

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission lehnt diese Einzelinitiative mit folgender Begründung ab:

Die Initiative verpflichtet den Gemeinderat kauf- oder baurechtsvertraglich beurkundet 7'000 bis 10'000 m² baureifes Land zu erwerben und die Realisierung von 30 bis 40 «bezahlbaren» Wohnungen zu unterstützen.

Damit verbunden ist ein finanzielles Engagement, dessen Höhe nur abgeschätzt werden kann. Aufgrund der Landpreise muss aber von einer Belastung des Finanzhaushaltes von mehreren Millionen ausgegangen werden. Bereits beschlossene Kredite sowie weitere Aufwände, die mit grosser Wahrscheinlichkeit zukünftig durch die Gemeinde beglichen werden müssen (Beispiel Pflegefinanzierung), führen kurz- bis mittelfristig zu einer starken Belastung unseres Haushaltes. Im Weiteren ist die nachhaltige Wirkung von nur 30 bis 40 Wohnungen auf die Bevölkerungsstruktur der ganzen Gemeinde bei einem Gesamtwohnungsbestand von mehr als 4'000 Wohnungen äusserst fraglich und damit auch die Erreichung der angestrebten Zielsetzung der Einzelinitiative.

Angesichts dieser Perspektiven kommt die RPK zu einem negativen Entscheid.

Männedorf, 30. Mai 2010

Rechnungsprüfungskommission Männedorf

Antrag zur Urnenabstimmung am 26. September 2010 in Männedorf



Genehmigung der Einzelinitiative von Dieter Hanhart über die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand

An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2010 wurde der Einzelinitiative zugestimmt. Der anschliessend gestellte Antrag gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung auf nachträgliche Urnenabstimmung wurde von mehr als einem Drittel der Anwesenden angenommen. Das Geschäft wird deshalb der Urnenabstimmung überwiesen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten zu beschliessen:

Die Einzelinitiative von Dieter Hanhart über die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand wird genehmigt.

Ausgangslage

Der Stimmbürger Dieter Hanhart hat am 8. März 2010 folgende Einzelinitiative in anregender Form an den Gemeinderat gerichtet:

Initiative über die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand

1. Die Gemeinde Männedorf unterstützt in ideeller Hinsicht und mit finanzieller Verpflichtung die Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung von 30–40 bezahlbaren Mietwohnungen für den Mittelstand.
2. Im Sinne der finanziellen Verpflichtung wird der Gemeinderat beauftragt, kauf- oder baurechtsvertraglich beurkundet 7'000 bis 10'000 m² baureifes Land im Gebiet Brüschi käuflich oder im Baurecht zu erwerben. Hiezu ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung resp. Urnenabstimmung erforderlich.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, zuhanden der Gemeindeversammlung den zweckgebundenen Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152 (Legat Engeler) zur Mitfinanzierung der Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand zu beantragen.

Begründung des Initianten:

Männedorf hat sich seit langem als eine gut durchmischte Wohngemeinde verstanden. In letzter Zeit ist diese Durchmischung durch das Überhandnehmen von Luxuseigentumswohnungen gefährdet. Durch den Bau von 30–40 bezahlbaren Mietwohnungen für den Mittelstand soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.



Weisung

Der Gemeinderat unterstützt die Einzelinitiative über die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand.

Gültigkeit der Initiative

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24. März 2010 die Einzelinitiative von Dieter Hanhart als gültig erklärt und gleichzeitig auf die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2010 verzichtet. Die Gültigkeit der Einzelinitiative ist unbestritten, da es sich beim Gegenstand der Einzelinitiative in einer allgemein anregenden Form um die Vorbereitung von Liegenschaftengeschäften in der Kompetenz der Gemeindeversammlung bzw. der Urnenabstimmung handelt.

Bezahlbarer Wohnraum für den Mittelstand?

In der Amtsperiode 2002–2006 war der soziale Wohnungsbau ein erklärtes Legislaturziel des Gemeinderates, welches mangels geeigneter Grundstücke nicht realisiert werden konnte. Der Gemeinderat betrieb damals aufwändige Abklärungen und erliess Anfragen bei Grundeigentümern (z.B. Zweckverband Spital), welche ausnahmslos ohne Erfolg blieben. Entweder waren die Grundeigentümer nicht bereit zum Verkauf oder es scheiterte an zu hohen Preisvorstellungen. Seit einiger Zeit befasst sich der Gemeinderat mit der Wohnbauförderung für den Mittelstand. Im April 2008 konkretisierte sich die Idee, im Gebiet Brüschi auf Land im Besitz des Kantons Zürich bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand zu ermöglichen, worüber anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14.12.2009 eine sinngemässe Anfrage gem. § 51 des Gemeindegesetzes entsprechend beantwortet wurde.

