

## Preiswerter Wohnraum in Meilen

### Denkanstösse der FDP Meilen - November 2009

---

#### Ausgangslage

Die Wohn-Bedürfnisse der Meilener Bevölkerung sind breit gefächert, sie umfassen Familienwohnungen, günstigen Wohnraum, Wohnungen im oberen und im mittleren Preissegment, etc. In den letzten Jahren sind verstärkt Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum z.B. für Familien, für Angestellte in Handwerks- und Gewerbebetrieben, für Junge, die in Meilen aufgewachsen sind und in der Gemeinde wohnen bleiben möchten, immer wieder aufgetaucht.

Dieses Phänomen ist nicht neu - schon vor Jahrzehnten wurden unter dem Druck steigender Mietzinse solche Anliegen geäussert. Den Forderungen folgten damals Taten, beispielsweise mit der Gründung der Genossenschaft Friedberg, die vor allem mit der Unterstützung von lokalen Handwerks-, Gewerbe- und Industrieunternehmen gegründet werden konnte. Die Genossenschaft vermietet heute eine kleine Zahl von preisgünstigen Familienwohnungen im Tobel in Feldmeilen.

Die Gründung einer Interessengemeinschaft (IG) für preisgünstigen Wohnraum in Meilen oder der Widerstand gegen geplante Landverkäufe der Gemeinde signalisieren einen aktuellen Handlungsbedarf. Die FDP Meilen will mit einem klaren, liberalen Konzept Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Sie erhebt keinen Anspruch auf eine „neue, eigene Idee“, sie will vielmehr die Initiative ergreifen um den Forderungen Taten folgen zu lassen.

#### Siedlungsdruck steigt

Wie bereits einleitend erwähnt sind Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum kein Phänomen des 21sten Jahrhunderts. Schon vor 20, 30, 40 ja sogar vor 50 Jahren sind derartige Anliegen in die politische Diskussion eingeflossen. Bedingt durch den enormen Siedlungsdruck in der Agglomeration Zürich hat sich die Situation in den letzten Jahren aber markant verschärft. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht absehbar. Die Gesetze des Marktes (Angebot und Nachfrage) spielen und Bauland bzw. Wohnraum im Bezirkshauptort ist weiterhin sehr gefragt. Baulandreserven sind knapper geworden und die Immobilienpreise sind exorbitant in die Höhe geschossen. In Meilen ist in den letzten 10 Jahren vorwiegend Wohnraum im obersten und oberen und kaum im mittleren Preissegment entstanden. Hinzu kommt, dass grösstenteils Eigentumswohnungen, und nur sehr wenige Mietwohnungen gebaut wurden. Das liegt an den hohen Landpreisen, welche die Renditechancen von Eigentumsverkäufen gegenüber Mietobjekten klar erhöhen. Die hohen Landpreise wiederum sind eine Folge

des aus kommunaler und kantonaler Sicht erwünschten Erhalts eines intakten Grüngürtels und damit des Verzichts auf Einzonungen von Bauland. Mit der letzten Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der kommunalen BZO (Bau- und Zonenordnung) wurde ein Ausweg aus dieser Situation mit einer baulichen Verdichtung im Siedlungsgebiet gesucht. Dies ermöglicht eine gewisse Bautätigkeit, aber auch die Erhaltung des Grüngürtels am Pfannenstiel.

Weil in den vergangenen Jahren zahlreiche eingezonte Flächen, die als freie Wiesen wahrgenommen werden, überbaut worden sind, gibt es in der Bevölkerung auch zunehmend Bedenken, dass Grünflächen im Siedlungsgebiet gegenüber bebauten Flächen zu kurz kommen (siehe dazu z.B. Widerstand gegen letzten GEMOWAG-Wohnblock). Es ist wichtig, diesem Umstand auch für das Projekt „Wohnen für den Mittelstand“ genügend Beachtung zu schenken, um damit nicht politisch Schiffbruch zu erleiden.

### Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat Meilen ist bereit, die Erstellung von preiswertem Wohnraum zu fördern. Er betrachtet es jedoch nicht als (primäre) öffentliche Aufgabe, selbst Wohnraum zu erstellen und zu vermieten. Diese Haltung ist aus liberaler Sicht zu begrüssen und zu unterstützen.

Auf der Grundlage einer privaten Trägerschaft mit öffentlicher Beteiligung bietet der Gemeinderat Hand zu Lösungen, mit denen preiswerter Miet-Wohnraum geschaffen werden kann. Damit vertritt der Gemeinderat an sich die gleiche Haltung, wie die Gemeindeexekutive vor 50 Jahren, welche beispielsweise der Genossenschaft Friedberg Land im Tobel zu günstigen Konditionen im Baurecht zur Verfügung gestellt hat.

Gemäss dem Leitbild des Gemeinderats für die Amtsdauer 2006-2010 wird „eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur“ angestrebt. Damit meint der Gemeinderat wohl auch die soziale Durchmischung der Meilener Bevölkerung welche sich nicht zuletzt auch aus Qualität und Preis des zur Verfügung stehenden Wohnraums ergibt.

In den Legislatorschwerpunkten führt der Gemeinderat u.a. folgendes Ziel auf: *„Die langfristige Landpolitik ist vom Gemeinderat und der Schulpflege festgelegt. Der Entscheid über die künftige Nutzung des Grundstücks Altschür/Schönacher ist gefällt.“* Und im Bereich „Gemeindeentwicklung“ präzisiert der Gemeinderat den Leitbild-Grundsatz wie folgt:

*„Kostengünstiger Wohnungsbau: Die Realisierung des 5. Fingers der GEWOMAG-Überbauung ist geprüft und eine allfällige Mitfinanzierung durch die politische Gemeinde festgelegt.“* In diesem Punkt ist der Gemeinderat konkret geworden und hat (als wichtigste Trägerin der GEWOMAG) den Bau des 5. Fingers vorangetrieben.

### Landreserven

Die Gemeinde Meilen (hier bereits als Einheitsgemeinde erwähnt) besitzt Grundstücke, die sich für die Erstellung von preiswertem Wohnraum auf der Grundlage einer privaten Trägerschaft mit öffentlicher Beteiligung eignen. Zu denken ist beispielsweise an:

- 1 Altschür/Schönacher (Wohnzone 1.8) 11'000 m<sup>2</sup>
- 2 Durst (Wohnzone 1.4) 17'000 m<sup>2</sup>
- 3 Dollikon südlich Schwesternhaus (Kernzone B 2.8) 3'092 m<sup>2</sup>
- 4 Lütisämet (Wohnzone 1.4) 5'100 m<sup>2</sup>



Grundsätzlich gilt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens: Je grösser die Landfläche, desto wirtschaftlicher und damit preiswerter kann gebaut und letztlich vermietet werden. Bei der weiteren Bearbeitung dieses Grundlagendokuments ist darauf ein besonderes Augenmerk zu legen, weil bei einer Baurechtslösung der Landwert massgeblichen Einfluss auf die Mietzinskalkulation hat. Dieses Projekt kann nur dann realisiert werden, wenn die Gemeinde Hand bietet für einen Baurechtsvertrag, mit einem (zumindest zu Beginn) speziell günstigen Baurechtszins. Beispiele für entsprechende Baurechtsverträge gibt es insbesondere in den Städten Basel und Zürich.

Speziell zu erwähnen ist, dass die Gemeinde auf den brach liegenden eingezonten Flächen heute gar keine Rendite erzielt. Die angestrebte Baurechtslösung bietet zwar keine maximale, aber immerhin eine -aus Sicht aller Steuerzahlenden- vertretbare Rendite. Zudem bleibt das Land im Besitz der Gemeinde und damit für spätere Generationen und deren Bedürfnisse grundsätzlich erhalten.

## Baurecht / Alternativen Finanzbedarf

Für die Erstellung von preiswertem Wohnraum hat sich das Modell „Land der Gemeinde im Baurecht“ in zahlreichen Städten und Gemeinden gut etabliert. Es ist allerdings nicht die einzige Lösung. Als Trägerin des Baurechts kommen eine bestehende oder zu gründende Genossenschaft, oder aber eine Aktiengesellschaft mit einer beschränkten Rentabilität in Frage. Aktiengesellschaften als Baurechtsträger sind in Meilen besonders erfolgreich, wie die Beispiele Restaurant Pfannenstiel AG oder die Gashof zum Löwen Meilen AG zeigen. Die Trägerin tritt als Bauherrschaft und Vermieterin auf. Die FDP bevorzugt eine privatrechtliche Lösung. Das rechtliche Kleid der Trägerschaft ist aber nicht das dringendste Problem, weshalb dieses vorläufig nicht weiter vertieft wird. Unabdingbar ist für die FDP im Sinne einer nachhaltigen Sichtweise, dass die Trägerschaft nach wirtschaftlichen Kriterien geführt wird, auch wenn keinesfalls die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht. Eine kleine Rendite für die Kapitalgeber soll aber einen Anreiz bieten, dieses Projekt längerfristig zu unterstützen. Von Interesse ist die Frage des benötigten (Start-)Kapitals einer Trägerschaft. Ausgehend vom Land Dollikon (4'000 m<sup>2</sup>), der Annahme, es könnten rund 25 Wohneinheiten à Fr. 500'000 erstellt werden, resultierten Baukosten von Fr. 12'500'000.00. Rund 20 % müssten als Eigenmittel (also Aktienkapital und z.B. nachrangige Darlehen) von der Trägerschaft eingebracht werden, also Fr. 2'500'000.00.

Dieses Kapital wird zwar nicht von Anfang an benötigt, müsste aber zugesichert sein, wenn alle politischen Hürden erfolgreich genommen werden sollen (z.B. Zustimmung Baurechtsvertrag an der Gemeindeversammlung oder an der Urne). Für die Gründung der Trägerschaft würde ein Startkapital von einigen hunderttausend Franken ausreichen.

Die Gemeinde Meilen soll sich an der Trägerschaft beteiligen. Es soll eine Minderheitsbeteiligung sein, damit die Trägerschaft ausreichenden Handlungsspielraum hat. Ideal wäre eine Beteiligung im Umfang von ca. einem Drittel am Gesamtkapital. Der Gemeinde Meilen könnten in den Statuten auch besondere Rechte für bestimmte Geschäftshandlungen (z.B. Zweckänderungen) eingeräumt werden. Es ist wünschbar, wenn nicht sogar Voraussetzung, dass die Gemeinde sich bei der Gründung beteiligt. Es ist denkbar, dass die Gründer dann einen Wettbewerb auf Einladung ausschreiben, womit möglichst viele bauliche Ideen frühzeitig eingebracht würden.

## Zielgruppen

Die gemeinderätliche Zielsetzung einer „ausgewogenen Bevölkerungsstruktur“ lässt eine weitgefächerte Diskussion zu. Es ist aber unbestritten, dass die Gemeinde mit der GEWOMAG vor allem im sozialen Wohnungsbau Schwerpunkte gesetzt hat.

Die FDP Meilen setzt an einem anderen Ort an. Im Fokus steht vor allem der preiswerte Mietwohnungsbau für den Mittelstand. Obwohl diese Bevölkerungsgruppe letztlich auch über „Franken und Rappen, Einkommen sowie Vermögen“ definiert wird, soll vorerst eine sprachliche Beschreibung erfolgen. Dem Mittelstand zugeordnet werden Erwerbstätige, die eine untere bis mittlere Führungsposition ausüben. Sie haben eine Ausbildung abgeschlossen und sich in ihrem Berufsumfeld etabliert. Es können auch Selbständigerwerbende sein, welche ein kleines Unternehmen (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) führen.

Als Zielgruppe sind in erster Linie junge Familien zu berücksichtigen. Einzubeziehende sind auch Aspekte wie das Engagement für die Gemeinschaft, beispielsweise für den Feuerwehrdienst, für Spitex-Dienste usw.

### **Preiswerte Wohnungen Günstig Bauen**

Was ist „preiswerter Wohnraum“? Aufgrund der Zielgruppendefinition (Mittelstand) geht die FDP Meilen von Mietzinsen in der Bandbreite von Fr. 2'300.00 bis zirka Fr. 2'800.00 pro Monat aus. Damit preiswerter Wohnraum in diesem Rahmen erstellt werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Modellrechnungen zeigen, dass der Landwert (Bodenpreis) eine entscheidende Rolle spielt. Ohne markante Reduktion des zu verzinsenden Bodenpreises lassen sich preiswerte Wohnungen nicht realisieren. Das bestätigt die Baurechtslösung der Gemeinde Herrliberg, welche für die neue Wohnüberbauung bei der Sporthalle einen Landwert von Fr. 350.00 pro Quadratmeter vorsieht. Die Mietzinsen in Herrliberg liegen etwas unter der einleitend skizzierten Bandbreite.

