



Urnenabstimmung

9. Februar 2014

Geschäft

Gemeinderätliches Konzept für Breiteliareal

A. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihrer Sitzung die Vorlage der politischen Gemeinde geprüft. Sie erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht:

1. Gemeinderätliches Konzept für Breiteliareal

Bericht

Das nun vorgeschlagene Konzept für die Neuüberbauung des Breiteliareals ist nach langjährigem Entscheidungsprozess zu Stande gekommen. Es ist ein Kompromiss einer umfassenden und breit abgestützten Nachhaltigkeitsbetrachtung. Die rasche Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung des gesamten Areals und damit das Ziel der maximalen Nachhaltigkeit zu erreichen, möglichst bald mehr sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen, ist aufgrund des politischen Umfeldes aber kaum mehrheitsfähig. Der Vorschlag des Gemeinderates ist unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte abgewogen.

Aus finanzieller Sicht wird der Bewertungsverlust im Finanzvermögen bei der Etappierung verteilt und beträgt für die erste Etappe mit Neuüberbauung im südlichen Teil des Areals (Parzelle Kat.Nr. 8013) 2'165'000 Franken. Aus sozialpolitischer Überlegung ist es richtig, dass diese Parzelle im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben wird und dabei ein jährlich entgangener Baurechtszins von 149'202 Franken hingenommen wird.

Die Vorlage des Gemeinderates enthält keine Angaben zu den Detailbestimmungen (zum Beispiel: Name der Baugenossenschaft, Baurechtsvertrag, Vertragsdauer, Vermietungsreglement und Baukosten). Die RPK erwartet, dass diese Bestimmungen der Praxis vergleichbarer Bauvorhaben entsprechen.

Mit Blick auf die notwendigen Sanierungsarbeiten der Gebäude auf der nördlichen Parzelle (Kat.Nr. 8012, Baujahr 1920) ist später ein separater Kredit zu bewilligen. Damit dieser Kredit möglichst tief ausfällt, erwartet die RPK aus finanzpolitischen Gründen, dass mit der Realisierung der zweiten Etappe nicht allzu lange zugewartet wird.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem gemeinderätlichen Konzept für das Breiteliareal zuzustimmen.

8800 Thalwil, 9. Dezember 2013

RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION THALWIL

Präsident
Andrea Müller

Aktuar
Werner Oehry

B. Das Wichtigste in Kürze

Die von Thomas Henauer im Namen der FDP Thalwil eingereichte Initiative „Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Breiteli“ ist rechtlich zulässig. Danach sollte der Gemeinderat verpflichtet werden, einen Baurechtsvertrag mit einer Trägerschaft abzuschliessen, z.B. bestehend aus einer oder mehreren Baugenossenschaft(en), primär aus der Gemeinde Thalwil, zum verpflichtenden Zwecke der baldigen Neuüberbauung der Parzellen der Gemeinde Thalwil, Kat.Nr. 8012 und 8013 mit 8'657 m² Land im Breiteli, für mietzinsgünstige Wohnungen nach den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV).

Der Gemeinderat entwickelte ein Konzept für eine Teilneubebauung im südlichen Teil und für notwendige Sanierungsarbeiten an den bestehenden Häusern im nördlichen Teil der Siedlung Breiteli. Dieses Bebauungsszenarium 50/50 (Neubebauung/Altbausanierung) entspricht der Konsenslösung aller am langjährigen Entwicklungsprozess des Breiteliareals Beteiligten. Der grosse zusammenhängende Grünraum sowie die günstigen Wohnungen im nördlichen Teil bleiben erhalten.

Im Verlauf von mehreren Gesprächen mit dem Initianten zeigte sich, dass das Konzept der Gemeinde einen grossen Teil der Forderungen der FDP-Initiative erfüllt. Dies führte schliesslich dazu, dass der Initiant sich entschloss, das Begehren offiziell zurückzuziehen, um das gemeinderätliche Konzept nicht zu gefährden.

Das gemeinderätliche Konzept erlaubt zusammen mit einer Baugenossenschaft eine etappierte, nachhaltige Entwicklung des Breiteliareals über Jahre.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Souverän, das gemeinderätliche Konzept mit der Neubebauung gemäss dem Siegerstudienprojekt der saraspiro sa architektur und der notwendigen Sanierung der Bauten im nördlichen Teil zur Annahme.

C. Initiative Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Breiteli

Initiativbegehren

Mit Schreiben vom 4. März 2013 reichte die FDP Thalwil, vertreten durch Präsident Thomas Henauer, Säumerstrasse 60, 8800 Thalwil, das folgende Initiativbegehren gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) an den Gemeinderat ein:

Der Gemeinderat wird verpflichtet,

einen Baurechtsvertrag mit einer Trägerschaft abzuschliessen, z.B. bestehend aus einer oder mehreren Baugenossenschaft(en), primär aus der Gemeinde Thalwil, zum verpflichtenden Zwecke der baldigen Neuüberbauung der Parzellen der Gemeinde Thalwil, Kat.Nrn. 8012 und 8013 mit 8'657 m² Land im Breiteli, für mietzinsgünstige Wohnungen nach den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) vom 1. Juni 2005.

Der Vertrag hat die folgenden Zielsetzungen zu erfüllen:

1. Die Überbauung hat den Vorstellungen des verdichteten Bauens zu entsprechen, das heisst, die Grundstücke sind gemäss revidierter Bauordnung maximal auszunützen, damit die grösstmögliche Wohnfläche gewonnen werden kann. Für die Wohnungsgrössen (in m²), gelten die Vorschriften für den preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnungsbau gemäss revidierter Bauordnung.
2. Es ist ein ausgewogener Mix von 2 ½-, 3 ½-, 4 ½- und evtl. 5 ½-Zimmerwohnungen zu konzipieren. Gemäss § 5 WBFV haben alle Wohnungen den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu entsprechen und die Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ zu erfüllen. Zusätzlich kann der Gemeinderat eine Anzahl von eigentlichen Alters- bzw. Behindertenwohnungen (z.B. Dusche statt Bad u.ä.) festlegen.
3. Die Gemeinde Thalwil leistet ihren Beitrag nach § 8 der WBFV durch Verbilligung des Baurechtszinses (Reduktion des Zinssatzes und/oder des Basis-Landwertes) für die Zeit, in der die Wohnungen entsprechend den Vorschriften der Verordnung genutzt werden.

Zur Absicherung des Volksentscheides soll sich der Gemeinderat in der (n) Trägerschaft (en) angemessen vertreten lassen.

D. Rechtliche Prüfung

Der Gemeinderat erklärte die Initiative „Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Breiteli“ als zulässig.

E. Rückzug der Initiative, Stellungnahme des Initianten

Seit März 2013 führten Vertreter der Gemeinde und der Initiant Thomas Henauer mehrere Gespräche über die Initiative bzw. das gemeinderätliche Konzept. Mit der Zeit verdeutlichte sich die Tatsache, dass beide ähnliche Zielsetzungen verfolgen und die Übereinstimmungen weit grösser sind als die Differenzen. Dies führte schliesslich zum Entscheid des Initianten, sein Begehren offiziell zurückzuziehen, um das gemeinderätliche Konzept nicht zu gefährden und die Entwicklung im Breiteli nicht zu verzögern.

Stellungnahme des Initianten, Thomas Henauer

Die FDP Initiative verfolgte folgende Ziele:

- Die Neuüberbauung des Areals mit mietzinsverbilligten Wohnungen (allenfalls mit Beteiligung der Kantonalen Wohnbauförderung)
- Erhöhung der Anzahl kostengünstiger Wohnungen durch verdichtetes Bauen
- Abschluss eines Baurechtsvertrages mit einer Baugenossenschaft. Dabei sollte die Überbauung etappiert und grosse Grünflächen erhalten werden.

Die erste Etappe des gemeinderätlichen Antrags entspricht nun weitestgehend der Initiative. Auf die Verbilligung durch den Kanton kann dabei verzichtet werden, da der Baurechtszins tief gehalten wird. Die immer noch längerfristig sehr tiefen Hypothekarzinsen tragen ebenfalls zu günstigen Mietzinsen bei.

Auch die Initiative sah eine Etappierung, allerdings in kürzerem Abstand, vor. So entspricht das geplante Vorgehen für die zweite Etappe im Vorschlag des Gemeinderates nur teilweise den Vorstellungen der Initiative: Es muss bezweifelt werden, ob es der heutige Zustand der bestehenden Gebäude zulässt, diese ohne grössere Investitionen noch 15-20 Jahre zu erhalten. Die FDP wird sich deshalb vorbehalten, diesbezüglich entsprechende Beschlüsse zu fassen und vorstellig zu werden. Da diese Möglichkeit ohnehin bestehen bleibt, konnte die Initiative als weitgehend erfüllt zurückgezogen werden.

F. Konzept des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Schon seit 1999 befasst sich der Gemeinderat mit der baulichen Sanierung der Wohnsiedlung Breiteli, welche 1920 erstellt worden ist. Sie umfasst heute auf dem Grundstück mit Kat.Nr. 8013 und Kat.Nr. 8012 38 Wohneinheiten – die Wohnungen an der Walchlistrasse sind nicht eingerechnet. Ende November 2006 wollte der Gemeinderat den Stimmberechtigten an der Urne zwei Vorlagen für die Neubebauung der Wohnsiedlung unterbreiten, nämlich eine Kernvorlage für den Baukredit und eine Zusatzvorlage für eine weitergehende energetische Lösung zur aktiven Reduktion des CO₂-Ausstosses. Anfang November 2006 musste der Gemeinderat die Vorlagen jedoch zurückziehen. Grund war ein Fehler im Weisungsheft. Die kantonalen Vorgaben über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden waren nicht vollumfänglich angewendet worden.

In der Folge entschied er, das Projekt Breiteli nicht als Einzelprojekt weiterzubearbeiten. Er beauftragte die Arbeitsgruppe Immobilienpolitik, das weitere Vorgehen im Rahmen der gesamten Immobilienpolitik festzulegen.

2. Grundsatzkriterien für Weiterbearbeitung

Bevor die Planung für das Breiteli-Quartier wieder aufgenommen wurde, stellte die Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit (StGN) die relevanten Kriterien für die Nachhaltigkeitsbetrachtungen zusammen und analysierte die Einflussfaktoren sowie Stärken und Schwächen von möglichen Varianten. Als Zielkonflikte schälte sie u.a. kleine Wohnungen versus Familienwohnungen, Grünraum versus Verdichtung und bestehendes Erscheinungsbild versus Urbanisierung heraus. Sie wies darauf hin, dass günstige Mietzinse mit einem einfachen Ausbaustandard sowie der Vergünstigung des Landpreises zu erreichen sind. 2006 hatte die politische Diskussion im Rahmen des Breiteli-

projektes zudem aufgezeigt, dass ein zusammenhängender Grünraum für das ganze Quartier sehr wichtig und deshalb zu erhalten ist. Ihre Überlegungen und Erkenntnisse hielt die StGN in zehn Leitsätzen fest, aus denen sie Szenarien entwickelte und diese nach verschiedenen Gesichtspunkten bewertete. Die zehn Leitsätze dienten anschliessend als Grundlage für die Projektentwicklung.

Bei der Weiterbearbeitung in der Arbeitsgruppe Immobilienpolitik unter Mitwirkung der IG Breiteli schloss das Entwicklungsszenarium 50/50 am besten ab. Es beinhaltet, dass rund 50 Prozent der Wohnsiedlung – der südliche Teil – neu und verdichtet bebaut und der Rest sanft saniert und für die nächsten 15 bis 20 Jahre erhalten werden soll. Die Investitionen für die Sanierungen sollen moderat ausfallen, damit die Mietzinse auch wirklich günstig bleiben.

An der öffentlichen Informationsveranstaltung im September 2012 wurde die folgende Matrix mit den Leitsätzen und den Entwicklungsszenarien vorgestellt. Sie war Bestandteil der Ausschreibung des Studienauftrages.



Breiteliareal heute mit nördlichem und südlichem Teil inkl. des zusammenhängenden Grünraums

Leitsatz	Szenarien	1. IST	2. MINI	3. PLUS	4. MAXI	50/50	5. MIX	6. UNO	7. DUE
1.	Erhalt von sehr günstigem Wohnraum (+ 25 % über dem Breiteli Durchschnitt für eine 4-Zimmerwohnung)	+++	++	+/-	-	++	--	---	---
2.	Günstiger Wohnraum mittels Landpreisabschreibung (z.B. Landbewertung Fr. 300/m ²)	+++ keine Land- abschreib.	+++ keine Land- abschreib.	+++ keine Land- abschreib.	- Land- abschreib.	+/-	--- Land- abschreib.	--- Land- abschreib.	--- Land- abschreib.
3.	Erhöhung von günstigem Wohnraum + 50 %	---	---	---	+/-	+++	+	++	+++
4.	Energiestandard (mind. C nach GEAK)	---	--	+/-	+/-	+/-	++	+++	+++
5.	Wohnqualität gemäss genossenschaftlichem Ausbaustandard	---	--	+/-	+/-	+/-	++	+++	+++
6.	Ausgewogener Wohnungsmix (Verbleib im Quartier in verschiedenen Lebensphasen)	---	--	-	+/-	+++	+	++	+++
7.	Zusammenhängende Grünfläche ca. 3000 m ²	+++	+++	+++	+++	+++	++	+	+/-
8.	Ausnützung Handlungsspielraum durch Gemeinde (maximale Verdichtung)	---	---	---	+/-	+/-	+	++	+++
9.	Erhalt jetziges Erscheinungsbild des Bauensembles	+	+	+	+/-	+/-	-	-	-
10.	Lebensdauer > 10 Jahre (Investitionshorizont)								
		- 5	- 3	+/-	+ 1	+ 11	+ 3	+ 6	+ 8

Legende zur Matrix mit den Leitsätzen und den Entwicklungsszenarien:

1. STATUS QUO

IST-Zustand

2. STATUS QUO MINI

nur zwingende Sanierungsarbeiten

3. STATUS QUO PLUS

Wohnwerterhaltung mit Isolation und umfassender Sanierung

4. STATUS QUO MAXI

Wohnwerterhaltung mit Isolation und umfassender Sanierung, zusätzlich Aufzonung in W3 (mehr Wohnungen in den bestehenden Gebäuden) mit vernünftigem, zahlbarem Ausbau

50/50

ca. 50 % neu verdichtet bauen, bei ca. 50 % nur zwingende Sanierungsarbeiten, zusammenhängenden Grünraum erhalten

5. MIX (1/3 Status Quo Maxi und 2/3 Nove Due)

1/3 Wohnwerterhaltung mit Isolation und umfassender Sanierung, zusätzlich Aufzonung in W3 (mehr Wohnungen in den bestehenden Gebäuden) mit vernünftigem, zahlbarem Ausbau

2/3 abreissen, verdichtet neu bauen mit Gestaltungsplanpflicht (mehr Wohnungen möglich)

6. NOVE UNO

abreissen, verdichtet neu bebauen, zusätzlich Aufzonung in W3, Grünflächengestaltung mit hoher Priorität

7. NOVE DUE

abreissen, verdichtet neu bebauen mit Gestaltungsplanpflicht (mehr Wohnungen möglich), Grünflächengestaltung ja, Flächenerhalt weniger prioritär

3. Ergebnis des Studienauftrags

3.1 Siegerprojekt von saraspiro sa architektur

In einem mehrstufigen Verfahren wurde für den südlichen Teil des Grundstücks (Kat.Nr. 8013) das Projekt von saraspiro sa architektur, Zürich, von der Jury einstimmig zum Sieger des Studienauftrages erkoren.

Die Neubauten (anstelle der heutigen Gebäude Breitelistrasse 1, 3 und 5) orientieren sich städtebaulich gut an der bestehenden Situation im Breiteliquartier und wirken in keiner Weise konkurrenzierend. Sie werden auf dem Niveau der Alten Landstrasse angesetzt. Durch das Entfernen der Stützmauer und das Platzieren der Neubauten auf Strassen-niveau wird die Positionierung der angrenzenden Bauten übernommen.

Durch den Ersatz von 15 bestehenden durch 35 neue Wohnungen wird eine verträgliche Verdichtung erreicht und das Grundstück optimal ausgenutzt. Das Siegerprojekt vermag auch wirtschaftlich zu überzeugen; es orientiert sich am Standard des genossen-schaftlichen Wohnungsbaus.

Der Wohnungsmix sieht die folgenden Einheiten vor:

Anzahl	Wohnungsgrösse	Fläche
8	2 ½ Zimmer	70 m ²
8	3 ½ Zimmer	83 m ²
19	4 ½ Zimmer	105 m ²

Das Siegerprojekt lässt sich zudem – in einer weiteren Etappe – einfach für die Überbauung des nördlichen Teils weiterentwickeln.



Visualisierung des Siegerprojekts saraspiro

3.2 Beurteilung des Siegerprojektes durch die StGN

Da nur die Parzelle Kat.Nr. 8013 neu bebaut wird, bleiben die äusserst günstigen Wohnungen auf der Parzelle Kat.Nr. 8012 vorderhand erhalten. Der Wohnungsmix erlaubt ein generationenübergreifendes Wohnen. Im Neubauteil werden 15 durch 35 Wohnungen ersetzt. Mit zusätzlich 20 Wohnungen wird die maximale Verdichtung erreicht. Der Ausbaustandard entspricht genossenschaftlichem Ausbau. Der grosszügige Aussenraum wird beibehalten und dient dem ganzen Quartier als Freiraum. Mit dem Siegerprojekt saraspiro werden die Leitsätze der StGN gut umgesetzt.

4. Realisierung

Der Gemeinderat sieht vor, das Siegerprojekt saraspiro wie folgt zu realisieren:

Im ersten Schritt sucht der Gemeinderat mittels Ausschreibungsverfahren eine Baugenossenschaft, die das Siegerprojekt im südlichen Teil, Parzelle (Kat.Nr. 8013), in einer Etappe realisiert. Zusammen mit dieser wird über beide Parzellen (Kat.Nr. 8012 und 8013) das Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Dieses verlangt gemäss Bau- und Zonenordnung BZO hohe Anforderungen an die Einordnung, die Gestaltung und die Freiraumqualität. Ziel ist eine qualitativ hochwertige Verdichtung. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft ist zudem ein Vermietungsreglement zu erstellen, welches auf die lokalen Gegebenheiten Bezug nimmt.

Anschliessend werden die notwendigen Sanierungsarbeiten im nördlichen Teil gebäudeweise ausgeführt. Für das Sanierungsprojekt sind u.a. die Kriterien günstige Mieten, finanzieller Aufwand und Lebensdauer zu berücksichtigen. Die günstigen Mieten sollen gegenüber einer optimalen energetischen Lösung eindeutig im Vordergrund stehen. Angesichts des geringen betroffenen Gebäudevolumens ist dies auch für Thalwil als Energiestadt vertretbar.

Das gewählte Entwicklungskonzept in mehreren Schritten schafft die optimale Grundlage für eine hohe Sozialverträglichkeit und generationenübergreifende Durchmischung. Die Etappierung ermöglicht es, auf Bedürfnisse aus gesellschaftspolitischen Veränderungen zu reagieren.

Mit dem Projekt saraspiro wird der inneren Verdichtung in hoher Qualität Rechnung getragen. In einer späteren Phase wird sich die Verdichtung auch über den nördlichen Teil erstrecken.

5. Ohne Subventionierung durch kantonale Wohnbauförderung

Gemäss Wohnbauförderungsgesetz fördern Staat und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem bzw. höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht. Diese Wohnbauförderung leistet der Staat durch das Gewähren von zinslosen oder zinsgünstigen Wohnbaudarlehen oder bei selbst genutztem Wohneigentum mit Bürgschaften. Wer davon profitieren will, hat gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) bestimmte Bedingungen zu erfüllen.

Das Prüfungsverfahren ist sehr aufwändig, und die Auflagen für die Zusicherung von Subventionen sind hoch. Dazu kommen restriktive Vermietungsregelungen. Die Förderung ist nur eine Anstossfinanzierung, da die Subvention innerhalb von 20 Jahren zurückzubezahlen ist, was sich automatisch negativ auf die Mietzinse auswirkt. Der Kanton leistet ein Darlehen von maximal 20 Prozent der pauschalierten Erststellungs-

kosten. Eine gleichwertige Leistung ist durch die Gemeinde zu erbringen. Als Folge der Wohnbauförderung müsste das Grundstück schliesslich dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und abgeschrieben werden.

Aufgrund der einschränkenden Bedingungen, der finanziellen Belastung und um auch bei der Vermietung die nötige Flexibilität zu haben bzw. das Vermietungsreglement auf die lokalen Gegebenheiten ausrichten zu können, verzichtet der Gemeinderat auf die kantonale Wohnbauförderung. Drängten sich aufgrund von demografischen Entwicklungen Änderungen am Reglement auf, müsste dieses wieder vom Kanton genehmigt werden.

6. Finanzrechtliche und finanzpolitische Überlegungen

6.1 Belassen des Grundstücks im Finanzvermögen

Die Parzellen Kat.Nr. 8013 und 8012 sind aktuell im Finanzvermögen, sie bilden eine Finanzanlage. Dies wird mit dem gemeinderätlichen Bebauungs- und Sanierungskonzept aus finanzpolitischen Überlegungen so beibehalten.

6.2 Landwert in der Bilanz

Der Bilanzwert der betroffenen Grundstücke basiert auf einem Landwert von 960 Franken/m², welcher der Regierungsrat per 2006 festgesetzt hatte.

6.3 Neubewertung der Grundstücke

Gemäss Weisung des Kantons ist bei Neubewertungen von Grundstücken seit 2010 ein Landwert von 1'150 Franken/m² einzusetzen. Durch die Abgabe des südlichen Teils (Kat.Nr. 8013) im Baurecht ist das Grundstück somit neu zu bewerten. Werden Grundstücke im Baurecht abgegeben, wird nur der Ertragswert mit 6 Prozent kapitalisiert. Dieser Bewertungsverlust beträgt 2'165'000 Franken und ist abzuschreiben. Der Gemeinderat plant, diese Abschreibung im Jahr der Baurechtsabgabe vorzunehmen.

6.4 Baurechtszins

Der Baurechtszins für Kat.Nr. 8013 wird aufgrund der Landfläche (3226 m²) berechnet, welche zum oben erwähnten Wert von 1'150 Franken/m² bewertet wird. Multipliziert mit 2.5 Prozent (analog variable Hypotheken für Wohnbauten der Zürcher Kantonalbank) ergibt sich ein Baurechtszins von jährlich 92'748 Franken.

Dieser Landwert basiert zwar auf den geltenden Vorschriften, ergibt aber keinen marktüblichen Baurechtszins. Aufgrund der Grundstücksgrösse, der möglichen Verdichtung und der zentralen, gut erschlossenen Lage müsste für die Berechnung des Baurechtszinses ein marktüblicher Landwert von 3'000 Franken/m² eingesetzt werden. Daraus ergäbe sich ein marktüblicher Baurechtszins von 241'950 Franken. Mit dem effektiv eingesetzten Landwert beträgt der Baurechtszins nur 92'748 Franken. Die Differenz von 149'202 Franken (entgangener Baurechtszins) wird als indirekte Folgekosten mit dem Projekt bewilligt.

6.5 Mietzinse

Der Gemeinderat will wirtschaftliche und trotzdem günstige Mietzinse erzielen. Auch eine gute soziale Durchmischung ist ihm wichtig. Der Mietzins soll z.B. für eine 4½-Zimmerwohnung mit 105 m² unter 2'000 Franken liegen.

7. Nachhaltigkeitsüberlegungen

Gemäss Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, dass beim vorgeschlagenen Konzept des Gemeinderates (Neubau und Sanierung) eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit erreicht wird.

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten und Sanierungen bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten.

Das gemeinderätliche Konzept überzeugt, weil es folgende nachhaltige Aspekte erfüllt:

Ökonomische Aspekte

Die Vorteile im gestaffelten Vorgehen liegen darin, dass vorerst ein Teil der sehr günstigen Wohnungen erhalten bleibt und dass sich die finanzielle Belastung für die Gemeinde verteilt. Gemäss dem gemeinderätlichen Konzept bleiben die Parzellen Kat.Nr.8012 und 8013 im Finanzvermögen, was eine geringere Abschreibung zur Folge hat und sich positiv auf die Mietzinse auswirkt.

Ökologische Aspekte

Jedes Erstellen von Gebäuden geht mit einem Ressourcenverbrauch einher. Mit der vorgeschlagenen Lösung bleibt der grosszügige zusammenhängende Grünraum erhalten, welcher künftig teilweise auch für die Öffentlichkeit offen sein wird. Damit führt diese Lösung auch zu einem Mehrnutzen für das Quartier.

Das Siegerprojekt erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards. Bei der sanften Sanierung des nördlichen Teils wird auf energetische Massnahmen zugunsten eines günstigen Mietzinses verzichtet.

