

Interpellation der CVP-Fraktion vom 30. September 2005 betreffend Wohnüberbauung Roost

Antwort des Stadtrates vom 9. Mai 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. September 2005 hat die CVP-Fraktion die „Interpellation zur Wohnüberbauung Roost“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Interpellation beantworten wir wie folgt:

1. Vorbemerkung

Der Grosse Gemeinderat hat an der Sitzung vom 5. Juli 2005 die Vorlage Nr. 1842 Wohnüberbauung Roost, Baukredit, mit 23 zu 10 Stimmen gutgeheissen. Dieser Beschluss unterliegt der obligatorischen Urnenabstimmung. Die Vorlage Nr. 1842 wurde mit einer ausführlichen Dokumentation ergänzt. Verschiedene von der Interpellantin aufgeworfene Fragen wurden bereits anlässlich der Sitzungen der Bau- und Planungskommission, der Geschäftsprüfungskommission und des Grossen Gemeinderates beantwortet und diskutiert. Trotzdem sollen im Folgenden die Fragen der Interpellation ausführlich beantwortet werden.

2. Antworten auf die einzelnen Fragen

Frage 1

Kann mit der prima vista zu tief angesetzten Bruttorendite von 5 % die volle Deckung von Abschreibung, Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, Verwaltungs- und laufenden Kosten sowie Speisung eines Erneuerungsfonds erreicht werden?

Antwort

Auf Grund der Missbrauchsgesetzgebung im Mietrecht ist derzeit eine höhere Bruttorendite von mehr als 5 % kaum möglich. Nach Bundesgericht liegt die höchstzulässige Bruttorendite max. 2 % über dem jeweils gültigen Leitzinssatz für Ersthypotheken der massgebenden Hypothekarbanken. Bei der Zuger Kantonalbank beträgt diese zurzeit 3 %.

Frage 2

Wie hoch stellen sich die Kosten für den Minergiestandard und welchen Einfluss haben sie auf die Gestaltung der individuellen Mietzinse? Ab wann rechnen sich für die Mieter die tieferen Energiekosten im Vergleich mit den höheren Mietzinsen?

Antwort

Zukunftsträchtiges Bauen mit Investitionsentscheiden für 20 und mehr Jahre muss über die bestehenden, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden Vorschriften hinausführen. Bauen nach den Anforderungen der Minergiegrundsätze ist bereits heute Standard und für eine Anpassung an zukünftige Veränderungen nicht mehr weg zu denken.

Wie bereits in der Beilage zum Protokoll der BPK-Sitzung vom 7. Juni 2005 zuhanden der BPK und der GPK ausgewiesen, belaufen sich die approximativen Kosten für die Aufwendungen von kontrollierter Lüftung, Sonnenkollektoren und erhöhter thermischer Isolation inklusive der baulichen Anpassungen bei den 53 städtischen Wohnungen auf ca. CHF 1'411'000.--. Diese Ausgaben sind in den Gesamtkosten eingerechnet und wirken sich somit auch auf die Mietkosten aus.

Der Nutzen neben den tieferen Energiekosten ist ein höherer Wohnkomfort und bessere Lebensqualität. Diese lassen sich zumindest teilweise mit Zahlen belegen, jedoch kaum beeinflussen, wie folgende Auflistung zeigt:

- gutes Raumklima (auch bei geschlossenen Fenstern)
 - angenehme Temperaturen
 - Zugfreiheit
 - ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und gefilterte Aussenluft dank kontrollierter Lüftung
 - bessere Dämmung gegen Strassen- und Eisenbahnlärm
- Ausstoss von Kohlendioxid (CO₂) und anderen Luftschadstoffen wird gesenkt; die Nutzung erneuerbarer Energie wird gefördert
- Standard für die Zukunft
- Mehrwert auf dem Markt (gemäss Studie Zürcher Kantonalbank: 9 %) gegenüber herkömmlichen Liegenschaften
- Nachhaltigkeit
- verhindert Bauschäden wie z.B. Schimmelpilz

Frage 3

Welche Schülerzahlen sind für Kindergärten, Primarschul- und Oberschulstufe zu erwarten? (Vergleichszahlen aus den neu bezogenen Überbauungen Herti 6, Feldhof und Kistenfabrik können herangezogen werden.) Wo bestehen die erforderlichen Schulraumreserven?

Antwort

Laut „Bericht strategische Schulraumplanung vom 9. März 2004“ wird von folgenden Schülerzahlen ausgegangen:

- 3 Kindergärtner (auf zwei Jahre verteilt)
- 10 Primarschülerinnen und -schüler (auf 6 Jahre verteilt)
- 4 Oberstufenschülerinnen und -schüler (auf 3 Jahre verteilt)

Die Überbauung Roost liegt im Einzugsbereich der Schulkreise Zentrum und Oberwil. Die Schülerinnen und Schüler könnten im Schulhaus Kirchmatt, im Burgbachschulhaus oder auch im Schulhaus Oberwil den Unterricht besuchen.

Die Kindergärtner würden den Kindergärten Daheim, Maria Opferung, Giminen, Turnhalle Oberwil und Angelgasse Oberwil zugeteilt.

Frage 4

Trotz hervorragender Erschliessung durch Bus und Stadtbahn: Mit wie viel zusätzlichem Privatverkehr ist - insbesondere in den Stosszeiten - auf der Hofstrasse und auf der Artherstrasse zu rechnen? Kann dieser zusätzliche Verkehr problemlos bewältigt werden?

Antwort

Gemäss heutigem Verkehrsregime darf der Fridbachweg nicht benutzt werden; die Artherstrasse wird somit vom zukünftigen Mehrverkehr aus der Überbauung Roost nicht tangiert. Die Mehrbelastung der Hofstrasse während der Stosszeiten durch die Wohnüberbauung Roost (120 Stellplätze) beträgt somit bei Wegfahrten + 12 Fahrzeuge pro Stunde und bei Zufahrten + 26 Fahrzeuge pro Stunde.

In der Erschliessungsstudie Hofstrasse / Fridbach / Giminen (Studie kann beim Bau-department eingesehen werden) wird aufgezeigt, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen im Einzugsgebiet der Hofstrasse auf den Fridbachweg und die Hofstrasse aufgeteilt werden kann.

Frage 5a

Hält sich die Ausnutzungsübertragung des Geländes für die Stadtbahnhaltestelle im Rahmen von Baugesetz und Bauordnung?

Antwort

Ja, weder Baugesetz noch Bauordnung werden verletzt. Der unter den Wettbewerbs-Randbedingungen aufgeführte Begriff „Freihaltezone SBB / Stadtbahn“ ist irreführend, weil diese Fläche in der Bauzone W3 liegt. Als die Randbedingungen erarbeitet wurden, wurde bei der Berechnung der anrechenbaren Landfläche diese Fläche von 2'850 m² in Abzug gebracht. Der Abzug wurde damit begründet, dass diese Fläche später für ein Ausweichgeleise benötigt wird und eine Umzonung in die „Nichtbauzone SBB“ erfolgt. Nachträgliche rechtliche Abklärungen bei der Baudirektion haben ergeben, dass für diese Fläche eine Ausnutzungsanrechnung zulässig ist. Die Linie der „Freihaltezone“ ist jedoch im Hinblick auf die geplanten Ausweichgeleise nach wie vor zu beachten.

Frage 5b

Halten sich die im Verlauf der Projektierung hinzugekommenen 21 Wohnungen im Rahmen von Baugesetz und Bauordnung?

Antwort

Ja, jedoch nicht im Rahmen der Bedingungen der Wettbewerbsausschreibung.

Frage 5c

Hält sich die Dimensionierung des südöstlich gelegenen Wohnhauses (Block B) im Rahmen von Baugesetz und Bauordnung?

Antwort

Da die Praxis des Regierungsrates bei der Genehmigung revidierter gemeindlicher Bauordnungen und bei Entscheiden in Baubewilligungsverfahren betreffend Arealbebauungsbonus zwischenzeitlich verschärft worden ist, wurde das Projekt Roost diesen neuen Voraussetzungen angepasst. Im Wesentlichen wurde in Absprache mit den beteiligten Genossenschaften bei Block B (Gewoba) das Attikageschoss entfernt. Block B weist nun vier Vollgeschosse auf und liegt damit unter der Geschosshöhe gemäss Bauordnung. Nach noch gültiger Bauordnung wären in der Zone W3 mit Arealbebauung vier Vollgeschosse, je ein bis max. 70 % anrechenbares Unter- bzw. Attikageschoss (§§ 55 und 17 der Bauordnung) zulässig. Bei den städtischen Wohnhäusern (Block A und C) sowie beim Block D der AWZ wurden die Geschosshöhe und die Volumetrie nicht verändert. Die Dimensionierung entspricht somit der Bauordnung. Die Grenzabstände bzw. Baulinien werden eingehalten. Die zulässige Ausnützung wird nicht überschritten.

Frage 6

Ist der Baurechtsvertrag mit dem Konsortium Wohnüberbauung Roost bezüglich Baurechtszins im Sinne der Beschlussfassung durch den GGR geändert worden? Wenn nein, erfolgt diese Änderung in allernächster Zeit?

Antwort

Die Formulierung betreffend Baurechtszins wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats mit den Wohnbaugenossenschaften vor der Volksabstimmung bereinigt und angepasst.

Frage 7

Ist der Stadtrat willens, eine gegenüber der GGR-Vorlage stark optimierte Abstimmungsvorlage auszuarbeiten, die zuhanden des Stimmvolks das Projekt in allen Facetten und gut dokumentiert erläutert, ähnlich wie er dies beim „Altersheim Mülimatt Oberwil“ getan hat?

Antwort

Der Stadtrat ist willens, eine - wie bei Volksvorlagen üblich - gegenüber der GGR-Vorlage optimierte Abstimmungsvorlage auszuarbeiten, welche dem Stimmvolk das Projekt gut dokumentiert erläutert.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- von der Antwort des Stadtrats zur Interpellation der CVP - Fraktion vom 30. September 2005 betreffend Wohnüberbauung Roost Kenntnis zu nehmen und
- die Interpellation als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

9. Mai 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellationstext

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen der Sekretär des Baudepartements, Hans Stricker, unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.