

Gemeinde Freienbach
„Förderung des preisgünstigen Wohnraums“
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 25. Juli 2014

Stellungnahme der FDP zur Baureglementsänderung im Zusammenhang mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Mitwirkung vom 13. Juni 2014)

Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen zur Mitwirkung bei der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon. Die *FDP.Die Liberalen Freienbach* hat in der parteiinternen Arbeitsgruppe die Vorlage diskutiert und Änderungsvorschläge eingebracht. Im Anschluss wurde unsere Stellungnahme vom Vorstand verabschiedet. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die FDP steht grundsätzlich Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau positiv gegenüber, solange nicht zu viel Bürokratie damit verbunden ist und das Wohnungswesen nicht direkt subventioniert wird. Der vorgelegte Vorschlag über Anreize durch erhöhte Ausnutzung zielt daher in die richtige Richtung. Wir weisen darauf hin, dass dadurch zukünftig nicht mehr nur Wohnbaugenossenschaft, welche das preisgünstige Wohnen statutarisch sicherstellen, sondern private Investoren preisgünstige Wohnungen anbieten (müssen). Der Kontrollmechanismus muss gut überlegt werden und soll möglichst effizient durchführbar sein. Gerne erwarten wir zur Vorlage entsprechende Überlegungen.

In den Unterlagen ist zwar eine Herleitung von preisgünstigem Wohnraum aufgeführt. Die Preise berechnen sich aber über die Kaufpreise. Für die Vorlage sind dem Stimmbürger diese Preise als Mietpreise pro m² und Jahr umzurechnen, um eine bessere Verständlichkeit und zukünftige Verbindlichkeit zu erreichen.

1.2 Anreiz im Rahmen Gestaltungsplan

Dem vorgeschlagenen Bonus bei einem zusätzlichen Anteil von mindestens 15% preisgünstigem Wohnraum können wir voll und ganz zustimmen. Dieser Bonus wird voraussichtlich in Kombination mit dem allgemeinen Bonus zum Tragen kommen, weshalb eine erhöhte, verdichtete Bauweise

notwendig ist. Diese Verdichtung sollte, um die Wohn- und Umgebungsqualität zu erhalten oder zu verbessern, zwingend in die Höhe geschehen. Deshalb ist der Artikel dahingehend zu ergänzen, dass die Stockwerkzahl generell um ein Geschoss erhöht werden resp. die Bauhöhe erhöht werden darf, sofern von diesem Bonus Gebrauch gemacht wird.

Zwar darf mit einem Gestaltungsplan die Geschosszahl auch erhöht werden, dies ist aber nicht generell der Fall. Bereits heute sind die Gebäude- und Firsthöhen im Baureglement zu knapp bemessen, so dass teure Konstruktionslösungen erstellt werden müssen, um Installationen und Wärmedämmstärken einzuhalten, was günstigem Wohnraum entgegensteht.

1.3 Genereller Anreiz für alle Wohn- und WG-Zonen

Dem vorgeschlagen Bonus bei einem Anteil von 15% preisgünstigem Wohnraum können wir voll und ganz zustimmen. Die vorgeschriebenen Gebäudehöhen sind aber heute zu knapp bemessen, so dass teure Konstruktionslösungen erstellt werden müssen, um Installationen und Dämmstärken einzuhalten, was günstigem Wohnraum entgegensteht. Die Gebäude- und Firsthöhen sind im Baureglement um ca. 0.5 m zu erhöhen, sofern von diesem Bonus Gebrauch gemacht wird.

Die Anzahl Pflichtparkplätze für den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus sollte von 1.5 pro Wohnung auf 1.0 Parkplatz pro Wohnung oder weniger reduziert werden; dies ebenfalls im Hinblick auf tiefere Erstellungskosten und die Förderung öffentlicher Verkehrsmittel.

1.4 Zulassen preisgünstiger Wohnraum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wir lehnen diesen Artikel im Grundsatz ab. Die Ergänzung des Artikels 39 BR ist ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Die Zone für öffentliche Bauten entspricht ihrem Zweck für Anlagen der Öffentlichkeit. Mit Anlagen für preisgünstiges Wohnen wird zwar ein öffentliches Anliegen abgedeckt, sie dienen jedoch lediglich Einzelnen. Der Entscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz ist erstaunlich und dürfte schweizweit wohl eine Ausnahme bleiben. So lautet die Empfehlung im Bericht „Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton Zug“ vom 24. Oktober 2011 der VLP-ASPAN (Schweizer Vereinigung für Landesplanung) im Auftrag für den Kanton Zug: Nicht benötigte Flächen in den bestehenden Zonen des öffentlichen Interesses sollten in eine Wohnzone mit speziellen Vorschriften zugunsten des preisgünstigen Wohnraums umgezont werden.

Auch wenn aus Sicht der Schwyzer Gesetzgebung diese Nutzung nun möglich ist, gibt es gewichtige Gründe die dagegen stimmen:

1. Überbauungen in Zonen für öffentliche Bauten sind in der Regel sehr grosszügig angelegt, da sie insbesondere für Schulen in der näheren Umgebung ein angenehmes Lernumfeld fördern sollen. Eine Verdichtung mit preisgünstigen Wohnungsbauten widerspricht diesem Grundsatz.
2. Zonen für öffentliche Bauten wurden als strategische, langfristige Reserven angelegt und sind i.d.R. finanziell nicht belastet (Anlagekosten bereits abgeschrieben).
3. Bei zukünftigen Erweiterungen ist eine Erweiterung aus betrieblichen Gründen kostengünstiger als ein neuer Standort auf einer grünen Wiese. Daher sind zusammenhängende Flächen wichtig. Auch können bestehende Nebenanlagen genutzt werden.

Diese Gründe sprechen zwingend gegen diesen Artikel. Es ist falsch, aus kurz- und mittelfristiger Sicht preisgünstiger Wohnungsbau zuzulassen. Sollte der Gemeinderat trotzdem zum Schluss kommen, eine Teilfläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei langfristig nicht mehr benötigt und eine (verdichtete) Wohnüberbauung sei der bestehenden öffentlichen Nutzung nicht abträglich, soll diese Fläche in eine Wohnzone umgezont werden.

Zusammenfassung:

Zu 1.2 Anreiz im Rahmen Gestaltungsplan

- Stockwerkzahl um ein Geschoss erhöhen und entsprechend Bauhöhe anpassen, sofern von diesem Bonus Gebrauch gemacht wird.

Zu 1.3 Genereller Anreiz für alle Wohn- und WG-Zonen

- Die Gebäudehöhe ist um ca. 0.5 m zu erhöhen, sofern von diesem Bonus Gebrauch gemacht wird.
- Pflichtparkplätze für den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus sind von 1.5 pro Wohnung auf 1.0 Parkplatz pro Wohnung oder weniger zu reduzieren.

Zu 1.4 Zulassen preisgünstiger Wohnraum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Die Ergänzung des Artikels 39 BR ist ersatzlos zu streichen.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Marc Lutzmann
Präsident FDP.Die Liberalen Freienbach