

Sachgeschäft

Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!»

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt, die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» der Sozialdemokratischen Partei Freienbach anzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Am 10. Dezember 2024 reichte Otto Kümin im Auftrag der Sozialdemokratischen Partei Freienbach (SP), zusammen mit den Erstunterzeichnenden Carmen Muffler, Bianca Barmert, Ladina Gross und Guy Tomaschett, die Pluralinitiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» ein. Die Eingabe erfolgte mit 367 vom Einwohneramt der Gemeinde Freienbach beglaubigten gültigen Unterschriften. Gestützt auf §9 des Gemeindeorganisationsgesetzes (GOG) stellen die Initianten ihr Initiativbegehren in Form einer allgemeinen Anregung. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 31 vom 6. Februar 2025 die Pluralinitiative als zulässig erklärt und diesen Entscheid im Amtsblatt Nr. 7 vom 14. Februar 2025 publiziert. Gegen diesen Beschluss wurde keine Beschwerde erhoben.

Erklärt der Gemeinderat eine Pluralinitiative als gültig, legt er diese innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Gültigkeitsklärung mit seinem Antrag oder seinem Gegenvorschlag der Gemeindeversammlung vor (§ 11 Abs. 1 GOG). Die Initiative wird am 7. August 2025 der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die Frist wird eingehalten.

Initiativtext

1. Die Gemeinde Freienbach fördert den preisgünstigen Wohnungsbau.
2. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass ab dem Zeitpunkt der Annahme der vorliegenden Initiative bis 2045 mindestens 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen bei Neubauten und Totalsanierungen preisgünstig sind. Im Vordergrund steht Wohnraum, der familien-, alters- oder jugendgerecht ist. Ein angemessener Anteil ist für innovative Wohnformen, namentlich generationenübergreifendes Wohnen, vorzusehen.
3. Gemäss dieser Initiative gelten neu erstellte Wohnungen als preisgünstig, wenn die Mietpreise nicht über den Obergrenzen liegen, wie sie im Reglement «preisgünstiger Wohnraum» vom 30. Januar 2020 der Gemeinde Freienbach (GRB 22/2020) festgelegt sind.
4. Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung alle 2 Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele dieser Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme und Erläuterungen des Initiativkomitees Eingabe vom 12. April 2025

Wer in der Gemeinde Freienbach eine Mietwohnung sucht, steht vor zwei grossen Problemen: Erstens gibt es fast keine freien Wohnungen. Der Leerwohnungsbestand 2024 betrug 0,39 Prozent – viel tiefer als im schweizerischen Durchschnitt. Und zweitens sind die sich auf dem Markt befindenden Wohnungen für einen Grossteil der Bevölkerung nicht bezahlbar. Dasselbe gilt auch für diejenigen, die eine Wohnung kaufen möchten. Wobei hier die Preise noch unerschwinglicher sind.

Warum ist das ein Problem?

- Junge Einheimische können nicht in der Gemeinde Freienbach wohnen bleiben. Sie sind aber oft in Vereinen aktiv, haben Freunde und Freundinnen im Dorf, prägen die lokale Kultur. Sie haben ihre Kindheit und Jugend in der Gemeinde Freienbach verbracht, sind hier verwurzelt. Wenn sie dann aber von daheim ausziehen möchten, sind sie heute oft gezwungen, die Gemeinde zu verlassen, weil sie keine bezahlbare Wohnung finden. Sie verlassen die sozialen Strukturen, ihre Vereine. Das führt zu einer Verarmung des Dorflebens und der lokalen Vereinskultur. Freienbach wird zur «Schlafgemeinde».
- Familien mit Kindern haben ebenfalls fast keine Möglichkeiten, in der Gemeinde Freienbach eine Wohnung zu finden. Das Problem betrifft auch den Mittelstand. Welche Familie kann es sich leisten, 3500 Franken pro Monat oder mehr für eine Mietwohnung zu bezahlen? Und genau das wären eben auch wieder Menschen, die das Dorfleben bereichern würden. Freienbach «überaltert».
- Dazu kommt, dass ältere Menschen, die hier seit Jahren in der gleichen Mietwohnung leben, es sich nicht leisten können, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Der Mietpreis der Wohnung, in der sie leben, ist aufgrund der langen Mietzeit noch bezahlbar. Aber eigentlich bräuchten sie gar nicht mehr so viel Platz und würden ihre Familienwohnung gerne freigeben. Oder sie benötigen eine hindernisfreie Wohnung. Auch für sie gibt es keine bezahlbaren Alternativen. Oft kostet eine neu bezogene 2,5-Zimmer-Wohnung mehr als eine seit 30 Jahren bewohnte 4,5-Zimmer-Wohnung. Freienbach nutzt seine Mietwohnungen dadurch ineffizient und nicht nachhaltig.

Was ist bisher passiert?

Mit der Einführung des «Reglements preisgünstiger Wohnraum» hat die Gemeinde 2020 einen ersten, wichtigen Schritt gemacht, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Nur spürt man in der Realität noch nicht viel von einer Entlastung des Wohnungsmarktes bezüglich der Mietpreise. Im Gegenteil: Die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen der letzten Jahre haben die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt so verschärft, dass das Reglement kaum Wirkung zeigen kann. Deshalb hat die SP Freienbach vergangenes Jahr gegen 400 Unterschriften für die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» gesammelt und die Initiative bei der Gemeinde eingereicht.

Was will die Initiative?

- Die Initiative ist eine weitere Massnahme gegen die immer noch steigenden Wohnungsmietpreise in der Gemeinde Freienbach. Die Initiative stützt sich auf das bereits existierende «Reglement preisgünstiger Wohnraum».
- Sie fordert, dass bei Neubauten und Totalsanierungen im Zeitraum zwischen der Annahme der Initiative und dem Jahr 2045 mindestens 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen preisgünstig sein müssen.
- Als «preisgünstig» gelten Mietpreise in Anlehnung an das bestehende «Reglement preisgünstiger Wohnraum» der Gemeinde Freienbach.
- Die Initiative fördert innovative Wohnformen. Mit den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen ist die gesamte Gesellschaft gefordert, Wohnen neu zu denken. Es gibt immer weniger Platz. Es gibt aber auch immer mehr Menschen, die im Alltag Unterstützung brauchen. Oder die gerne Unterstützung anbieten würden. Mit generationenübergreifendem Wohnen und anderen innovativen Wohnformen kann diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Ziel ist es, dass junge Menschen, Familien und ältere Menschen in Siedlungen zusammenleben und sich so gegenseitig unterstützen können. So wie das in den älteren und deshalb noch durchmischteren Siedlungen der Gemeinde auch heute bereits gemacht wird.
- Schliesslich fordert die Initiative auch einen regelmässigen Bericht über die erreichten Ziele und die unter-

nommenen Aktivitäten. So können Erfolge und Misserfolge analysiert und Stossrichtungen angepasst werden.

Wie wird die Initiative umgesetzt?

Die Initiative bezieht sich nicht auf den konkreten Einzelfall, sondern auf die Gesamtsumme der bis 2045 neu erstellten und vermieteten Wohnungen. Der Gemeinderat ist somit frei, wie er die Forderungen der Initiative konkret umsetzt. Das Initiativkomitee sieht verschiedene Möglichkeiten. Zum Beispiel:

- Die Gemeinde kann Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften übertragen. Diese können dort preisgünstige Wohnungen bauen und verwalten.
- Die Gemeinde kann selber eigenes Bauland mit preisgünstigen Wohnungen bebauen.
- Die Gemeinde kann – besonders bei Ein- und Umzonungen – mit einer Anpassung des Baureglements private Bauherren verpflichten, bei Neubauten ab einer gewissen Grösse einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.

Ob der Gemeinderat diese oder andere Möglichkeiten für die Umsetzung der Initiative nutzt, steht ihm frei. Er kennt die politischen Instrumente in der Wohnraumplanung, die Situation der Gemeindelienschaften und die ansässigen Wohnbaugenossenschaften. Und er anerkennt die Wichtigkeit des Themas. Das zeigt er mit der erneuten Einberufung einer Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnraum.

Die Voraussetzungen sind also optimal für eine wirkungsvolle Umsetzung der Initiative. Mit der Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnraum hat der Gemeinderat bereits ein Gremium geschaffen, das sich mit dem Thema beschäftigt und auch die Umsetzung der Initiative begleiten kann.

Was kann die Initiative erreichen?

Durch die Förderung von preisgünstigem Wohnraum können wir der Verdrängung von einheimischen Mittelsstandsfamilien, jungen Erwachsenen und älteren Menschen entgegenwirken. Wir können unsere vielfältige Gesellschaft erhalten. Die Initiative fördert aber auch zukunftsweisende Wohnformen wie generationenübergreifendes Wohnen, was den sozialen Zusammenhalt in unserer Gemeinde stärkt.

Die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» bietet uns die Chance, aktiv gegen die zunehmende Wohnungsnot und gegen steigende Mieten vorzugehen. Der Handlungsbedarf ist ausgewiesen, die Dringlichkeit ist hoch. Denn wir möch-

ten unseren Dörfern und den zukünftigen Generationen ein aktives Vereinsleben, ein gelebtes Brauchtum und eine hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsschichten ermöglichen.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist als Thema in der Gemeinde Freienbach seit Jahrzehnten präsent. 1992 haben die Stimmberechtigten einen einmaligen Beitrag von Fr. 500 000 zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaft Familia und der Freien Wohnbaugenossenschaft Höfe gesprochen, welche auf der Liegenschaft Birchweid preisgünstige Wohnungen erstellten. Zu diesem Zweck bewilligte die Stimmbürgerschaft damals die Abgabe von 4600 m² Bauland ab der Gemeindeparzelle in der Birchweid im Baurecht für 70 Jahre an diese beiden Wohnbaugenossenschaften. Neben dem Projekt Birchweid haben die beiden Genossenschaften auch im Sonnenhof Pfäffikon preisgünstige Wohnungen realisiert, für welche der Stimmbürger 1997 ebenfalls einen Beitrag von Fr. 500 000 genehmigte, und bieten in weiteren Ortsteilen der Gemeinde Freienbach preisgünstige Wohnungen an. Weitere Genossenschaften wie die awf Genossenschaft für Alterswohnungen stellen für die Freienbacher Bevölkerung wertvollen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Gegenwärtig werden durch gemeinnützige Bauträger in der Gemeinde Freienbach rund 300 preisgünstige Wohnungen angeboten respektive zurzeit gebaut.

