

Interpellation Luzius Theiler (GaP): Überbauung Mutachstrasse: Günstige Mietzinse nur für Wohlhabende?

Im «Bund» vom 12. August 2019 werden, anlässlich des Baubeginns, in zwei Artikeln ausführlich verschiedene Aspekte der Genossenschaftssiedlung «Wir sind Stadtgarten» an der Mutachstrasse beleuchtet. Auf Grund einer Motion aus dem Jahre 2003 soll ein Pilotprojekt für Niedrig-Standard-Wohnraum erarbeitet werden, das durch eine gemeinnützige Trägerschaft realisiert werden soll.

Die ausgeschriebenen Mietzinse entsprechen bei weitem nicht den Vorgaben der Motion (Fr. 200.00 pro Zimmer monatlich), sind aber für heutige Verhältnisse relativ günstig, eine Viereinhalb-Zimmerwohnung kostet 1450 Franken pro Monat plus Nebenkosten und entspricht damit dem in der Stadtratsvorlage vom 6. April 2016 verbindlich zugesicherten Fr. 187.00/m² p.A. Hauptnutzfläche (HNV). Nicht erwähnt hat der Gemeinderat hingegen die Pflicht der künftigen Mieterschaft, sich mit Anteilscheinen in der Höhe von mehreren 10 000 Franken an der Genossenschaft zu beteiligen. Für besagte 4 1/2-Zimmerwohnung macht das z.B. Fr. 54'500.00 aus. Gerade MietinteressentInnen, die besonders auf eine zahlbare Wohnung angewiesen sind, verfügen kaum über das geforderte Kapital und viele scheuen sich, um eine Sonderregelung nachzusuchen. Es ist davon auszugehen, dass damit eine soziale Durchmischung der Mieterschaft nicht erreicht werden kann. Sehr aussergewöhnlich ist auch die Interpretation der Vorgabe, dass sich der Wettbewerb nur an gemeinnützige Wohnbauträger richtet. Gewonnen hat schliesslich den Wettbewerb ein rechtliches Konstrukt (vom «Bund» als «Konzern-Genossenschaft» bezeichnet) der Generalunternehmung Halter, die alle Vorarbeiten finanzierte und damit eine aufwändige Präsentation ermöglichte. Noch heute sind die Vorstandsmitglieder der «Genossenschaft» Mitglieder der Geschäftsleitung der Fa. Halter oder ihr nahe stehend. Dieses Gremium, in dem die MieterInneninteressen nicht vertreten sind, hat auch die Auswahl der Mieterschaften vorgenommen. Gemäss Angabe auf der Website sind alle Wohnungen vermietet. Es ist fraglich, ob sich damit wirklich eine durchmischte Bewohnerschaft ergeben wird. Bekannt ist, dass auch die anderen grossen Baukonzerne auf den offenbar lukrativen «Markt der Gemeinnützigkeit» drängen.

1. Wusste der Gemeinderat bei der Formulierung der Stadtratsvorlage vom 6. April 2016, dass zu den verbindlich zugesicherten Mietpreisen noch Anteilscheine in beträchtlicher Höhe erworben werden müssen. Wenn ja, warum wurde das im Vortrag an den Stadtrat verschwiegen?
2. Ist der Gemeinderat bereit, bei fehlendem Eigenkapital der Mietenden die Anteilscheine zu bevorschussen?
3. Wie beurteilt der Gemeinderat die Tendenz, dass Bau- und Versicherungskonzerne Genossenschaften gründen und vorschieben, um als «gemeinnützige Bauträger» die Vorgaben der Wohn-Initiative zu erfüllen?
4. Ist der Gemeinderat bereit, bei zukünftigen Wettbewerben Mietergenossenschaften und nicht gewinnorientierte gemeinnützige Trägerschaften zu bevorzugen?
5. Ist der Gemeinderat bereit, bei der Abgabe von Land im Baurecht oder jeglicher anderen Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften Auflagen betreffend eine soziale Durchmischung zu machen?

Begründung der Dringlichkeit

Die rasche Klärung der aufgeworfenen Fragen ist sowohl für die künftigen Mietenden der «Siedlung Huebergass – Wir sind Stadtgarten» wie auch im Hinblick auf künftige Wettbewerbe für gemeinnützige Wohnbauten dringlich.

Erstunterzeichnende: Luzius Theiler

Mitunterzeichnende: Tabea Rai, Lukas Gutzwiller, Eva Gammenthaler, Martin Krebs, Zora Schneider