

Sitzung vom 07. März 2023

Beschl. Nr. **2023-74**

- 5.2.7.0 Allgemeines
Interpellation von Heinz Melliger (FW), Harry Baldegger (FW), Bernie Corrodi (FW) und Daniel Frei (FW) vom 21. November 2022 betr. «Selbständiges Wohnen im Alter»; Beantwortung

Ausgangslage

Am 21. November 2022 haben Heinz Melliger (FW), Harry Baldegger (FW), Bernie Corrodi (FW) und Daniel Frei (FW) folgende Interpellation eingereicht:

«Es werden immer mehr Häuser mit Wohnungen, die für ältere Bewohnerinnen zahlbar sind, abgerissen. Als Beispiel seien die Gebäude der Swiss Life an der Isengrundstrasse genannt. Auch das Alterswohnheim an der Badstrasse findet bald sein Ende. Zudem werden mit der Errichtung des neuen Altersheims alle Aussenposten, also «Wolfhaus», «Mauersegler» etc. geschlossen. Das Angebot für Wohnen im Alter wird im neuen Altersheim deutlich geringer als bisher, es sinkt um etwa 20 Wohneinheiten.

Ein entsprechender Rückgang der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird in den kommenden Dekaden nicht erwartet. Im Gegenteil: Alle Statistiken zeigen eine Zunahme der Nachfrage. Dies wird zusätzlich durch den Umstand verschärft, dass eine zunehmende Zahl von älteren Personen oder Paaren viel länger in ihren eigenen Wohnungen leben möchten und deshalb erst sehr spät entsprechende Pflegeeinrichtungen benötigen.

Das Leitbild der Stadt Adliswil unterstützt klar ein möglichst langes und selbständiges Wohnen. Ob die neuen Pflegestudios in dem Neubau der Sihlsana diesbezüglich zum Ziel führen, wird sich weisen bzw. ist zu hinterfragen.

Die Wartefrist für eine Alterswohnung liegt jetzt aktuell bei rund 10 Jahren, Tendenz steigend, Stichwort «Baby-Boomers».

Der Markt fokussiert allein auf die Rendite, womit soziale/gemeinschaftsfördernde Sichtweisen aussen vorgelassen werden. Gerade darum gibt es verschiedene Institutionen, Stiftungen und Plattformen, die selbstverantwortlich Alterswohnungen finanzieren, bauen und verwalten.

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. *Wie garantiert der Stadtrat, dass der künftige Bedarf an günstigen Wohnungen für ältere BewohnerInnen in Adliswil gesichert ist?*
2. *Wie, mit welchen Mitteln gedenkt die Stadt den baugenossenschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnungsbau zu fördern/zu erleichtern?*
3. *Beabsichtigt die Stadt Baufelder im Baurecht an Stiftungen, Genossenschaften etc. zu den gleichen Konditionen abzugeben, wie bei den bisher unterstützten Baugenossenschaften?*

4. *Will die Stadt Adliswil künftig mit einer grösseren Verdichtung günstigen, bundesfinanzierten Wohnraum in Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Stiftungen neu erstehen lassen, z.B. im Bereich Kilchbergstrasse / Badstrasse / Feldstrasse?*
5. *Wie gedenkt die Stadt via Bauzonenordnung Einfluss zu nehmen auf gemeinsamkeitsförderndes Wohnen in Adliswil? »*

Vorbemerkungen

Welche externen Pflegewohngruppen der Sihlsana nach Bezug des Neubaus allenfalls geschlossen werden könnten, ist noch nicht abschliessend geklärt. Das Angebot an Alterswohnungen wird jedoch nicht einfach reduziert: Die bisher 100 Alterswohnungen der Sihlsana AG werden ersetzt durch 60 Alterswohnungen sowie 40 Pflegestudios. Diese Studios können von Personen bewohnt werden, die noch selbstständig wohnen können, aber doch auch auf Betreuung und/oder Pflege angewiesen sind. In dringenden Situationen kann meist zeitnah eine Lösung gefunden werden. Zudem finden Personen eher dann eine Alterswohnung, wenn sie zu dem Zeitpunkt, zu dem eine Wohnung frei wird, auch zu einem Umzug bereit sind. Häufig verbleiben Interessierte 10 Jahre auf der Warteliste, ohne von einem Angebot Gebrauch zu machen. Weiter ist zu bemerken, dass ältere Wohnungen wie im genannten Beispiel Isengrundstrasse zwar günstig waren bzw. sind, allerdings sind sie nicht altersgerecht im Sinne der Hindernisfreiheit. Es kann davon ausgegangen werden, dass Neubauten im Vergleich zu älteren Wohnungen die Anforderungen an Hindernisfreiheit eher berücksichtigen, jedoch in der Regel teurer sind. Dies kann vor allem für Menschen, die auf Ergänzungsleistungen zur AHV angewiesen sind, problematisch sein.

Beantwortung der Fragen

1. *Wie garantiert der Stadtrat, dass der künftige Bedarf an günstigen Wohnungen für ältere BewohnerInnen in Adliswil gesichert ist?*

Der Stadtrat kann grundsätzlich keine derartige Garantie abgeben. Gegenwärtig fehlen auch eine Prognose und belastbare Zahlen, die notwendig sind als Grundlage für politische Entscheide. Zunächst ist deshalb festzustellen, wie gross der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum tatsächlich ist. Die Arbeitsgruppe Altersstrategie hat das Thema an ihrer Sitzung vom 23. November 2022 diskutiert und beschlossen, eine externe Untersuchung in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse werden in die Planung mit einfließen und zu gegebener Zeit in geeigneter Weise kommuniziert werden. Zudem wird die Situation im Austausch mit den Partnern Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA und Sihlsana AG vertieft diskutiert.

2. Wie, mit welchen Mitteln gedenkt die Stadt den baugenossenschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnungsbau zu fördern/zu erleichtern?

Die Stadt unterstützt mehrere baugenossenschaftliche Bauträger mit vergünstigten Konditionen. Sie gewährt diesen Bauträgern tiefe Baurechtszinsen und fordert im Gegenzug eine Abgabe der Wohnungen zu Kostenmiete an Personen, die in Adliswil bereits verwurzelt sind. Es sind dies:

- die Wohngemeinschaft Heimet Adliswil, Zopfstrasse 13, 15 und 17
- die Wohngemeinschaft Heimet Adliswil, Zelgstrasse 40 und Bodenacker 1;
- die Baugenossenschaft Adliswil, Bodenacker 6, 8, 10 und Zopfstrasse 3, 5, 7, 9, 11;
- die Genossenschaft Jugendwohnungen, Sihlaurain 6, 8, 10, 12.

Die Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA vermietet zudem altersgerechte Wohnungen in den Siedlungen Soodmatte und Wohnen am Bad.

Weitere Massnahmen in Bezug auf die Nutzung der städtischen Liegenschaften sowie Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung werden geprüft (siehe auch Antwort zu Frage 5).

3. Beabsichtigt die Stadt Baufelder im Baurecht an Stiftungen, Genossenschaften etc. zu den gleichen Konditionen abzugeben, wie bei den bisher unterstützten Baugenossenschaften?

Weitere Baugrundstücke, die nicht mehr für öffentliche Zwecke verwendet werden, werden im Zuge der Sanierung von Liegenschaften im Finanzvermögen sowie des Verwaltungsvermögens evaluiert. Sondierungen haben bisher noch zu keinen konkreten Ergebnissen geführt. Bei einer Konkretisierung eines Projektes wird der Stadtrat mit einem entsprechenden Antrag an den Grossen Gemeinderat gelangen.

