

Sitzung vom 10. Januar 2017

Beschl. Nr. 2017-3

W2.2 Wohnbauförderung
Postulat von Hans Weber vom 1. Juli 1981 betreffend Vermittlung von Land an Baugenossenschaften ; Berichterstattung und Antrag auf Abschreibung

Ausgangslage

Gemeinderat Hans Weber und acht Mitunterzeichnende reichten anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderats 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 Jahr 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.“

Mit Beschluss 1982-250 vom 29. Juni 1982 hat der Stadtrat das Postulat dem Grossen Gemeinderat beantwortet. Neben der damals bereits erfolgten Entwicklung wurde insbesondere auf das fehlende Grundeigentum und die schwierige finanzielle Situation hingewiesen. Der Stadtrat war dennoch bereit das Thema im Auge zu behalten und direkte Verhandlungen mit Baugenossenschaften für den Landerwerb zu unterstützen. Auch wollte er die damals laufende Nutzungsplanung abwarten und beantragte das Postulat auf der Pendenzenliste zu belassen. Die Beantwortung wurde wohlwollend entgegengenommen und dem Antrag mit 34 zu 0 Stimmen entsprochen.

Zwischenzeitlich wurde das Thema wiederholt im Stadtrat behandelt. Auf einen Antrag auf Abschreibung wurde jeweils verzichtet und das Thema auf der Pendenzenliste belassen.

Erwägungen

Um das Postulat aus heutiger Sicht zu beantworten, müssen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Immobilienmarkt betrachtet werden. Ebenso spielen gesellschaftliche und politische Einflüsse eine Rolle.

Bei der Behandlung des Postulats im Grossen Gemeinderat im Jahre 1982 wurde festgehalten, dass Familien in Adliswil rund 50 % ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden. Im Grossraum Zürich liegt dieser Wert heute bei Paaren mit Kindern und einem monatlichen Einkommen bis CHF 7'777 bei 21,7 %. Bei monatlichen Einkommen ab CHF 14'595 reduziert sich dieser Prozentsatz auf 11,9 %. Unabhängig von der individuellen

Betrachtung wird heute ein beträchtlich kleinerer Anteil der Haushaltsausgaben für das Wohnen aufgewendet als 1982 (Quelle: Bundesamt für Statistik).

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).

Das Postulat verblieb über die letzten rund 36 Jahre auf der Pendenzenliste und das Thema wurde von Stadträten in verschiedenen Amtsperioden verfolgt. Die Wohnbauentwicklung ist auch immer mit wirtschaftlichen, raumplanerischen und politischen Faktoren verbunden, die zu berücksichtigen sind.

Die Behandlung des Postulats im Jahr 1982 zeigte verschiedene Handlungsfelder auf, welche der Stadtrat in den Jahren danach beobachtete. Bald zeigten die Vorzeichen aber in eine andere Richtung und die Neunzigerjahre brachten eine Immobilienkrise, welche den Markt massiv eindämmte. Dennoch gründete die Stadt Adliswil 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.

Im Jahr 1996 kaufte die Stadt Adliswil im Gebiet Dietlimoos Land mit einer Fläche von rund 107'000 m². Damit wurde die Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung gelegt. In einem ersten Entwicklungsschritt wurde Wohnraum für 1'500 Einwohner geschaffen. Auch heute befasst sich die Stadt Adliswil noch immer mit der Infrastruktur in diesem Gebiet (Erschliessung, Quartierhain, Schulhaus). Der Stadt verbleiben neben der Zone für öffentliche Bauten zwei Baufelder für gemischte Nutzungen.

Die damalige Behandlung des Postulats 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 von Adliswil einen solchen Ansatz. Er beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen so anzupassen, dass eine nachhaltige Aufwertung und eine qualitative Verdichtung durch die Eigentümer erfolgen kann. 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. Anhand der Masterplanung ist es möglich, die Ausnützung und Gebäudehöhen der Liegenschaften höher zu gestalten, als dies die aktuelle Bau- und Zonenordnung zulässt. Es ist vorgesehen, dass ab 1'000 Quadratmetern Fläche die Ausnützung künftig erhöht werden kann: von 70 % auf 150–180 %. 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. So könnten die heute kleinen Parzellen zu grösseren Baufeldern zusammengeschlossen werden, um neue Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Bezüglich der im Postulat angeregten Frage der Wohnbaugenossenschaften ist festzuhalten, dass die Stadt Adliswil verschiedene Grundstücke im Baurecht an Genossenschaften abgegeben hat (Baugenossenschaft Adliswil seit 1965, Wohngenossenschaft Heimet seit 1965). Die Stadt Adliswil legt grossen Wert darauf, dass die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften gepflegt wird. Deshalb hält auch die Geschäftsordnung des Stadtrates fest, dass die Verbindung zu Baugenossenschaften durch das Ressort Finanzen zu pflegen ist. Damit ist gewährleistet, dass allfällige Anliegen aufgenommen und wo gewünscht und erforderlich, Unterstützung geleistet werden kann.

Der Stadtrat verfolgt keine Akquisitionsstrategie für Grundstücke und Immobilien. Dennoch stellt sich regelmässig die Frage, ob eine Liegenschaft aus taktischer oder strategischer Sicht erworben werden soll. Solche Fragen prüft und beantwortet der Stadtrat situativ. Eine detaillierte Übersicht über die Zu- und Verkäufe von 2005 bis 2015 wurde mit der Beantwortung der Interpellation von Dr. Marianne Oswald im Jahr 2015 erstellt.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass er den sozialen und allgemeinen Wohnungsbau vorausschauend handhabt und dabei die allgemeine Entwicklung der letzten Jahrzehnte berücksichtigt. Diese Strategie ist und war erfolgsversprechend. Einen starren Ansatz, der auf einer Planung und langfristig detailgetreuen Umsetzung basiert, aber keine Flexibilität zulässt, erachtet der Stadtrat als nicht zielführend und für den Finanzhaushalt nicht verkraftbar. Zudem lassen sich nicht alle Entwicklungsfaktoren direkt beeinflussen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Stadt Adliswil besonders für Familien attraktiv ist und schon immer war. Dies zeigen die aktuellen Schülerprognosen und die dadurch ausgelösten Schulbauaktivitäten in der Stadt Adliswil.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 83 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, folgenden

Beschluss:

- 1 Zum Postulat von Gemeinderat Hans Weber und acht Mitunterzeichnenden vom 1. Juli 1981 betreffend Bauland für sozialen und allgemeinen Wohnungsbau wird im Sinne der Erwägung Bericht erstattet.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 2.1 Das Postulat von Gemeinderat Hans Weber und acht Mitunterzeichnenden vom 1. Juli 1981 betreffend Bauland für sozialen und allgemeinen Wohnungsbau wird abgeschrieben.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Grosser Gemeinderat
- 4.2 Ressortleiter Finanzen
- 4.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 4.4 Ressortleiterin Soziales
- 4.5 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin