

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 4. Juni 2024

Beschluss

0	Führung	2024-84
0.3	Gemeindeversammlung	
0.3.1	Anfragen	
	Heinz Bosshard-Keller - Anfrage an die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 betreffend Strategie Wohnungsentwicklung - Antworten des Gemeinderats - Genehmigung	

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 28. Mai 2024 reichte Heinz Bosshard-Keller, Walderstrasse 46, 8630 Rüti, fristgerecht nachfolgende Anfrage im Sinne von § 17 Gemeindegesetz an den Gemeinderat zur Behandlung an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 ein.

Anfrage

In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Dies hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Land und Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften sind, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen. Die hohen Mieten belasten die Mieterinnen und Mieter und deren Kaufkraft wird dadurch negativ beeinflusst. Leider sind aber Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Rüti nach meinem Kenntnisstand bisher nicht öffentlich verfügbar.

Frage 1:

Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Rüti seit dem Jahr 2000 entwickelt? Hat die Gemeinde Kenntnisse zu dieser Entwicklung und wenn Ja, wo sind diese einsehbar?

Frage 2:

Hat der Gemeinderat eine Strategie, welche für Familien und ältere Menschen gemeinnützige Wohnbauförderung konkret berücksichtigt?

Frage 3:

Die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich hat 2014 dem Grundsatz zugestimmt, dass bei Ein- oder Aufzonungen von Grundstücken die Eigentümerschaft durch die Gemeinde verpflichtet werden kann, einen Teil der zusätzlichen Wohnungen preisgünstig zu erstellen und zu vermieten (S49b Planungs- und Baugesetz). Hat dieser Artikel bereits in der bestehenden BZO Eingang gefunden? Falls nicht, ist bei einer nächsten BZO Revision die Berücksichtigung des Artikels 49b vorgesehen?

Frage 4:

Wie wird der Ausgleichsbeitrag bei Handänderungen (entsprechend Mehrwertausgleichsgesetz) in Rüti verwendet? Sind bereits Fälle diesbezüglich eingetroffen oder in Zukunft zu erwarten?

Stellungnahme des Gemeinderats

Antwort zu Frage 1:

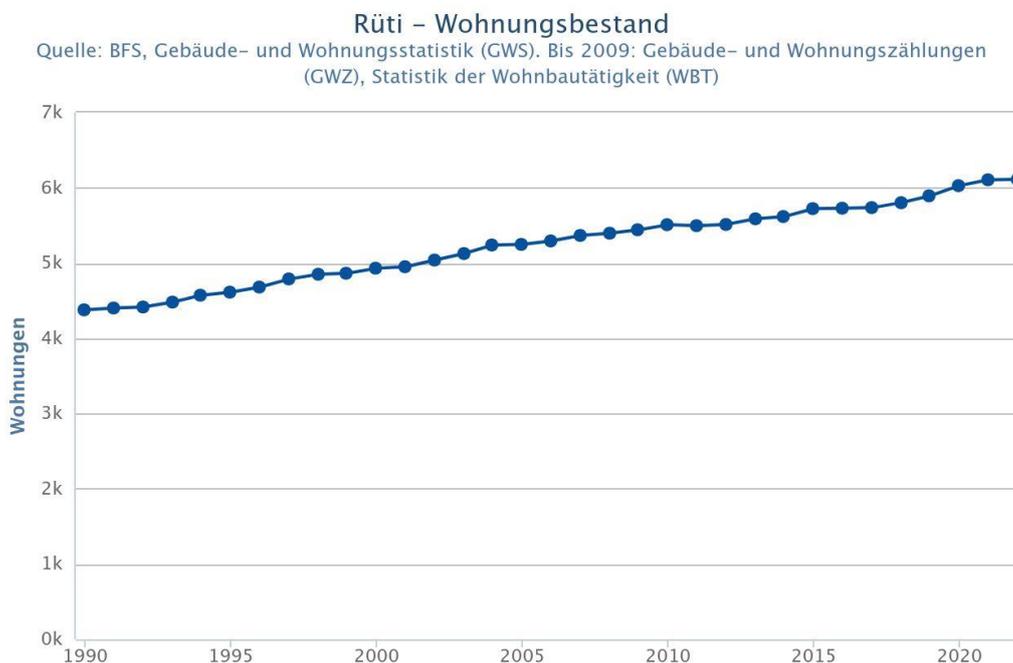
Der Wohnungsbestand hat sich in Rüti wie folgt entwickelt:

Jahr 2000 4'930 Wohnungen Anteil Eigentumsobjekte 37.6%

Jahr 2022 6'112 Wohnungen Anteil Eigentumsobjekte 37.2%

Zunahme 1'182 Wohnungen

Der Anteil an Eigentumswohnungen in Rüti ist knapp 9 % tiefer, wie im Bezirk und der Planungsregion.



Die Angaben sind einsehbar unter <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html>

Antwort zu Frage 2:

Der Anteil an gemeinnützige Wohnungen in Rüti liegt bei 8.6 %

(<https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html>). Dieser Anteil ist in Rüti doppelt so hoch, wie im Bezirk und der Planungsregion und wird weiter ausgebaut.

So wird der gemeinnützige Wohnungsbau im kommenden Jahr durch die Neue Baugenossenschaft Rüti (NBR) in Weier mit über 30 neuen Wohnungen stark ausgebaut.

Für das Areal der Kindergärten Drei Eichen ist die Gemeinde mit der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost (GEWO) eine Zusammenarbeit für eine Projektentwicklung eingegangen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, neben neuem Schulraum für drei Kindergärten auch neuen Wohnraum zu schaffen. Mit der weiteren Projektentwicklung soll ein zeitgemässes und attraktives Betreuungs-, Schul- und Bildungsangebot Schulraum und entsprechender Wohnraum an attraktiver Lage

geschaffen werden. Durch die Projektanforderungen soll attraktives und vielfältiges Wohnen nach dem Kostenmietprinzip für jede Lebensphase realisiert werden.

In die Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) flossen strategische Überlegungen aus bereits bestehenden Konzepten und Strategien wie dem Landschaftsentwicklungskonzept, Altersstrategie 2030 oder der Strategie "Rüti leben Rüti gestalten" ein. Mit der Festlegung des Entwicklungsschwerpunktes über die Erweiterung des Alterszentrums Breitenhof (ESP 5.8) wurde der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen und folgendes Zielbild für 2035 beschrieben (siehe <https://www.rueti.ch/rueti/aktuelle-themen/ueberarbeitung-raeumliches-entwicklungskonzept-rueti-rek-2022.html/680>).

Antwort zu Frage 3:

Der § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) ist als «kann-Formulierung» ausgeführt und ist in der aktuellen BZO der Gemeinde Rüti nicht enthalten. Aktuell ist eine Revision der BZO in Bearbeitung und eine Berücksichtigung wird diskutiert.

Antwort zu Frage 4:

An der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger eine Mehrwertabgabe von 25 % festgelegt. Mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe sollen gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufgewertet bzw. neue geschaffen werden. Mit der Steigerung der Standortattraktivität profitieren die Grundeigentümerschaften und Investierende gleichermassen wie die Bevölkerung.

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Das Fondsreglement wird im Zuge der anstehenden BZO-Revision erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Es sind bisher keine Fälle eingetroffen. Mögliche Fälle werden mit der aktuellen BZO-Revision ebenfalls aufgezeigt.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine finanziellen Auswirkungen.

Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per 20. Juni 2024 öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Behandlung der Anfrage ist gemäss Art. 14 Ziff. 3. der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Beschluss

1. Die Anfrage wird auf die nächste Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 traktandiert, um eine Diskussionsrunde zu gewährleisten.

Referent: Gemeinderat Roger Hess, Stv. Ressortvorsteher Bau

2. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau, ein Antwortschreiben an Heinz Bosshard-Keller vorzubereiten.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Heinz Bosshard-Keller, Walderstrasse 46, 8630 Rüti (mittels separaten Schreibens)
 - Ressortvorsteher Bau
 - Stv. Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Präsidiales
 - Leitung Abteilung Bau
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Heinz Bosshard-Keller - Anfrage an die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 betreffend Strategie Wohnungsentwicklung - Antworten des Gemeinderats - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 11. Juni 2024

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber