
Protokollauszug

18. Sitzung vom 14. Juni 2021

143 28.03.50 2020.62

**IP Städtisches Bauland in Wädenswil
Beantwortung der Interpellation der SP-Fraktion vom 3.
Juni 2020, überwiesen am 31. August 2020, zum Städti-
schen Bauland in Wädenswil**

1. Wortlaut der Interpellation

Zurzeit wird in Wädenswil viel gebaut und die Baulandreserven werden knapp. Die SP möchte das knappe Gut Boden im Besitz der Stadt möglichst nachhaltig bewirtschaften. Durch die Fusion haben sich neue Verhältnisse ergeben, die v.a. im Hinblick auf die Revision der Gemeindeordnung geklärt werden sollen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viel unverbautes Bauland befindet sich (neu nach der Fusion) im Besitz der Stadt? Um welche Parzellen handelt es sich?
2. Wie viele Häuser befinden sich im Besitz der Stadt. Wie viele davon sind Liegenschaften mit Wohnungen? Wie viele Wohnungen?
3. Wie gross sind die Ausnutzungsreserven auf den überbauten städtischen Grundstücken?
4. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat hinsichtlich dieser Reserven?
5. Bestehen Projekte für die Verwendung der 3 Mio. CHF aus der Liquidation der Baugenossenschaft Pro Wädenswil? Wenn ja, welche?
6. Wurde in diesem Zusammenhang mit Genossenschaften Kontakt aufgenommen? Wenn ja, mit welchen? Wenn nein, warum nicht ?

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Nicht erst seit dem nationalen Volksentscheid von 2013 zum revidierten Raumplanungsgesetz ist Bauland in der Schweiz ein knappes Gut. Die revidierten kantonalen Richtpläne und die daraus folgende Überarbeitung der kommunalen Zonenpläne führen jedoch in aller Regel zu einer zusätzlichen Verknappung, da Bauzonen nur noch dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen dürfen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert werden.

Die Stadt Wädenswil befindet sich im Wachstum. Das dafür erforderliche Bauland liegt grossmehrheitlich in privater Hand. Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben sowie im begrenzten Masse auch zur Einflussnahme auf Boden- und somit Wohnpreise, verfügt die

Stadt Wädenswil selber auch über Baulandreserven, wenn auch nur in sehr bescheidenem Umfang. Derzeit ist die städtische Liegenschaftenstrategie in Erarbeitung. Im Rahmen dieser Strategie soll auch definiert werden, über wieviel Baulandreserven eine Gemeinde in der Art und Grösse von Wädenswil verfügen sollte. Zum aktuellen Zeitpunkt sind quantitative Bewertungen des Bestandes deswegen mit Vorsicht zu geniessen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine eindeutige Differenzierung der stadteigenen Liegenschaften nach "Bauland" und "nicht Bauland" nicht immer möglich ist. So gibt es auch städtische Liegenschaften, welche sich zwar in Bauzonen befinden, aber derzeit anderweitig genutzt werden (z.B. Parkplätze). Darüber hinaus gibt eine rein quantitative Analyse keine Auskunft über die Qualität, im Sinne der Eignung der einzelnen Flächen zur Verfolgung der angestrebten übergeordneten Ziele. Auch hierzu soll die Liegenschaftenstrategie Antworten liefern.

Die Stadt Wädenswil besitzt Ländereien im Umfang von rund 4.1 Mio m² (412 Hektaren), welche sich auf über 1'000 einzelne Parzellen verteilen. Rund die Hälfte davon versteht sich als nicht permanent bewirtschaftete Naturfläche (z.B. Wälder). Von der anderen Hälfte entfallen 32% auf Strassen und öffentliche Freiflächen sowie 28% auf bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen.

In ausgewiesenen Bauzonen besitzt die Stadt gesamthaft Liegenschaften in der Grössenordnung von 228'000 m², verteilt auf Wohn- und Gewerbezone (34'000m²), Industriezone (43'000m²), Zonen öffentlicher Bauten (134'000m²) sowie Kernzonen (17'000m²). Die Liegenschaften in den Zonen öffentlicher Bauten sowie in den Kernzonen sind hierbei sämtlicherweise bebaut. In der Industriezone sind derzeit 8'000m² unbebaut. Die betroffenen Parzellen befinden sich auf dem Areal der Werkstadt ZÜRISSEE.

Frage 1: Wie viel unverbautes Bauland befindet sich (neu nach der Fusion) im Besitz der Stadt? Um welche Parzellen handelt es sich?

