

Sitzung vom 19. September 2017

Beschl. Nr. **2017-252**

L2.A Behörden, Gremien
Motion betreffend gemeinnütziger Wohnungsbau im Dietlimoos von Daniel Jud (SP), Wolfgang Liedtke (SP) und Marianne Oswald (GR);
Berichterstattung und Antrag auf Ablehnung

Ausgangslage

Am 16. August 2017 wurde beim Stadtrat die Motion von Daniel Jud (SP), Wolfgang Liedtke (SP) und Marianne Oswald (GR) betreffend „gemeinnütziger Wohnungsbau im Dietlimoos“ eingereicht:

Der Stadtrat wird beauftragt, für die Bebauung von Bauland-Parzelle C im Dietlimoos eine Institution für gemeinnützigen Wohnungsbau (z.B. eine Wohnbaugenossenschaft) zu berücksichtigen.

Die Motionäre begründen ihren Vorstoss dahingehend, dass die Stadt Adliswil seit 1965 kein neues Bauland mehr an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben hat, damit Wohnraum für Familien und einkommensschwächere Personen erstellt werden kann. Die Bevölkerung von Adliswil sei jedoch in den letzten Jahren sprunghaft gewachsen. Viele Liegenschaften, welche seit den 2000er-Jahren erstellt wurden, seien für Familien, Junge, Alleinerziehende und ältere Menschen nicht oder nur knapp finanzierbar.

Die Motionäre verweisen auf die Portale von zahlreichen Immobilienmarktplätzen, die zeigen, dass in Adliswil nur sehr wenige Wohnungen mit 3 1/2- oder 4 1/2-Zimmern zu einem monatlichen Mietzins unter CHF 2'000 angeboten werden. Die Motionäre sind der Meinung, dass viele Familien oder einkommensschwächere Personen nur solche Wohnungen bezahlen können. Wohnbaugenossenschaften im Speziellen oder der gemeinnützige Wohnungsbau im Allgemeinen stehen in der Schweiz seit jeher für bezahlbaren Wohnraum ein und tragen somit zur guten Durchmischung von einkommensschwächeren und -stärkeren Personen in den Gemeinden bei. Die Motionäre sind weiter der Meinung, dass soziale Durchmischung die Lebendigkeit und Vielfältigkeit eines Quartiers fördert. Dadurch werde der Bildung von „Problemquartieren“ vorgebeugt.

Erwägungen

Mit der Beantwortung des Postulat von Hans Weber vom 1. Juli 1981 betreffend Vermittlung von Land an Baugenossenschaften zu Jahresbeginn 2017 und dessen Abschreibung durch den Grossen Gemeinderat wurde die aktuelle Einschätzung zur Frage der Abtretung von Bauland zugunsten des sozialen und allgemeinen Wohnungsbaus detailliert dargelegt. Damit soll an dieser Stelle der übergeordnete Zusammenhang nur teilweise wiederholt werden.

Der Bestand an Leerwohnungen in Adliswil liegt aktuell bei 0,65 %. In den Achtzigerjahren bewegte sich dieser Wert nahe bei 0,00 % (z. B. 1984: 0,10 %). Die Marktdaten lassen eine weitere Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erwarten. So hat sich die Menge an inserierten Mietwohnungen innerhalb von 12 Monaten bis Ende der ersten Jahreshälfte 2016

um 26 % erhöht. Gleichzeitig verzeichnen die Angebotsmieten und die Abschlussmieten einen Rückgang. Diese Entwicklung wird unter anderem durch den Baumarkt beeinflusst, der mehr als genügend Bauvolumen umsetzt, um die Nachfrage zu befriedigen. Der Wohnungsbestand (inkl. EFH) hat sich in der Stadt Adliswil von 7'250 im Jahr 1990 über 7'916 (+9 %) im Jahr 2000 auf 9'146 (+26 %) im Jahr 2014 erhöht (Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt). Die Betrachtung von Angebotsmieten und Leerwohnungsziffern alleine kann zu einem von der tatsächlichen Marktlage stark abweichenden Bild führen. Verschiedene Untersuchungen in den letzten Jahren haben aufgezeigt, dass auch bei minimaler Leerwohnungsziffer in städtischen Ballungsräumen bei bis zu 20 % der Wohnungen ein Wechsel stattfindet, ohne dass eine Inserierung erfolgt. Manche Erhebungen gehen sogar von einem Wert von 30 % aus. Aufgrund des Mietrechts erfolgen diese Wechsel fast ausschliesslich mit ausserordentlicher Kündigung und dem Stellen eines Nachmieters, was eine Mietzinserhöhung verhindert, dem Eigentümer aber den Aufwand der Wiedervermietung erspart. Die feststellbare Verteuerung des Wohnraums in den letzten Jahren fand demnach in einem Teilbereich des Wohnungsbestands und vor allem in den Neubauten bei der Erstvermietung statt.

Die Stadt Adliswil hat verschiedene Grundstücke im Baurecht an Genossenschaften abgegeben (Baugenossenschaft Adliswil seit 1965, Wohngenossenschaft Heimet seit 1965) und legt grossen Wert darauf, dass die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften gepflegt, allfällige Anliegen aufgenommen und wo gewünscht und erforderlich, Unterstützung geleistet werden kann. Durch die Genossenschaften und andere private Bauträger fanden erste Verdichtungsbemühungen oder Modernisierungsmassnahmen statt, die den von den Motionären genannten Anforderungen Rechnung tragen. Auf den bestehenden Baurechtspartellen der Genossenschaften ist dieser Schritt noch nicht erfolgt, ist aber von der Stadt Adliswil als Baurechtsgeber absolut erwünscht und würde aktiv unterstützt.

Im Bereich Alterswohnen ist die Stadt seit Anfang Neunzigerjahre sehr aktiv und gründete zusammen mit der Walter L. und Johanna Wolf-Stiftung vorausschauend die Stiftung für Altersbauten SABA. Land der Stadt Adliswil und Mittel aus der Wolf-Stiftung führten zur Gründung der SABA im Jahr 1992. Das Pflegehaus Walter L. & Johanna Wolf wurde im Jahr 1994, die Wohnsiedlung Soodmatte im Jahr 2000 und die Siedlung Wohnen am Bad im Jahr 2011 realisiert. Die Alterssiedlung im Tal, die Soodmatte und das Wohnen am Bad decken von einem tieferen bis zu einem gehobenen Segment das Wohnen im Alter ab. Um die unterschiedlichen Wohnsegmente tragbar zu gestalten, hat die Stadt Adliswil das Land „Soodmatte“ dazumal kostenlos und dasjenige von „Wohnen am Bad“ zu einem reduzierten Preis von CHF 700.- pro Quadratmeter abgegeben. Für das Baurecht „Wolfhaus“ wurde auf einen Baurechtszins verzichtet.

Die damalige Behandlung des Postulat Weber hielt einen zentralen Mechanismus für die Entwicklung von Wohnraum fest: „Es müssen Grundstücke mit einer genügend hohen Ausnützung sein, damit die Baukosten pro Wohnung gesenkt und die Mietzinse tatsächlich erschwinglich gestaltet werden können“. Der Stadtrat verfolgt mit einem Pilotprojekt für die Innenentwicklung im Zentrum Süd von Adliswil einen solchen Ansatz. Er beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen so anzupassen, dass eine nachhaltige Aufwertung und eine qualitative Verdichtung durch die Eigentümer erfolgen können. Die Stadt Adliswil hat kein Grundeigentum in diesem Gebiet, nutzt aber die beschränkten finanziellen Mittel und die vorhandenen Möglichkeiten, um die Entwicklung von Wohnraum zu fördern. Mit der Masterplanung sollen aber nicht nur planerische und bauliche Aspekte, sondern auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Die Eigentümer wurden deshalb dazu angeregt, sich

mit dem künftigen Zusammenleben und der breiten Palette an möglichen Wohnformen auseinanderzusetzen.

Hinsichtlich einer erwünschten sozialen Durchmischung kann die Einflussnahme auf die Wohnbautätigkeit und Wohnraumgestaltung ein Mittel sein. Wie vorgängig aufgezeigt, finden die Entwicklungsbewegungen und damit die Einflussnahme des Stadtrats auf unterschiedlichen Ebenen statt. Ein Quartier besitzt bei weitem nicht die Integrationskraft, die ihm generell zugeschrieben wird. So orientieren sich sozioökonomisch besser gestellte Personen in ihren sozialen Kontakten eher grossräumiger als am Wohnquartier. Aber auch für weniger wohlhabende Bevölkerungsgruppen hat das Quartier für die soziale Integration nicht mehr die Bedeutung, die es in der vormodernen Stadt hatte. Entscheidend, ob ein Quartier zum Ort der sozialen Ausgrenzung wird oder nicht, sind die Möglichkeiten der physischen Mobilität (Anbindung an den öffentlichen Verkehr), den Zugängen zu Bildung, Arbeit, Wohnen und die Qualität des Wohnumfeldes (öffentlicher Raum, Begegnungsorte). Soziokulturelle Integration geschieht vor allem in sozial homogenen und nicht in sozial heterogenen Nachbarschaften. Auf planerischer Ebene wurden im Dietlimoos mit den Sonderbauvorschriften einige Anstrengungen unternommen um gerade diesen entscheidenden Faktoren eine positive Entwicklungsrichtung zu geben.

Hinsichtlich der Quartierentwicklung gilt es auch bei dem stadt-eigenen Baufeld C die Handlungsoptionen noch offenzuhalten und in Abstimmung mit den unterschiedlichen Akteuren die Entwicklung voranzutreiben und zu steuern. Für die stadt-eigenen Baufelder B2 und C mit den Schulprovisorien bis sicher Ende 2020 sollen die Handlungsoptionen unter Berücksichtigung verschiedener Einflussgrössen bis Ende 2018 erfolgen und dem Stadtrat vorgelegt werden.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil sowie Art. 74 Ziff. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, folgenden

Beschluss:

- 1 Zur Motion betreffend gemeinnütziger Wohnungsbau im Dietlimoos von Daniel Jud (SP), Wolfgang Liedtke (SP) und Marianne Oswald (GR) wird gemäss Erwägungen Bericht erstattet. Die Entgegennahme der Motion wird abgelehnt.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Die Motion betreffend gemeinnütziger Wohnungsbau im Dietlimoos von Daniel Jud (SP), Wolfgang Liedtke (SP) und Marianne Oswald (GR) wird abgelehnt.
 - 2.2 Dieser Beschluss ist vom Referendum ausgeschlossen.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat

- 4.2 Ressortvorsteher Finanzen
- 4.3 Verwaltungsleitung
- 4.4 Ressortleiter Finanzen
- 4.5 Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin