

Sachgeschäft Anpassung des Baureglements zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Teilrevision Nutzungsplanung

Vorlage: Anreizsystem mittels AZ-Bonus

Antrag des Gemeinderates

1. Der Vorlage «Anreizsystem mittels Ausnützungsziffer (AZ)-Bonus» zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum mit der Anpassung des Baureglements wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Steigende Wohnungspreise

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. Die Wohnungspreise im Bezirk Höfe sind in den letzten Jahren stark angestiegen.

Die Kosten für das Wohnen sind für einen massgeblichen Teil der Bevölkerung ein beachtlicher Posten im Haushaltsbudget. Sie beanspruchen bis zu 40 Prozent des verfügbaren Einkommens eines Haushalts. Es wird deshalb insbesondere für junge Erwachsene, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit kleiner Rente immer schwieriger, in der 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 Sicht des Gemeinderates eine untragbare Situation. Der Wegzug vieler Einheimischer führt zu einer problematischen Entmischung der Bevölkerung und zu einer Verarmung des Dorflebens und der lokalen Vereinskultur.

Möglichkeiten aus Sicht des Regierungsrates

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz zeigt in seiner Antwort auf die Motion M 1/08 der SP auf, dass in der Frage der steigenden Wohnungspreise 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, Starthilfen für neu gegründete 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.

Initiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum»

Mit der Initiative vom 31. Mai 2013 verlangen die Initianten konkrete Massnahmen im Hinblick auf eine Nutzung des Zeughausareals auch für kostengünstigen Wohnraum (Auszug Botschaft Sachgeschäft Initiative «Ja zu bezahlbarem Wohnraum» der Abstimmung vom 18. Mai 2014). Die Initiative wurde an der Urnenabstimmung abgelehnt. Bereits im Jahr 2008 hatte die SP Freienbach eine Initiative zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingereicht. In der Initiative wird gefordert, dass die Gemeinde

Freienbach Massnahmen trifft, um günstigen Wohnraum zu erhalten, zu schaffen oder anderweitig zu ermöglichen.

Planungsabsichten des Gemeinderates

Der Gemeinderat Freienbach ist sich der problematischen Preisentwicklung in der Gemeinde bewusst. Er hat die Thematik preisgünstiger Wohnraum vertieft untersucht. Eine Auslegeordnung hatte zum Ziel, dieser wichtigen Thematik Rechnung zu tragen und neben den bisherigen Lösungsansätzen weitergehende Möglichkeiten aufzuzeigen. Daraus entstanden ist die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Darin enthalten sind zwei Vorlagen:

- Anreizsystem mittels AZ-Bonus für Wohnzonen, Wohn-gewerbe-zonen und Gestaltungspläne.
- Zulassung von preisgünstigem Wohnraum in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen.

Mit diesem Sachgeschäft wird die erste Vorlage «Anreizsystem mittels AZ-Bonus für Wohnzonen, Wohn-gewerbe-zonen und Gestaltungspläne» zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vorgelegt. Wenn sich die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen für eine Anpassung dieser Grundsatzbestimmung aussprechen, wird der Gemeinderat dann mit einem weiteren Sachgeschäft auch noch die zweite Vorlage mit der Änderung von Art. 39 des Baureglements betreffend der Öffnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für preisgünstigen Wohnungsbau vorlegen.

Verfahrensschritte

Informations- und Mitwirkungsverfahren

Im Sommer 2014 erfolgte die öffentliche Mitwirkung der Teilrevision der Nutzungsplanung mit den zwei Vorlagen A und B. Aus diesem Informations- und Mitwirkungsverfahren gingen 11 Einwendungen von Organisationen, Parteien, Firmen und Privatpersonen beim Gemeinderat ein. Die Einwände wurden von der Planungskommission und dem Gemeinderat eingehend behandelt und in einem Bericht zusammengefasst, der den Einwendenden zugestellt wurde und auf der Website www.freienbach.ch einsehbar ist.

Öffentliche Auflage und Rechtsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung vom 13. November bis 14. Dezember 2015 gingen beim Gemeinderat zwei Einsprachen ein. Soweit auf diese einzutreten war, wurden sie vom Gemeinderat behandelt und abgewiesen. Daraufhin wurde eine Beschwerde eingereicht, die vom Regierungsrat rechtskräftig abgewiesen wurde.