Soziale Aspekte

Das Konzept zeichnet sich durch eine gute Einpassung in das Quartier aus. Dank der Etappierung können die Mietzinse im nördlichen Teil für die nächsten 15 bis 20 Jahre tief gehalten werden. Im Neubauteil werden sie moderat angesetzt. Die Neubauwohnungen werden nach genossenschaftlichem Ausbaustandard erstellt. Neben Familienwohnungen entstehen auch Kleinwohnungen. Da sie hindernisfrei gebaut werden, sind sie auch altersgerecht. Der Aussenraum mit Pflanz-, Rückzugs- und Spielmöglichkeiten soll teilweise auch für die Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers geöffnet werden, was zu einer guten Vernetzung im Quartier beiträgt. Die Baugenossenschaft wird die Vermietung der Wohnungen nach einem zusammen mit der Gemeinde ausgearbeiteten und auf Thalwil ausgerichteten Vermietungsreglement vornehmen.

8. Konzept des Gemeinderats auf einen Blick

	Konzept des Gemeinderats
Zuordnung	ist und bleibt im Finanzvermögen
Bewertungsverlust 8013 (3226 m²) Kat.Nr.	2'165'000 Franken
Wohnbauförderung WBFV gemäss	nein, keine Vergünstigung
Mietzinse	differenziert: moderater Anstieg im südlichen Teil (Neubau) günstig im nördlichen Teil (Sanierung)
Etappe	1. Etappe: Neubebauung des südlichen Teils 2. Etappe (15 bis 20 Jahre später): Neubebauung des nördlichen Teils
Gestaltungsplan	erforderlich
Grünraum	weitgehender Erhalt des grossen zusammenhängenden Grünraums, welcher auch teilweise der Öffentlichkeit zugänglich sein wird
Sanierung	nördlicher Teil nur notwendige Massnahmen für die Vermietung in den nächsten 15 bis 20 Jahren, moderate Investitionen, gebäudeweise Umsetzung
Vermietung	auf lokale Gegebenheiten abgestütztes Vermietungsreglement
Mieterstruktur	sozialverträglich, generationendurchmisch
Fiktiver, Baurechtszins, jährlich entgangener	149'202 Franken

9. Schlussbemerkungen des Gemeinderates

Das Konzept des Gemeinderates für die Wohnsiedlung Breiteli basiert auf einer umfassenden und breit abgestützten Nachhaltigkeitsbetrachtung, aus welcher das Szenarium „50/50“ hervorging. Danach wird der südliche Teil des Grundstücks neu und verdichtet bebaut, und die Gebäude im nördlichen Teil werden sanft und zurückhaltend saniert. Mit dem gewählten Konzept wird ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht. Die finanzielle Belastung für die Gemeinde ist vertretbar. Ein Teil des günstigen Wohnraums im Breiteli bleibt vorderhand bestehen. Der grosse zusammenhängende Grünraum bleibt erhalten und dient teilweise dem Quartier als Freiraum.

Das im Rahmen eines Studienauftrages für den Neubauteil erkorene Siegerprojekt der saraspiro architektur sa, Zürich, überzeugt auch wirtschaftlich: Mit neu 35 statt wie bis

anhin 15 Wohnungen wird auf der südlichen Parzelle eine verträgliche Verdichtung erreicht, die Parzelle ist optimal ausgenutzt. Die notwendigen Sanierungsarbeiten werden im nördlichen Teil nach Abschluss der Neubauarbeiten gebäudeweise ausgeführt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem finanziell und sozial ausgewogenen gemeinderätlichen Konzept für das Breiteliareal zuzustimmen.

A N T R A G

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten:

- Dem gemeinderätlichen Konzept für das Breiteliareal wird zugestimmt.

Dieser Auftrag umfasst die folgenden Ermächtigungen:

- a) Abgabe der Parzelle Kat.Nr. 8013 im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zur Realisierung des vorliegenden Projekts saraspiro
- b) Regelung aller Einzelheiten wie z.B. Baurechtsvertrag, Vertragsdauer, Vermietungsreglement usw. mit der Wohnbaugenossenschaft
- c) Abschreibung des Bewertungsverlustes von 2'165'000 Franken aus der Neubewertung der im Baurecht abgegebenen Parzelle Kat.Nr. 8013 (Einmalabschreibung im Jahr der Baurechtsabgabe)
- d) die notwendigen Sanierungsarbeiten an den Gebäuden auf der Parzelle Kat.Nr. 8012 nach Abschluss der Bauphase im südlichen Teil (Kat.Nr. 8013) vorzunehmen (separater Kredit gemäss Gemeindeordnung, welcher noch zu bewilligen ist).