

# Sachgeschäft

## Initiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum»

### Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

---

#### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, der Einzelinitiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum» von Luka Markic, Guy Tomaschett und Susanne Tschümperlin zuzustimmen.

#### Bericht

##### Verfahren

Am 31. Mai 2013 reichten Luka Markic, Guy Tomaschett und Susanne Tschümperlin als Initiativkomitee im Namen der SP Freienbach die Einzelinitiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum» ein.

##### Initiativbegehren

Der Gesamtwortlaut der eingereichten Initiative lautet:

#### I. Antrag

Die Gemeinde Freienbach trifft geeignete Massnahmen, damit das neu erworbene Zeughausareal auch für kostengünstigen Wohnraum genutzt wird.

#### II. Begründung

Die Gemeinde Freienbach bietet mit ihrer einmaligen Lage am See, ihrer Nähe zur Stadt Zürich, den tiefen Steuern und den wertvollen Naherholungsgebieten ein äusserst attraktives Wohnumfeld. Als Konsequenz dieser Attraktivität ist der Wohnraum in den letzten Jahren immer begehrter und entsprechend teurer geworden. Gemäss den neusten Berechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen sind die Wohnungspreise in der Höhe um durchschnittlich 25 bis 30 Prozent angestiegen. Die Kosten für das Wohnen sind mit Abstand der grösste Posten im Haushaltsbudget der Bevölkerung. Sie beanspruchen bis zu 40 Prozent des verfügbaren Einkommens eines Haushaltes. Es wird deshalb insbesondere für junge Erwachsene, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit kleiner Rente immer schwieriger, in unserer Gemeinde eine Wohnung zu finden. Immer häufiger müssen einheimische Freienbacher und Freienbacherinnen wegziehen, weil sie sich die hiesigen Mieten nicht mehr leisten können. Dies ist aus unserer Sicht eine untragbare Situation. Wie sich das besonders in unserer Gemeinde zeigt, führt der Wegzug vieler Einheimischer zu einer problematischen Entmischung der Bevölkerung und zu einer Verarmung des Dorflebens und der lokalen Vereinskultur.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz zeigt in seiner Antwort auf die Motion M 1/08 der SP auf, dass in dieser Frage insbesondere die Gemeinden gefragt sind. Im Regierungsratsbeschluss 941/2008 nennt er gleich mehrere Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, um vor Ort auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Unter anderem sind dies die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger, Starhilfen für neugegründete Wohnbaugenossenschaften, Mietzinsbeiträge oder auch die Überprüfung von Zonenordnungen und Baureglementen. Er begrüsst denn auch explizit die Bildung von Arbeitsgruppen in den Gemeinden, um diese Massnahmen lokal angepasst umzusetzen.

Am 17. Juni 2012 nahm die Freienbacher Stimmbevölkerung den Baurechtsvertrag «Zeughaus Pfäffikon» mit 70,71 Prozent Ja-Stimmen deutlich an. Damit hat die Gemeinde attraktiven Raum für eine öffentliche Nutzung erhalten. Das Zeughausareal ist eine Chance, das gesellschaftliche und kulturelle Leben unserer Gemeinde zu fördern.

Das Zeughaus selber ist aber weder einzigartig noch von besonderer architektonischer Qualität. Eine Sanierung könnte ähnlich teuer werden wie ein Neubau. Es ist nicht erhaltenswert. Für eine Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum scheint es überdimensioniert. Das Zeughausareal ist zentrumsnah und gut erschlossen, aber mit dem bestehenden Gebäude nicht optimal genutzt. Die Lage in der Wohnzone prädestiniert es für den Bau preisgünstiger Wohnungen.

Die SP Freienbach schlägt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern darum vor, das Zeughausareal auch für erschwinglichen Wohnraum für junge Erwachsene und Familien mit Kindern aus der Gemeinde zu nutzen, zum Beispiel durch einen Teilrückbau des Gebäudes. Das verbleibende Zeughaus kann dadurch immer noch von Vereinen, Kulturschaffenden und der Bevölkerung als Gemeinschafts-, Kultur- und Begegnungszentrum genutzt werden.

Die Gemeinde Freienbach kann so eine aktive Rolle in der Wohnbauförderung wahrnehmen: Für eine lebenswerte und lebendige Gemeinde.

### **Sozialdemokratische Partei Freienbach**

Für das Initiativkomitee:

Luka Markic, Schützenstrasse 36, 8808 Pfäffikon

Guy Tomaschett, Floraweg 10, 8807 Freienbach

Susanne Tschümperlin, Seestrasse 42, 8806 Bäch

### **Folgen der Initiative**

Eine Annahme der Initiative würde dazu führen, dass der Gemeinderat in einem ersten Schritt konkret zu prüfen hätte, ob und wie sich auf dem Zeughausareal neben einer Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum auch kostengünstiger Wohnraum realisieren liesse.

In einem zweiten Schritt wären die Ergebnisse dieser Prüfung in ein konkretes Projekt einzuarbeiten, welches dann wieder der Gemeindeversammlung zur Beratung und Beschlussfassung an der Urne vorzulegen wäre.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Sachgeschäft «Baurechtsvertrag Zeughaus Pfäffikon» zugestimmt. Per 1. Januar 2013 ist die Zeughausliegenschaft im Baurecht an die Gemeinde übergegangen. Seither hat sich eine Konzeptgruppe mit den künftigen Nutzungsmöglichkeiten befasst.

Mit der Initiative vom 31. Mai 2013, welche vom Gemeinderat mit GRB 263 vom 20. Juni 2013 als zulässig erklärt worden ist, verlangen die Initianten konkrete Massnahmen im Hinblick auf eine Nutzung des Zeughausareals auch für kostengünstigen Wohnraum.

Es ist nicht zu verkennen, dass es in der Gemeinde Freienbach an preisgünstigem Wohnraum mangelt. Die Handlungsmöglichkeiten des Gemeinderates sind, soweit sie sich nicht auf gemeindeeigene, bereits eingezonte Liegenschaften beziehen, aufgrund des faktischen Moratoriums bis zur Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes bescheiden. Entsprechende Bemühungen des Gemeinderates in Zusammenhang mit der Liegenschaft Birchweid sind durch Rechtsmittelverfahren blockiert.

Unter diesen Umständen erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, wenn in Bezug auf die Zeughausliegenschaft in einem ersten Schritt mindestens einmal geprüft wird, ob sich auf dieser Liegenschaft allenfalls, neben der unbestrittenen Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum, auch kostengünstiger Wohnraum realisieren liesse.

Dabei würden selbstverständlich sowohl finanzielle Aspekte (zum Beispiel betreffend Auswirkungen auf den Baurechtszins) als auch raumplanerisch-technische Aspekte (Angaben zu Ausnützung, Abriss/Umbau usw.) und ideelle Aspekte (zum Beispiel kultureller Wert des Gebäudes) abgeklärt. In diese Abklärungen wäre die bestehende Konzeptgruppe Zeughaus einzubinden.

### **Empfehlung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Initiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum» zuzustimmen.