Antwort: Das derzeit unverbaute Bauland im Eigentum der Stadt verteilt sich auf 6 Liegenschaften mit insgesamt 18'379 m². Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Katasternummern WE4516 (121m²), WE8461 (1'176m²), WE12491 (3'975m²), WE11318 (4'806m²), WE11436 (6'934m²) und SO3195 (1'367m², in Schönenberg).

Frage 2: Wie viele Häuser befinden sich im Besitz der Stadt. Wie viele davon sind Liegenschaften mit Wohnungen? Wie viele Wohnungen?

Antwort: Die Stadt besitzt rund 120 Objekte im Hochbau, welche sich als "Haus" klassieren lassen. Die Abgrenzung erfolgt hierbei anhand der Daten der Gebäudeversicherung, wobei Kleinobjekte wie Scheunen, Waldhütten und dergleichen ausser Betracht gelassen werden. Dafür umfasst die Zählung aber auch Spezialobjekte wie Kläranlagen, Pumpenhäuser oder Werkhöfe. Ein Drittel der gezählten Objekte entfällt auf Schulgebäude und Turnhallen, sowie das Hallenbad. Diese machen zusammen rund die Hälfte des gesamten Gebäudeversicherungswerts aus. Weitere 13 Objekte sind gemäss ihrer Nutzung als Verwaltungsgebäude zu klassieren.

Die Zählung der Liegenschaften mit Wohnnutzung muss an dieser Stelle zunächst etwas weiter spezifiziert werden: Objekte mit einer Nutzungsbindung wie Altersheime, Alterssiedlungen, Studentenzimmer oder auch Asylunterkünfte werden von der Zählung ausgenommen, da diese das Bild sonst stark verfälschen, zumal der Handlungsspielraum hier sehr eingeschränkt ist. Ohne Berücksichtigung der zuvor genannten Nutzungsarten besitzt die Stadt 12 Objekte mit insgesamt 59 Wohnungen. Grossmehrheitlich werden diese Wohnungen von Personen in einkommensschwachen Verhältnissen bewohnt. Der Wohnraum als solcher ist aber in keinem Fall subventioniert.

Frage 3: Wie gross sind die Ausnutzungsreserven auf den überbauten städtischen Grundstücken?

Antwort: Falls sich die Frage auf sämtliche überbauten städtischen Grundstücke bezieht, so lässt sie sich derzeit nicht ohne unverhältnismässig grossen Aufwand beantworten. Es wären zunächst konkrete Analysen je Liegenschaft erforderlich. Falls sich die Frage an Frage 2 anlehnt, so kann zumindest qualitativ geantwortet werden. Von den Liegenschaften in Zonen mit Wohnnutzung weisen lediglich 3 Ausnutzungsreserven aus. Ein Objekt betrifft das sogenannte Bahnhöfli in der Au. Die beiden anderen Objekte befinden sich in Hütten, wobei es sich hier um die Liegenschaften der Asylbaracke und des ehemaligen Gemeindehauses handelt.

Frage 4: Welche Strategie verfolgt der Stadtrat hinsichtlich dieser Reserven?

Antwort: Der Umgang mit Baulandreserven generell wird im Rahmen der Liegenschaftsstrategie derzeit als eigene Teilportfoliostrategie erarbeitet. Es wird darauf verzichtet, im laufenden Prozess ein Präjudiz zu generieren.

Frage 5: Bestehen Projekte für die Verwendung der 3 Mio. CHF aus der Liquidation der Baugenossenschaft Pro Wädenswil? Wenn ja, welche?

Antwort: Derzeit gibt es keine konkreten Projekte, welche eine Verwendung dieser Gelder rechtfertigen würden.

Frage 6: Wurde in diesem Zusammenhang mit Genossenschaften Kontakt aufgenommen? Wenn ja, mit welchen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort: Der Stadtrat steht in Kontakt mit verschiedenen Baugenossenschaften, wie auch mit dem Verband der Zürcher Baugenossenschaften. Beispielsweise sind derzeit Abklärungen im Gange, welche die allfällige Übergabe des stadt eigenen Entwicklungsprojekts auf dem MEWA Areal an eine Baugenossenschaft betreffen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Interpellation der SP-Fraktion vom 3. Juni 2020, überwiesen am 31. August 2020, zum Städtischen Bauland in Wädenswil, wird genehmigt
2. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Mitglieder des Stadtrats

- Mitglieder des Gemeinderats

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Ramirez," with a comma at the end.

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Versand: 23. Juni 2021