Wohnungsbau als öffentliche Aufgabe?

Die Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum in der Gemeinde Männedorf liegen gemäss einer aktuellen Marktstudie im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch. Grundsätzlich stillt der Immobilienmarkt aufgrund von Angebot und Nachfrage die Bedürfnisse der wohn- und lebensraumsuchenden Menschen. Wenn wie in der Gemeinde Männedorf das Angebot knapp und die Nachfrage ausgesprochen gross ist, klettern die Miet- und Eigentumspreise in die Höhe und schliessen gewisse Bevölkerungsschichten wie zum Beispiel junge mittelständische Familien ohne überdurchschnittliches Einkommen und Vermögen zunehmend aus. Diese Tendenz steht der vom Gemeinderat angestrebten sozialen Durchmischung der Bevölkerung entgegen. Menschen des Mittelstandes tragen entscheidend zur Lebensqualität der Gemeinde Männedorf bei, indem sie hier ihren Lebensmittelpunkt haben und sich am Dorfgeschehen aktiv beteiligen. Die Mitwirkung in Behörden, Vereinen und anderen nicht gewinnorientierten Organisationen erfolgt zur Hauptsache von Menschen des Mittelstandes.

Was heisst Mittelstand?

Einwohner und Einwohnerinnen des Mittelstandes prägen die Lebensqualität in unserer Gemeinde. Sie leben allein, in Partnerschaft oder als Familie in der Gemeinde und sind entweder selbständig erwerbend oder gehen einer Arbeit nach in der Privatwirtschaft oder im öffentlichen Sektor. Das mittelständische Jahreseinkommen eines Kleinfamilienhaushaltes mit beispielsweise zwei Kindern dürfte eher unter 100'000 Franken liegen.

Der Mittelstand findet sich in unterschiedlichen Branchen und Berufsgattungen von Privatwirtschaft und öffentlichen Diensten, wo nicht selten verantwortungsvolle Positionen im mittleren Kader bekleidet werden.

Was wären die Mietbedingungen?

Das Vermietungsreglement und dessen strikte Anwendung würden bestimmen, wer eine mittelständische Genossenschaftswohnung mieten könnte. Dabei spielen Einkommen, Vermögen und persönliche Lebenslage wichtige Faktoren. Dass nur wenige von einer mittelständischen Genossenschaftswohnung profitieren würden, soll kein Grund sein, solche nicht anzubieten. Ein erfolgreiches Modell kann motivierend wirken und zur Nachahmung anstiften, womit weitere bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand entstehen könnten.

Gibt es Alternativen?

Es gäbe monetäre Alternativmodelle, um Menschen des Mittelstandes das Wohnen in der Gemeinde Männedorf zu ermöglichen. So könnten zum Beispiel freiwillige Familienbeiträge ausgerichtet werden.

Wer wäre die Trägerschaft?

Als Bauherrschaft und Trägerschaft käme zum Beispiel eine erfahrene und gut situierte Wohnbaugenossenschaft in Frage.

Welche Rolle würde der Gemeinde zukommen?

Die Rolle der Gemeinde würde sich beschränken auf die Schaffung von Rahmenbedingungen wie der Erwerb bzw. die Abgabe des Landes im Baurecht zu bezahlbaren Konditionen. Zur teilweisen Finanzierung würde sich der Verkauf der Gemeinde-Liegenschaft an der Seestrasse 152 (Legat Verena Engler) anbieten.

Berechnungsbeispiel

Der vom Initianten angeregte Verkauf der Gemeinde-Liegenschaft Kat.-Nr. 3379 (Legat Verena Engler) an der Seestrasse 152 zwecks Mitfinanzierung des Landerwerbes im Gebiet Brüschi würde die Nettobelastung erheblich reduzieren.

Bei einem vertretbaren Preis von Fr. 700.00 bis 800.00 pro m² könnte das Bauland einer geeigneten Trägerschaft (z.B. Wohnbaugenossenschaft) verkauft oder im Baurecht abgetreten werden, damit diese bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand realisieren könnte.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Zustimmung zur Einzelinitiative.