Es ist unbestritten, dass neben einem tiefen Bodenpreis eine rationelle Bauweise die späteren Mietzinse stark beeinflusst. Zahlreiche Fachleute in den Reihen der FDP Meilen sind bereit, ihre Kompetenzen in ein Baukonzept einzubringen. Obwohl die Baukosten durch die Einhaltung des Minergie-Standards (oder höher) steigen, sollen bei der Ausarbeitung eines Bauprojekts diese Vorgaben berücksichtigt werden. Durch günstige Fassadenabwicklungen oder auf das Notwendigste beschränkte Innenausstattungen können energetisch bedingte höhere Baukosten teilweise sicher kompensiert werden.

Die Modellrechnungen der FDP zeigen, dass weitere Faktoren die Wirtschaftlichkeit von Projekten für preiswerten Wohnungsbau massgeblich beeinflussen können. Zu nennen sind etwa Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne, mit denen zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden könnten. Eine wichtige Rolle spielen auch die Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss Bau- und Zonenordnung. So veranschaulichen die Modellrechnungen beispielsweise, dass sich das Gebiet Lütisämet mit einer Baumasse von 1.4 für das Vorhaben nicht eignet. Die Gemeindegrundstücke in Dollikon oder in der Altschür hingegen sind für die Verwirklichung von preiswertem Wohnraum zugunsten des Mittelstands geeignet.

Wichtig ist, dass die Ausführungsarbeiten (Projektierung und Bau) nicht nach Submissionsrecht ausgeschrieben werden müssen. Erfahrungsgemäss werden Projekte dadurch tendenziell verteuert. Unsere Abklärungen zeigen, dass ein privater Baurechtsträger dem öffentlichen Submissionsrecht nicht unterliegt. Der Baurechtsträger erfüllt keine öffentliche Aufgabe und es ist nicht vorgesehen, dass sich die Gemeinde mit mehr als 50 % an den Leistungen der Baurechtsträgerin beteiligt. Vorgesehen ist, wie bereits erwähnt, eine substantielle Minderheitsbeteiligung.

### **Weiteres Vorgehen**

Die FDP Meilen ist sich bewusst, dass sie mit dem Thema „Preiswerter Wohnraum für den Mittelstand“ keine neue Materie aufgreift. Auch wenn die FDP das Thema jetzt konkret auf die politische Traktandenliste setzt, will sie es nicht zu einem Wahlkampfthema für die Behördenwahlen 2010 machen. Zu wichtig ist das Anliegen, als dass es zum Spielball wahltaktischer Überlegungen werden darf. Die FDP stellt dieses Grundlagendokument deshalb allen Parteien zur Verfügung.

Mit den vorstehenden Denkanstössen, den ersten Modellrechnungen, einem Entwurf für einen Baurechtsvertrag und für Statuten einer gemeinnützigen Immobilien Aktiengesellschaft will die FDP unterstreichen, dass preiswerter Wohnraum nur dann realisiert werden kann, wenn seriöse Grundlagen geschaffen werden. Dazu braucht es initiative und kompetente Personen, die gemeinsam und im offenen Gespräch mit der Gemeinde nach tragfähigen Lösungen suchen.

Die FDP wird dem Gemeinderat Meilen die im Zusammenhang mit dem Thema „Preiswerter Wohnraum für den Mittelstand“ ausgearbeiteten Dokumente in den nächsten Tagen einreichen. Diese Unterlagen sollen die öffentliche und die politische Diskussion anstossen. In diesem Sinn erhebt die FDP nicht den Anspruch darauf, die einzig richtigen Lösungen vorzuschlagen. Uns liegt vielmehr daran, offen, konstruktiv und mit Weitblick ein für alle Meilenerinnen und Meilener wichtiges Thema zu konkretisieren.

Meilen, 4. November 2009

**FDP - Mehrwert für Meilen**