Jürg Gassmann
Gemeinderat SP/JUSO-Fraktion
Wingertstrasse 14c
8308 Illnau

Stadt Illnau-Effretikon

An den Ratspräsidenten des
Grossen Gemeinderates
Herrn A. Büecheler
Märtplatz 29
8307 Effretikon

GROSSER
GEMEINDERAT

Ratsbüro

Eingang: 8. NOV. 2012

Illnau, 8. November 2012

Geschäfts-Nr. 086/13

Motion betreffend Grundstücke der Stadt im Gebiet des Gestaltungsplans Mittim: Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, die es ermöglicht, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts ‚Mittim' einzubeziehen. Ihnen soll im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten werden.

Begründung:

Die Stadt Illnau-Effretikon besitzt im Gebiet des Gestaltungsplans Mittim (Gesamtfläche ca. 32'000 m^2) Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5'000m^2. Diese Grundstücke sollen durch Abtausch mit anderen Flächen so zusammengelegt werden, dass sie einer oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht zur Realisierung von Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung gestellt werden. Als gemeinnützige Wohnbauträger kommen Genossenschaften und Stiftungen in Frage.

Die Abgabe der Grundstücke im Baurecht ist für den Finanzhaushalt der Gemeinde vorteilhaft. Die Einnahmen aus einem ortsüblichen Baurechtszins verhelfen der Stadtkasse zu regelmässigen und sicheren Erträgen. Bei einer Abgabe des Grundstückes im Baurecht profitiert die Gemeinde zudem von langfristigen Wertsteigerungen des Grundstückes, die kommenden Generationen von Steuerzahlenden zugutekommen.

Auf dem Gebiet unserer Gemeinde kommt gemeinnützigen Wohnbauträgern eine wichtige Rolle im Mietmarkt zu. In Illnau-Effretikon sind zurzeit ca. 9% aller Wohneinheiten bzw. ca. 13% (in Effretikon sogar 15%) aller Mietwohnungen Genossenschaftswohnungen. Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten auf monetäre Rendite, bewirtschaften ihre Immobilien in Kostenmiete und führen diese zum Anlagewert in ihren Büchern. Insgesamt führt die Kostenmiete mittel- bis langfristig zu tieferen Mieten und einer teilweisen Entspannung auf dem Mietmarkt. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gebiet Mittim ist ein Ausgleich dafür, dass rund 100 günstige Wohnungen sowie diverse Gewerberäume den Neubauten weichen müssen.

In unserer Region steigen die Immobilienpreise und Mieten markant an. Mit einer Entspannung auf dem Markt von Wohnungsmieten ist angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums nicht zu rechnen. Die steigenden Preise werden durch einen höheren Beschäftigungsgrad je Haushalt, durch Konsumverzicht oder durch Verdrängung der Bevölkerung in ländliche Gebiete teuer bezahlt. Diese Entwicklung ist aber auch deshalb unerwünscht, weil so dem privaten Konsum als einer wichtigen Konjunkturstütze Geld zum Nachteil von Gewerbe und Wirtschaft entzogen wird. Auch Gewerbetreibende sind auf preisgünstige Mieten von Gewerberaum angewiesen.

Jürg Gassmann

Sabrina DiBella

Rainer Hugener

Brigitte Röösli

Fabian Molina

Barbara Scheidegger-Conrad

Ursula Bornhauser

Daniel Hari

Urs Graf

Adrian Kindlimann

Andreas Hasler

Samuel Wüst

Hans Zimmermann

Tanja Bischof