Fortsetzung Sachgeschäft

Verfahren im Überblick

| Datum | Verfahrensschritte | Erläuterungen |
|---|---|---|
| Frühling 2014 | Aufarbeitung Thematik preisgünstiger Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> - Auslegeordnung in Planungskommission - Behandlung im Gemeinderat |
| Juni/Juli 2014 | Mitwirkungsverfahren | <ul style="list-style-type: none"> - Publikation im Amtsblatt Nr. 24 am 13. Juni 2014 - Einreichung Einwendungen bis 31. Juli 2014 |
| August bis Oktober 2014 | Behandlung Einwendungen | <ul style="list-style-type: none"> - Eingehende Prüfung der Einwendungen in der Planungskommission und im Gemeinderat - Erstellung Bericht zum Mitwirkungsverfahren - Ergänzung Unterlagen zum preisgünstigen Wohnraum zuhanden Gemeinderat zur Verabschiedung an die kantonale Vorprüfung |
| 6. November 2014 | Gemeinderatsbeschluss | Verabschiedung für kantonale Vorprüfung |
| 9. Januar 2015 | Rückmeldung des Volkswirtschaftsdepartements (VD) | Vorprüfungsbericht des VD zu den «Ergänzungen Baureglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau» |
| 4. März 2015 20. Mai 2015 | Klärung der Fragen zum Vorprüfungsbericht | Gespräche zwischen Gemeinde, Amt für Raumentwicklung und Planungsbüro |
| 3. Juni 2015 | Gemeinderatsbeschluss | Stellungnahme des Gemeinderates Freienbach zu Ausnutzungsboni |
| 15. Juli 2015 | Rückmeldung des VD | Ergänzende Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zum Vorprüfungsbericht |
| Juli/August 2015 | Bereinigung der Unterlagen | Anhand des Vorprüfungsberichtes und der ergänzenden Stellungnahme ARE |
| 13. November bis 14. Dezember 2015 | Öffentliche Auflage | 30-tägige öffentliche Auflage |
| 14. Dezember 2015 bis 14. April 2016 | Behandlung Einsprachen | Behandlung der zwei eingegangenen Einsprachen und Erlass Einspracheentscheide durch den Gemeinderat |
| 11. Mai 2016 | Beschwerde | Beschwerde beim Regierungsrat gegen einen der zwei Einspracheentscheide |
| 17. Januar 2017 | Abweisung Beschwerde | Regierungsrat weist Beschwerde ab (Regierungsratsbeschluss Nr. 38 vom 17. Januar 2017) |
| 15. Dezember 2017/ 4. März 2018 | Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung | Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung vorgelegt. |
| Noch offen | Genehmigung durch den Regierungsrat | Nach Annahme der «Teilrevision Nutzungsplanung Vorlage Anreizsystem mittels AZ-Bonus» durch die Stimmbürgerschaft muss die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden. |

Anpassungen im Baureglement

Gemäss öffentlicher Auflage vom 13. November bis 14. Dezember 2015

Nachfolgend ist die Anpassung/Ergänzung des Baureglements inhaltlich genau wie im Auflageverfahren abgedruckt. Die Anpassungen gegenüber dem bestehenden Baureglement sind **gelb** markiert.

1.1 Genereller Artikel zu preisgünstigem Wohnraum

Neuer Artikel **24a**

- 1 Um Haushalten mit geringem Einkommen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, kann im Baureglement ein Ausnützungs-Bonus für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
- 2 Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom 26. November 2003 ist oder sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), vom 21. März 2003 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.
- 3 Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.
- 4 Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Bruttogeschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 5 Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden.

Fortsetzung Sachgeschäft

Genehmigungsinhalt

1.2 Regelung der Basisnutzung

Art. 24 BR Ausnutzungsziffer (neuer Absatz 7)

- 1 Bei bestehenden Bauten, Neubauten und baulichen Erweiterungen wird das Dach- oder Attikageschoss bei der Ausnutzungsziffer nicht mitberechnet, sofern
 - das Dachgeschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegt,
 - die Kniestockhöhe max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkante der Dachkonstruktion (UK Sparren), und
 - die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), in ihrer Länge max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

- 2 Die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes wird durch die Ausnutzungsziffer bestimmt. Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hiervon werden nicht angerechnet:

 - Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. Keller-, Zivilschutz-, Estrich-, Abstell-, Trocken- und Bastelräume sowie Waschküchen, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, unbeheizte Windfänge;
 - Offene, gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen;
 - Überdeckte offene Dachterrassen;
 - Balkone, verglaste Balkone und Veranden, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen;
 - Räume im Dachgeschoss mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m;
 - Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
 - Wintergärten gemäss Art. 28.

- 3 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücksflächen und Grundstücks-teile, abzüglich:
 - der für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche, sofern mehr als 4 Wohneinheiten erschlossen werden;
 - Flächen projektierter Fahrbahnanlagen, für deren Festlegung das vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
 - Freihaltezonen, sofern sie im Zonenplan als solche festgelegt sind, sowie Wald und Gewässer.

- 4 Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen bzw. neuen Parzellen nicht überschritten werden.

Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassenhäusern und Überbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten.

- 5 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch sind Ausnutzungsübertragungen möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen.
- 6 Ausnutzungstransfers über verschiedene Bauzonen kann der Gemeinderat unter Auflagen gestatten.
Werden Flächen ab ausnutzungsfreien Zonen transferiert, so gilt für diese eine Ausnutzungsziffer von 1.0. Die Ausnutzungsziffer der begünstigten Zonen darf dadurch um maximal 10% erhöht werden.
Kein Transfer ist zulässig für eine Parzelle, für die ein Gestaltungsplan vorliegt und der AZ-Bonus beansprucht wird.

7 Als Basisnutzung gilt die massgebende Ausnutzungsziffer (AZ) der jeweiligen Bauzone ohne jegliche AZ-Erhöhen. Die AZ-Bonus-Berechnung (Gestaltungsplan, preisgünstiger Wohnraum, etc.) bezieht sich immer auf die Basisnutzung.

1.3 Anreiz im Rahmen Gestaltungsplan

Art. 53 BR Gestaltungspläne (neuer Absatz 7)

- 1 Zur guten quartier- oder ortsbaulichen Gestaltung und Erschliessung können nach den Grundsätzen von Art. 6 in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden.
- 2 Vom Gemeinderat können Ausnahmen gewährt werden, wenn:
 - a) eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung resultiert;
 - b) grössere, zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielfläche in der Grösse von mindestens 25% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für das Wohnen erstellt werden;
 - c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt sind, Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und mindestens 50% als Unterflurgaragen angelegt werden;
 - d) besondere Massnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden;
 - e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird oder
 - f) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 Für Gestaltungspläne, welche mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise aufweisen, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Vorschriften bewilligen:
 - a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer bis zu 10% in den Zonen W4, W3, W2, WG4 und WG3;

Fortsetzung Sachgeschäft Genehmigungsinhalt

- b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- 4 In der Wohnzone W2 darf die zonengemässe Geschosshöhe unter 5000 m² nicht überschritten werden.
- 5 Gesamtüberbauungen sind einheitlich zu planen. Mit dem ersten Baugesuch muss der Gestaltungsplan für die ganze Überbauung eingereicht werden, und die Ausführung desselben ist durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Anmerkung) im Grundbuch zu sichern.
- 6 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten:
- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Höhenangaben des gewachsenen Terrains bei allen Gebäudeausseneckpunkten;
 - b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
 - c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten, mindestens im Massstab 1:200;
 - d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
 - e) Berechnung der Ausnützung mit Angabe der Nutzungsarten;
 - f) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, Lärmmessung usw., verlangen.
- 7 Die Ausnützungsziffer kann bei Gestaltungsplänen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone zusätzlich zum Bonus von 10% gemäss Art. 53 Abs. 3 um weitere 10% der Basisnutzung erhöht werden, wenn alle Kriterien von Art. 53 erfüllt sind und sofern ein zusätzlicher Anteil von mindestens 15% der Basisnutzung zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist.

1.4 Genereller Anreiz für alle Wohn- und WG-Zonen

Art. 36 BR Wohn- und Gewerbezone WG4 und WG3

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone, in der neben Wohnbauten höchstens mässig störende Betriebe gestattet sind.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

| | Wohn- und Gewerbezone WG4 | WG3 |
|----------------------------------|------------------------------|------|
| Zahl der Vollgeschosse höchstens | 4 | 3 |
| Grenzabstand mindestens | gemäss Art. 25 Ziffer 3 | |
| Gebäuelänge höchstens | 40 m | 40 m |
| Gebäudehöhe | 13 m | 10 m |
| Firsthöhe höchstens | 17 m | 14 m |
| Ausnützungsziffer (Basisnutzung) | 0.65 | 0.60 |
| höchstens | 0.75 | 0.70 |

Die maximale AZ beträgt 0.75 bzw. 0.70, sofern die gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche eines Projektes mindestens 1/4 der Gesamtgeschossfläche beträgt. Bei den übrigen Bauten beträgt die AZ maximal 0.65 bzw. 0.60.

Die Ausnützungsziffer kann um 15% erhöht werden, wenn:

- a) ein Anteil von mindestens 25% der Basisnutzung gewerblich genutzt wird oder
- b) ein Anteil von mindestens 15% der Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung steht.

Art. 37 BR Wohnzone

- 1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen; Art. 18 Ziff. 6 bleibt vorbehalten.
- 2 Die Wohnzone W2 ist für zweigeschossige Wohnbauten aller Art (auch Terrassenhäuser) reserviert.
- 3 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

| Zone | Zahl der Vollgeschosse | Gebäudehöhe | Firsthöhe | grosser/ kleiner Grenzabstand | Gebäuelänge | Ausnützungsziffer (Basisnutzung) |
|-------------|------------------------|-------------|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| | max. | max. | max. | mind. | max. | max. |
| Wohnzone W2 | 2 | 7 m | 10 m | | 40 m | 0.45 |
| Wohnzone W3 | 3 | 10 m | 14 m | gemäss Art. 25 Ziff. 3 | 40 m | 0.60 |
| Wohnzone W4 | 4 | 13 m | 17 m | | 40 m | 0.65 |

Fortsetzung Sachgeschäft

Genehmigungsinhalt

4 Die Ausnützungsziffer kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in der Wohnzone um 10 % erhöht werden, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist.

1.5 Formelle Änderung

Anhang B

- C. Vor der rechtskräftigen Umzonung sind über die folgenden Abmachungen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.
2. Preisgünstiger Wohnungsbau
Von den ausgewiesenen Wohnanteilflächen sind 20%, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem ~~WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz)~~ WFG (Wohnraumförderungsgesetz) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage «Anreizsystem mittels AZ-Bonus» der Teilrevision Nutzungsplanung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum, zuzustimmen.