

Wädenswil Streitgespräch zum Kauf einer 3 Mio. Franken teuren Liegenschaft vor der kommunalen Abstimmung am 28. November

Soll die Stadt die Büelen-Häuser kaufen?

Stadttrat und Finanzvorstand Paul Rota (CVP) und Astrid Furrer, Parteipräsidentin der FDP, duellieren sich zum umstrittenen Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 durch die Stadt Wädenswil.

Interview Elio Stamm

Paul Rota, der Widerstand gegen den Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 für 3 Mio. Franken durch die Stadt Wädenswil ist gross. Haben Sie Angst, die Abstimmung zu verlieren?

Rota: Angst ist der falsche Ausdruck. Es wird aber wohl noch heikel. Es gibt ja immer 30 Prozent Neinsager, die man im Sack hat, wenn man gegen etwas ist. Und das ist gefährlich. Ich hoffe aber immer noch, dass der Kredit durchkommt, auch wenn es knapp werden kann.

Astrid Furrer, was haben Sie dagegen, dass die Stadt Wädenswil eine Liegenschaft kauft um 12 günstige Wohnungen zu erhalten?

Furrer: Es geht um eine grundsätzliche Frage. Die FDP Wädenswil findet, eine Stadt darf solche Investitionen nicht selber tätigen. Sie soll Rahmenbedingungen schaffen, die CVP-Initiative für günstigen Wohnraum zu unterstützen. Mit ihr sollen günstige Rahmenbedingungen entstehen, explizit auch für Baugenossenschaften. An gleicher Gemeinderatsitzung unterstützte dann aber eine Mehrheit, dass die Stadt die Büelenstrasse-Liegenschaft kauft und nicht eine Baugenossenschaft.

Warum hat die Stadt die Liegenschaft gekauft, wenn sich zwei Genossenschaften dafür interessieren haben?

Rota: Es war eine spezielle Konstellation. Wegen der Baubeschränkung, die besagt, dass nur mit Zustimmung des Stadtrats etwas Neues auf der Liegenschaft gebaut werden kann, ist die Stadt Wä-

denswil der einzige Akteur, der das Land so kaufen kann. Ausserdem gilt für den Liegenschaftshandel, dass man, wenn etwas angeboten wird, sofort handeln muss. Man kann nicht jahrelang diskutieren, bis der Eigentümer nicht mehr verkaufen will.

Furrer: Ich finde es fragwürdig, dass man einfach Land kauft für 3 Mio. Franken, obwohl man keine Zeit hat, den Landwert richtig abzubilden. Dass der Verkäufer das Land dem Meistbietenden verkauft, ist legitim. Ich frage mich einfach, warum keine Gespräche zwischen Verkäufer, Stadt und Baugenossenschaften stattgefunden haben. Wenn man an einen Tisch gesessen wäre, dann hätte man vielleicht einen Kompromiss gefunden.

Rota: Den gemeinnützigen Organisationen wird das Land ja nicht weggenommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Genossenschaft etwas darauf wird umsetzen können.

Wenn die Stadt das Land im Baurecht abgegeben würde, wäre das dann in Ihrem Sinne Astrid Furrer?

Furrer: Wenn die Stadt das Land für 3 Mio. Franken kauft und eine Baugenossenschaft findet, die auch 3 Mio. Franken dafür zahlt oder das Land zu entsprechenden Bedingungen im Baurecht übernimmt, hätte ich keine Probleme damit. Voraussetzung wäre dann natürlich, dass das Servitut, die Baubeschränkung, dann aufgelöst würde. Offenbar ist aber vertretlich nirgends festgelegt, dass man das Land an eine Baugenossenschaft weitergeben wird.

Paul Rota, wie wahrscheinlich ist eine Abgabe im Baurecht?

Rota: Das ist nur als Idee oder Vorstellung in den Köpfen, und es gibt noch verschiedene andere Varianten. Aber die

Chance ist gegeben, dass wir das Land im Baurecht abgeben. Der Stadtrat kann aber nicht allein entscheiden, der Gemeinderat hat zu jedem Zeitpunkt mitzubestimmen, also auch bei der Vergabe im Baurecht.

Furrer: Uns stört, dass der Stadtrat nicht klar sagt, wieso er die Liegenschaft kauft. Einmal wird der Erhalt des günstigen Wohnraums angeführt, dann geht es nur ums Grundstück, oder es heisst wieder, man brauche die Landesreserven für Infrastrukturprojekte. Es wird einfach etwas gekauft, ohne dass man weiss, was man damit macht. Zuerst braucht es eine Strategie, was die Siedlungspolitik anbelangt. Dann kann man gezielt Grundstücke kaufen.

Was war denn das Ziel der Stadt beim Kauf, wenn offenbar noch nicht klar ist, was genau mit dem Land passieren soll?

Rota: Hauptziel war es, das Land sicherzustellen für künftige Aufgaben. Es geht nicht um um günstige Familienwohnungen, das stimmt. Wir brauchen in Wädenswil künftig auch mehr betreute Alterswohnungen und Pflegeplätze. Das sind aber langfristige Entwicklungen, die man nicht von heute auf morgen klären kann. Um aber überhaupt Möglichkeiten zu haben, muss man Land besitzen. Mit planerischen Mitteln allein ist es nicht möglich, die Regeln komplett vorzugeben.

Braucht es denn überhaupt mehr günstigen Wohnraum in Wädenswil?

Furrer: Laut einer Antwort des Stadtrats auf eine Anfrage von SP-Gemeinderat Willy Rüegg vom Februar vorliegt Wädenswil aus heutiger Sicht über eine gute Durchsicherung von Mietwohnraum in verschiedenen Preisklassen. Der Stadtrat sah deshalb keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Nach diesen Zahlen müsste sich die Stadt nicht so aktiv um günstigen Wohnraum bemühen.

Das Verhältnis stimmt zwar heute noch, aber die Entwicklung ist eine andere. Die Wohnungen, die heute auf privater Basis erstellt werden, sind in einem höheren Preissegment. Das ist ganz klar. Die billigsten verschwinden. Dort haben wir nun die Möglichkeit, Gensteuer zu geben.

Wie günstig eine Baugenossenschaft wirklich baut, ist offenbar umstritten, wenn man die Argumente in der Debatte verfolgt. Wie sehen Sie das?

Rota: Wie soll man das Wort günstig quantifizieren? Das hängt auch von der eigenen Optik ab. Wer wirtschaftlich auf der untersten Stufe steht, für den ist das, was man heutzutage bauen kann, nicht günstig. Man kann heute nicht mehr für eine Viereinhalbzimmerwohnung bauen, die 1500 Franken Miete pro Monat kostet. Das ist auch das Problem bei Genossenschaften.

Furrer: Ich habe mich bei der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil erkundet. Es heisst bei den Gegnern oft, dort seien die Wohnungen teuer.

Dem ist nicht so. Die teuerste Miere für eine 4½-Zimmer-Geschoßwohnung beträgt knapp 2200 Franken ohne Nebenkosten. Das ist ein vernünftiger Preis für eine Familienwohnung. Eine Baugenossenschaft kann günstigen Wohnraum gewinnen, weil sie keinen Gewinn machen kann, sondern alles wieder in die Infrastruktur stecken oder für Mietzinsensenkungen verwenden muss.

«Es wird etwas gekauft, ohne dass man weiss, was man damit macht.»

Astrid Furrer

Furrer: Wir finden, 3 Mio. Franken sind zu viel bezahlt, wenn man weiss, dass die Stadt das Land ursprünglich nur auf 2,6 Mio. Franken schätzte. Der Preis liegt so gesehen über dem Marktpreis, auch wenn natürlich das Servitut auch einen Wert hat.

Rota: Die Baubeschränkung ist etwa 2 bis 2,5 Mio. Franken wert, bezogen auf die machbare Ausnutzung. Zusammen mit den 2,6 Mio. Franken für die Liegenschaft kommt man so auf rund 5 Mio. Franken. Der Kaufpreis liegt mit 3 Mio. Franken weit unter dem Marktwert. Wir können die Nutzung tun in Ruhe abwickeln im Zusammenhang mit dem nebenliegenden Mewa-Areal, das nicht mehr voll ausgelastet ist. Abhängig von dieser Entwicklung sind wir aber nicht. Das gekaufte Land ist auch selbstständig nutzbar. Umgekehrt könnte das Mewa-Areal die Büelenstrasse-Liegenschaft 5 und 7 eher brauchen.

Wie hoch ist der strategische Wert des Landes durch die Nähe zur Mewa?

Furrer: Ich glaube gering. Wenn auf dem Mewa-Areal etwas passiert, wird es dem Gestaltungsplan geben. Stadtrat und Parlament werden also sowieso mitbestimmen können. Bis es so weit ist, kann es zudem noch Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern.

Rota: Es ist im Gesamtkontext gut, wenn man das Nachbargrundstück besitzt, etwa bei einer möglichen künftigen Ausdehnung des Mewa-Areals. Ausserdem bewegt sich dort durchaus etwas. Wenn wir jetzt hier das Bein drinhalten können, müssen wir das tun.

Wie wichtig sind denn solche strategische Landesreserven für Wädenswil allgemein?

Rota: Wir haben in den letzten acht Jahren mehr desinvestiert als investiert. Das geht an die Substanz des Vermögens. Wir müssen schauen, dass auch unsere Nachkommen Entschädigungsmöglichkeiten haben. Dafür braucht es strategische Landesreserven.

Darüber wird abgestimmt

Am 28. November stimmen die Wädenswiler Bürger über einen Kredit zu, um die Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 in Höhe von 3 Mio. Franken ab der Stadt Wädenswil beabsichtigt damit laut Weisung, langfristig preiswerten Wohnraum zu sichern. Die grosse Mehrheit des Gemeinderates ist in der Gemeinderatsitzung vom 6. September dem Antrag gefolgt. Da rundum dagegen ergriffen haben, kommt das Geschäft nun an die Urne.

Die beiden Häuser an der Büelenstrasse, die schräg hinter dem Areal der nicht mehr ausgelasteten Hallen der Blattmann Metallwarenfabrik AG (Mewa) unweit der Zugerstrasse liegen, gehören einer privaten Erbsengemeinschaft, welche die Liegenschaft veräussern will. Das Land war vor langer Zeit bereits einmal im Besitz der Stadt. Diese trat rund 5500 Quadratmeter im Jahr 1924 unentgeltlich an die damalige Baugenossenschaft Büelen ab. Die Genossenschaft erstellte daraufhin die bis heute bestehenden vier Mehrfamilienhäuser. 1944 wurde die Büelen-Genossenschaft aufgelöst, die Liegenschaft in zwei etwa gleich grosse Teile geteilt und an Private verkauft. Die eine an die Büelenstrasse grenzende Parzelle will der Stadtrat nun kaufen.

1924 liess die Stadt Wädenswil auch ein Servitut auf die Liegenschaft ständnis auf dem Land nicht gebaut werden kann. Diese Baubeschränkung gilt bis heute, würde mit dem Kauf der Stadt aber aufgelöst.

