

ZSZ links 2017-04-28

Preisgünstiger Wohnraum rückt in den Fokus der Politik

WOHNEN Günstige Wohnungen sind Mangelware, ebenso auch Bauland für Wohnbaugenossenschaften. Dem will eine Initiative für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen in Thalwil abhelfen. Auch in anderen Gemeinden des Bezirks rückt die Problematik aufs politische Parkett.

Zwar sind die Mieten für aus-geschriebene Wohnungen 2016 schweizweit um 1,3 Prozent ge-sunken, doch dass zahlbarer Wohnraum weiterhin fehlt, steht ausser Zweifel. Davon betroffen sind besonders junge Fami-lien, Alleinerziehende und ältere Menschen. Den Gemeinden am linken Ufer ist dies durchaus be-wusst, und in den Legislaturzie-

len der Gemeinden werden Ziel-vorgaben festgehalten, gemein-nützigem Wohnbau zu fördern, auch um die Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erhal-ten. Wie dies letztendlich umge-setzt werden soll, darüber gehen die Meinungen auseinander.

In Thalwil ist eine Initiative für preisgünstige Wohnungen auf dem Areal Hofwisen in Gattikon

eingereicht worden. Sie verlangt, dass das Land im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben werden soll, was preis-günstigen Wohnraum zu Kosten-mieten garantieren würde. Die Gemeinde Thalwil will das Bau-projekt selbst realisieren.

1000 Wohnungen in Horgen

Thalwils Nachbargemeinde Oberrieden will auch für zahlbare Wohnungen für Familien und ältere Menschen auf dem Areal Bülelhalden sorgen, dies via Wohnbaugenossenschaft und die Abgabe des Landes im Baurecht.

Die Gemeinde Horgen gab und gibt Land im Baurecht an Wohn-baugenossenschaften ab, bei-spielsweise für die Überbauung im Strickler-Areal, und will dies auch im Tödi-Areal, hier sind 200 Wohnungen geplant, so hand-haben. Horgen nimmt ohnehin im Ranking des genossenschaft-lichen Wohnens eine Sonderstel-lung ein, mit seinem hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen. Es sind gut 1000. Damit liegt die Gemeinde im Kanton an dritter Stelle. Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich beträgt rund 10

Prozent. Es gibt zahlreiche Be-mühungen auf politischer Ebene, günstigen Wohnraum zu schaf-fen. Im November 2014 haben die Wädenswiler Stimmberechtigten einen Rahmenkredit von drei Millionen Franken zur Finanzia- rung von günstigem Wohnraum für Familien klar gutgeheissen. Die Initiative «Wohnen für alle», sie verlangte unter anderem Abgabe von städtischem Bauland an Wohnbaugenossenschaften, ist hingegen 2015 an der Urne abgelehnt worden, wie auch der Gegenvorschlag des Gemein-de-rats. *Gaby Schneider* **SEITE 3**

Initianten für preisgünstige Wohnungen lassen nicht locker

GATTIKON Den Vorschlag der Gemeinde Thalwil, ihre Initiative für preisgünstigen Wohnraum auf dem Hofwisen-Areal zurückzuziehen, nehmen die Initianten nicht an. Sie kämpfen weiter für die Abgabe des Landes im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft.

Dass auf dem gemeindeeigenen Areal Hofwisen in Gattikon Wohnungen gebaut werden, darüber herrscht Einigkeit. Nicht aber, wer Bauherr sein und ob das Land im Baurecht abgegeben werden soll. Für zahlbare Wohnungen setzt sich die «Initiative für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal Hofwisen Gattikon» ein. Hinter dieser Mitte März eingereichten Initiative stehen EVP, Grüne, Grünliberale und SP. Der Gemeinderat Thalwil hat sie für gültig erklärt.

Die Gemeinde Thalwil selbst will auf diesem Land auch bauen, und zwar familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment. Wie die Initianten nun mitteilen, sei die Gemeinde an sie gelangt mit dem Vorschlag, die Initiative zurückzuziehen. Diese sei aus Sicht der Gemeinde nicht nötig, weil beide dasselbe wollten, berichtet Initiant Heiko Bachmann, ein Vertreter der SP. «Das sehen wir anders», sagt er: «Wir wollen, dass über unsere Initiative am 14. September an der Gemeindeversammlung abgestimmt wird.»

Keine Rendite

Ziel der Initiative ist die Abgabe des Grundstücks im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Diese hätten Erfahrung mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und würden langfristig günstige Mieten garantieren. Was verstehen die Initianten unter preisgünstig? «Dafür gibt es eine genaue Definition gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung», sagt Bachmann. «Die Mietzinse sind

zu Selbstkosten nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet. Kostenmiete heisst, die Mieteinnahmen dürfen nur die anfallenden Kosten inklusive Rückstellungen decken und keine Rendite abwerfen.» Die Initianten befürchten, die Gemeinde wolle in Eigenregie eine Gewinn abwerfende Wohnüberbauung realisieren, um den Gemeindehaushalt zu alimentieren. Die Wohnungen wären dann wohl nicht so günstig. Preisgünstiger Wohnraum sei

Mangelware, sagt Bachmann. Die Abgabe im Baurecht dränge sich auch deshalb auf, weil die Gemeinde das Grundstück, es liegt zwischen Hofwiesenstrasse und Sihlhaldenstrasse, günstig kaufen konnte. Sie zahlte 2014 für das 6000 Quadratmeter grosse Areal 7,7 Mio. Franken, das entspricht etwa 1300 Franken pro Quadratmeter. Die Initiative verlangt die Berechnung des Baurechtszinseszinses basierend auf dem effektiv bezahlten Grundstückspreis plus den bisher angelaufenen Kosten der Gemeinde.

Gemeinderat muss erst tagen

Die Gemeinde Thalwil hält sich bezüglich der Initiative Hofwisen

noch bedeckt. Sie bestätigt, dass mit den Initianten ein Gespräch gesucht worden sei. «Auftrag war es, zu klären, ob das Initiativebegehren und das Vorhaben der Gemeinde deckungsgleich sind beziehungsweise wo Unterschiede liegen und ob sich die Differenzen allenfalls ausräumen lassen», erklärt Gemeindepräsident Märk Fankhauser (FDP). Dass die Initianten an ihrer Initiative festhalten, nehme der Gemeinderat zur Kenntnis und er werde das weitere Vorgehen festlegen. Fragen dieser Zeitung, beispielsweise was gegen die Abgabe des Landes im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft spreche, wollte der Gemeindepräsident derzeit noch

nicht beantworten. Er wolle erst die Diskussion im Gemeinderat abwarten, sagte er. Die Initianten ziehen auch in Erwägung, dass der Gemeinderat einen Gegenvorschlag zu ihrer Initiative vorlegen könnte.

Fest steht, dass die Gemeinde Thalwil bei anderen Bauprojekten Land im Baurecht abgegeben hat, wie bei der Erweiterung der Siedlung Breiteli an die Baugenossenschaft Zurlinden. Für altersgerechtes Wohnen im Areal Weiherhaus in Gattikon sollen der Baurechtsvertrag und der private Gestaltungsplan voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im Dezember zur Genehmigung vorgelegt werden. *Gaby Schneider*



Auf dem Areal Hofwisen in Gattikon sollen preisgünstige Wohnungen entstehen.

Sabine Rock