In der Vergangenheit wurden seitens der Gemeinde verschiedene Stossrichtungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verfolgt, die aber nicht zum gewünschten Erfolg führten. Der Teilzonenplan Birchweid beabsichtigte im Wesentlichen die Umzonung des gemeindeeigenen Grundstücks KTN 918 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3, dies mit der verbundenen möglichen Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Infolge zahlreicher Einsprachen wurde das Vorhaben vom Gemeinderat 2020 jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Es war zudem eine Baureglementsänderung geplant, mit welcher durch eine Änderung von Art. 39 in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen der Wohnungsbau für überwiegend soziale Zwecke erlaubt werden sollte. Verschiedene Gründe führten dazu, dass die Arbeiten an diesem Vorhaben ebenfalls eingestellt wurden.

Aktuell gilt es, folgende Möglichkeiten festzuhalten, welche einzeln oder in Kombination in der Gemeinde Freienbach das Angebot an preisgünstigen Wohnungen fördern sollen:

- Ausnützungs-Bonus: Seit 2018 bietet das Baureglement die Möglichkeit, eine erhöhte Ausnützung zu realisieren, sofern preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Das vorgesehene Anreizsystem mittels Ausnützungs-Bonus greift allerdings kaum. Seit 2018 wurde der Bonus – abgesehen vom nachfolgenden Beispiel – lediglich für fünf Wohnungen konsumiert.
- Ein- und Aufzonungen: An der Urnenabstimmung vom

10. Februar 2019 hiessen die Stimmberechtigten den Teilzonenplan Waldisberg gut. Gegenstand bildete eine Aus- und Einzonung mit Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht. Das Gestaltungsplangebiet Waldisberg wurde vollumfänglich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bestimmt. Aktuell werden dort 29 preisgünstige Wohnungen durch die Freie Wohnbaugenossenschaft Höfe realisiert. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Ausnützungs-Bonus konsumiert.

- Finanzielle Beiträge an Wohnbauträger: Wie obgenannte Beispiele zeigen, leistet die Gemeinde Beiträge an gemeinnützige Wohnbauträger. Dies setzt die Zustimmung der Stimmbürgerschaft im Rahmen eines Sachgeschäfts voraus.

Die Gemeinde Freienbach bietet mit ihrer einmaligen Lage am See, ihrer Nähe zur Stadt Zürich, den guten Verkehrsverbindungen sowie den tiefen Steuern und den wertvollen Naherholungsgebieten ein äusserst attraktives Wohnumfeld. Als Konsequenz dieser Attraktivität ist der Wohnraum in den letzten Jahren immer begehrt und entsprechend teurer geworden. Es ist deshalb insbesondere für junge Erwachsene, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit kleiner Rente schwierig, in der Gemeinde eine Wohnung zu finden. Zudem findet eine stetige Erneuerung oder ein Ersatz von älteren Wohnbauten statt, wodurch günstige Wohnungen wegfallen.

Die hohe Attraktivität und der starke Nachfragedruck führen dazu, dass der Immobilienmarkt in der Gemeinde preisgünstige Wohnungen nur in ungenügender Masse bereitstellt. Mit dieser Feststellung ist die Gemeinde nicht alleine. Praktisch alle Städte und Gemeinden in den schweizerischen Ballungszentren wie auch Tourismusorte sind von dieser Entwicklung betroffen.

Der Gemeinderat anerkennt, dass es für mehr preisgünstigen Wohnungsbau neben geeignetem Bauland und gemeinnützigen Wohnbauträgern ein verstärktes Engagement der Gemeinde braucht (zum Beispiel in Form einer aktiven Bodenpolitik, raumplanerischen Zielfestlegungen oder finanziellen Anreizen).

Fazit

Der Gemeinderat erkennt aufgrund der andauernden Entwicklung eine Notwendigkeit, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu unterstützen. Die bisherigen Bemühungen führten zu keiner wesentlichen Verbesserung der angespannten Situation. Die Initiative wurde in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Sie verlangt, dass im Jahr 2045 20 Prozent aller seit der Annahme der Initiative gebauten oder totalsanierten zu vermietenden Wohnungen preisgünstig sein müssen. Den Weg, wie dieses Ziel erreicht werden soll, lässt sie offen. Die Formulierung des Initiativbegehrens belässt dem Gemeinderat bei einer An-

nahme der Initiative eine grosse Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung. Für den Gemeinderat ist jedoch klar, dass zusätzliche Verpflichtungen von Eigentümern oder Bauherren über Anpassungen des Baureglements nicht in Frage kommen. Für die Umsetzung der Initiative wird die Vorlage eines Sachgeschäfts notwendig, das der Stimmbürgerschaft erneut vorzulegen ist.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» der Sozialdemokratischen Partei Freienbach anzunehmen.