarf wurde für die Ausarbeitung des dafür notwendigen Teilgestaltungsplanes angemeldet.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852
 BESCHLUSS-NR. 2016-97

Im Gebiet Alt-Effretikon soll ein Gestaltungsplan in Kooperation mit privaten Grundeigentümern erarbeitet werden. Somit ist die Stadt bei der Erarbeitung des Planungsverlaufens nicht ganz frei. Die weitere Planung ist derzeit immer noch sistiert. Für das städtische Land haben Vorgespräche mit der einheimischen „Baugenossenschaft Effretikon-Illnau“ stattgefunden, die sich für dieses Grundstück sehr interessiert und dort allenfalls unter anderem auch Alterswohnungen errichten möchte. Man kann ebenfalls von einem Realisierungshorizont ab ca. 2020 ausgehen.

Zusätzlich können auch im Gestaltungsgebiet „Bahnhof West“ Alterswohnungen auf privater Basis entstehen, deren Bewohner die Angebote des nahe gelegenen Alterszentrums nutzen könnten.

FAVORISIERTE GEBIETE IN ILLNAU: „TALGARTEN“ (STADT), „HAGENSTRASSE“ (STADT) UND/ODER „GUPFEN“ (KANTON)

Nachdem Abklärungen ergeben haben, dass sich das städtische Land im Gebiet „Talgarten“ für die Realisierung einer Hausgemeinschaft 55+ flächenmässig als zu geringfügig erweist, hat sich der Stadtrat entschieden, Entwicklungen auf diesem Gebiet nicht weiterzuerfolgen und es zu verkaufen.

Für die Grundstücke an der „Hagenstrasse“ (nicht zu verwechseln mit dem vom Anfrager erwähnten Projekt Hagen Süd-West) wurde wegen der anspruchsvollen Hanglage eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese zeigt auf, dass sich die Topografie und die Bedingungen für die Erschliessung des Grundstückes erschwerend auf eine mögliche Umsetzung der angestrebten Wohnform auswirken.

Das Gebiet „Gupfen“ ist im Besitze des Kantons; dieser möchte das Land zum marktüblichen Preis verkaufen. Der Stadt Illnau-Effretikon wurde ein Vorkaufsrecht zugesichert. Derzeit wird von der Stadt geprüft, ob eine Möglichkeit besteht, in Zusammenarbeit mit einer interessierten Wohnbaugenossenschaft Einfluss auf die zukünftige Bebauung des Grundstückes zu nehmen. Eine Marktwertschätzung des Baulandes sowie eine Machbarkeitsstudie auf der Grundlage eines erarbeiteten Raumprogrammes haben aufgezeigt, dass sich das Grundstück Gupfen für die Umsetzung des Wohnprojektes sehr gut eignen würde. Derzeit wird ein Grundsatzentscheid des Regierungsrates bezüglich Landveräusserungen des Kantons abgewartet, der den Kaufpreis und damit auch das Projekt beeinflussen könnte.

ZUR FRAGE 2:

Wie plant der Stadtrat in Illnau-Effretikon das Angebot von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen speziell auch für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht zu fördern?

Im Rahmen der städtischen Altersarbeit sind die Aufgaben der öffentlichen Hand auf die subsidiäre Daseinsvorsorge der älteren und alten Menschen in Illnau-Effretikon ausgerichtet. Massnahmen sollen sich am effektiven Bedarf und am öffentlichen Zweck ausrichten, nicht an objektiven Bedürfnissen einzelner Personengruppen. Für hindernisfreie Wohnungen im gehobenen Preissegment ist ein zunehmendes Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Gegensätzlich zeigt sich die Situation bei bezahlbaren, altersgerechten Kleinwohnungen. Ältere Menschen sehen sich zunehmend mit Schwierigkeiten konfrontiert, eine Alternative zu ihrer angestammten Wohnung auf moderatem Preisniveau zu finden.

Entsprechend betrachtet der Stadtrat die direkte Förderung von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand. Projekten, welche auf privater Initiative basieren, wird mit Offenheit - im Sinne einer guten Zusammenarbeit und Vernetzung - begegnet (siehe auch Antwort zur Frage 4). Grundsätzlich steht der Stadtrat Alterswohnungen im gehobenen Segment positiv gegenüber, überlässt deren Erstellung jedoch dem freien Markt.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852
 BESCHLUSS-NR. 2016-97

ZUR FRAGE 3:

Wird beim Gestaltungsplan Hagen Süd-West in Illnau ganz gezielt auch die Möglichkeit von gehobenen Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht geprüft und wenn möglich als Auflage aufgenommen? Wenn nein, weshalb nicht?

Beim Projekt Hagen Süd-West handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan. Es ist - anders als in der Ausgangslage der Anfrage beschrieben - nicht die Stadt, die einen Gestaltungsplan für dieses Gebiet ausarbeiten lässt. In seiner im Entwurf vorliegenden Ausrichtung des Gestaltungsplans entspricht er dem Schwerpunktprogramm des Stadtrates: Ziel ist ein massvolles Bevölkerungswachstum durch Bebauung und Verdichtung des Siedlungsgebietes mit Wohnungen zu attraktiven Preisen. Nach Auffassung des Stadtrates soll eine gute Durchmischung angestrebt werden, was im Gebiet Hagen Süd-West mit der bisherigen Arealplanung berücksichtigt worden ist. Wie und in welcher Form auch Alterswohnungen für den gehobenen Anspruch in der Überbauung Platz finden, bestimmt letztlich die private Bauherrschaft bei der Weiterbearbeitung des Projekts.

ZUR FRAGE 4:

Wie sieht es mit gehobenen Alterswohnungen/-residenzen im Stadtteil von Effretikon aus? Kann die Bevölkerung mit solchen Wohnungsformen in absehbarer Zeit rechnen?

Mit einem Schreiben vom 4. November 2015 des Verwaltungsratspräsidenten der Oase Holding wurde der Stadtrat über ein Bauprojekt der Oase-Gruppe informiert. An der Bietenholzstrasse in Effretikon, Kat.-Nr. 3419, wird eine Alters- und Pfliegeresidenz entstehen; die Baubewilligung wurde bereits erteilt. Geplant ist ein Gebäude mit alters- und behindertengerechten 1 ½-, 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen sowie einer integrierten demenzgerechten Pflegeabteilung. Im Dezember 2015 hat Stadtrat Mathias Ottiger Kontakt mit den Verantwortlichen der Oase-Holding aufgenommen und das Interesse an einer guten Zusammenarbeit und an einer guten Einbettung des Angebotes in die städtische Altersarbeit bekundet.

Mittlerweile haben persönliche Gespräche und auch eine Besichtigung einer bestehenden Residenz stattgefunden. Der persönliche Kontakt wird weiterhin gepflegt. Angaben zum Projekt sind ersichtlich unter www.oaseeffretikon.ch.


DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
 AUF ANTRAG DES RESSORTS GESUNDHEIT
BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständige Referenten für allfällige Auskünfte werden Stadtpräsident Ueli Müller und Stadtrat Ressort Gesundheit Mathias Ottiger bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Abteilung Gesundheit
 - c. Abteilung Hochbau

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-1852
BESCHLUSS-NR. 2016-97

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 27.06.2016