4. Will die Stadt Adliswil künftig mit einer grösseren Verdichtung günstigen, bundesfinanzierten Wohnraum in Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Stiftungen neu erstehen lassen, z.B. im Bereich Kilchbergstrasse / Badstrasse / Feldstrasse?

Der Bund unterstützt gemeinnützige Wohnbauträger, indem er Kredite zu Gunsten des «Fonds de roulement» gewährt. Dieser Fonds wird treuhänderisch von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwaltet. Dabei handelt es sich um «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» und «WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften». Aus diesem Fonds werden den gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt. Solche dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung von Baugrundstücken sowie der Erstellung und dem Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften. Für die Bewilligung der Gesuche ist die Fondskommission der Dachorganisationen zuständig.

Grundsätzlich ist die Frage von günstigem Wohnraum nicht davon abhängig, ob eine höhere bauliche Dichte realisiert wird. Im Zusammenhang mit höheren Dichten ist es aber wirtschaftlich einfacher, solche Wohnungen zu realisieren und zu betreiben.

Da die Stadt Adliswil selber keinen subventionierten Wohnungsbau betreibt, erfolgen Unterstützungen von gemeinnützigen Bauträgern primär durch vergünstigte Baurechte. Wie oben beschrieben liegt es aber bei den gemeinnützigen Bauträgern, sich um ein Darlehen aus dem «Fonds de roulement» zu bemühen. Aktuell läuft ein Sonderprogramm, das darauf abzielt, energetische Sanierungen von Altliegenschaften zu unterstützen.

Im Bereich der Kilchbergstrasse / Badstrasse sind aktuell keine Massnahmen seitens der Stadt Adliswil geplant. Den gemeinnützigen Bauträgern steht es frei, selber einen privaten Gestaltungsplan zu erstellen und damit eine höhere Ausnutzung anzustreben.

5. *Wie gedenkt die Stadt via Bauzonenordnung Einfluss zu nehmen auf gemeinsamkeitsförderndes Wohnen in Adliswil? »*

Im Rahmen der 2023 startenden Revision der Nutzungsplanung werden Fragen der künftigen demographischen Zusammensetzung und der baulichen Anforderungen behandelt. Konkret können dies Massnahmen sein, welche das Zusammenleben von älteren und jüngeren Menschen verbessern. Insbesondere in Einfamilienhausquartieren stellt sich diese Frage. Mittels Anreizen können hier Möglichkeiten geschaffen werden, damit mehrere Generationen zusammenleben. In Mehrfamilienhäusern ist generationenübergreifendes Wohnen bereits heute problemlos machbar.

Ebenfalls im Rahmen der BZO-Revision soll geklärt werden, wo allenfalls preisgünstiger Wohnraum erstellt werden soll und mit welchen Massnahmen (z.B. unterschiedliche Zonierungen oder Gestaltungsplanpflicht) eine gute Durchmischung der Bevölkerung erreicht werden kann. Wie in der Beantwortung der Motion zur «Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum in der BZO» vom 24. Januar 2023 (SRB 2023-23) bereits festgehalten, ist für eine allfällige kommunale Festlegung von preisgünstigem Wohnraum zunächst eine Situationsanalyse der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsangebots sowie der Bauzonen durchzuführen. Die Analyse ist im Rahmen der Totalrevision der BZO (geplanter Start Frühling 2023) vorgesehen. Abhängig von den Ergebnissen wird der Stadtrat bereit sein, Instrumente zur Schaffung von günstigem Wohnraum zu prüfen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Soziales, im Einvernehmen mit der Ressortvorsteherin Finanzen und des Ressortvorstehers Bau und Planung, fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 37 Ziff. 1 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Heinz Melliger (FW), Harry Baldegger (FW), Bernie Corrodi (FW) und Daniel Frei (FW) vom 21.November 2022 betr. «Selbständiges Wohnen im Alter» wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Stadtrat
- 3.3 Ressortleitende

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber