



Bürgerversammlung

**Donnerstag, 2. Dezember 2021,
19.30 Uhr, Sporthalle Grünfeld**

Einladung zur Bürgerversammlung vom

**Donnerstag, 2. Dezember 2021, 19.30 Uhr
in der Sporthalle Grünfeld**

Beim Eintritt in den Versammlungsraum sind die Stimmausweise abzugeben. Sollten Sie keinen erhalten haben, können Sie ihn bis am 2. Dezember 2021, 16.30 Uhr, beim Stimmregisterführer (Information, im Parterre des Stadthauses) beziehen.

Traktanden

1. Bericht und Antrag des Stadtrats zum Budget 2022
Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission
2. Bericht und Antrag 5. Nachtrag Gemeindeordnung
3. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Investitionskredits von Fr. 2'690'000.– für die Erhöhung des Mengengerüsts und die Ersatzbeschaffung der Laptops und Drucker für die Schule
4. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Baukredites von Fr. 3'480'000.– für die Verbreiterung und Anpassung der Fuss- und Radwegunterführung Eichwiesstrasse – Oberseestrasse
5. Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektionskredits von Fr. 600'000.– für die Instandstellung des Schwimmbades Lido
6. Allgemeine Umfrage

Bericht und Antrag 5. Nachtrag Gemeindeordnung

Das Wichtigste in Kürze:

Der Stadtrat stellt dem Initiativbegehren «bezahlbares Wohnen in Rapperswil-Jona» einen Gegenvorschlag gegenüber. Die Absicht, bezahlbaren Wohnraum in Rapperswil-Jona zu fördern, soll neu in der Gemeindeordnung festgehalten werden. Er beantragt einen entsprechenden 5. Nachtrag zur Gemeindeordnung. Auf die Einrichtung eines Fonds hingegen soll verzichtet werden. Die Initianten sind mit dem Gegenvorschlag einverstanden und ziehen ihre Initiative zurück.

Ausgangslage

Ein überparteiliches Komitee hat am 18. November 2019 das Initiativbegehren «bezahlbares Wohnen in Rapperswil-Jona» eingereicht:

- Die Stadt Rapperswil-Jona setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen ein.
- Sie schafft zu diesem Zweck einen Fonds zur Unterstützung von Projekten gemeinnütziger Wohnbauträger, die verbindlich das Prinzip der Kostenmiete anwenden.
- Der Fonds wird mit einem Kapital von Fr. 10 Millionen ausgestattet.
- Ausführungsbestimmungen: Der Stadtrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Die Initiative ist mit 797 gültigen Unterschriften zustande gekommen. Sie verlangt die Schaffung von Grundlagen für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und vereint diese allgemeine Anregung mit der konkreten Forderung nach der Einrichtung eines Fonds.

Der Stadtrat erachtet die Anliegen des Initiativkomitees als teilweise berechtigt und hat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet.

Rahmenbedingungen

Wohnungsmarkt

In Rapperswil-Jona bestehen gewisse Defizite an bezahlbarem

zeitgemäsem Wohnraum. So ist das teilweise sehr günstige Wohnungsangebot in die Jahre gekommen und oftmals auch unterbelegt. Der beobachtete Wegzug von Familien ist in erster Linie auf die nicht vorhandenen oder nicht erschwinglichen Einfamilienhäuser zurückzuführen. Ob Wohnungsangebote urbaner Prägung als Alternative zum Einfamilienhaus Anklang finden, ist allerdings unsicher und was die Nachfragesituation nach Wohnraum für die eher ältere Generation angeht, so wird diese sehr unterschiedlich eingeschätzt.

Der Stadtrat will Rapperswil-Jona als lebendige und lebenswerte Wohnstadt stärken, die Abwanderung so weit als möglich verhindern und hier lebenslanges Wohnen ermöglichen. Es geht darum, eine nachhaltig ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

Politik

Die Initiative greift aus Sicht des Stadtrats ein grundsätzlich berechtigtes Anliegen auf, allerdings ist die Angebotssituation auf dem lokalen Wohnungsmarkt keineswegs so dramatisch wie etwa in Kernstädten wie Zürich, Bern oder Basel. Die anlaufende Ortsplanungsrevision ist aber eine Chance zur Schaffung von Grundlagen für eine umfassende und langfristig ausgerichtete städtische Boden- und Standortförderungs politik. Die Voraussetzungen hierfür sind gut, denn die Stadt verfügt über die notwendigen finanziellen Mittel. Gleichzeitig bestehen gewisse Nutzungsreserven für eine Entwicklung nach innen.

Schaffung einer Rechtsgrundlage

Was machen andere Städte?

Entsprechend der vor allem in den Ballungszentren und Kernstädten grossen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum waren in den vergangenen Jahren vor allem auf kommunaler Ebene zahlreiche politische Vorstösse und Abstimmungsvorlagen zu verzeichnen. Mit Ausnahme der Stadt Zürich beschränken sich die auf kommunaler Stufe anzutreffenden Regelungen mehrheitlich auf eine grundsätzliche Absichtserklärung in der Form einer Grundsatznorm.

	Bern	Biel	Luzern	Winterthur*	Zürich*	Zug
Grundsatznorm – Zielvorgaben über Mindestanteile	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Nein
	–	20 % bis 2035	16 % bis 2037	–	33 % bis 2050	–
Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau	1/3 bei Neueinzonungen	Ja	Nein	Einzelfallbezogen	Umsetzung offen	Ja 50 %
Rechtsgrundlagen genereller Natur	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein

* Führen im Kanton Zürich Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (§ 49b Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (LS 700.1)).

Bericht und Antrag 5. Nachtrag Gemeindeordnung

Schaffung einer Grundsatznorm

Grundsatznormen sind, trotz der fehlenden unmittelbaren Rechtswirkung, nicht bedeutungslos. Ihre Verabschiedung bildet gewissermassen einen ersten Gradmesser über den Stellenwert und die Legitimität eines bestimmten Anliegens und sie sind allenfalls geeignet, das Feld für nachfolgende Regelungen oder Beschlüsse vorzubereiten.

Der Stadtrat schlägt deshalb folgende Formulierung vor:

Art. 4^{ter}

Nachhaltige

Stadtentwicklung Die Stadt schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Voraussetzungen

- a) für ein zeitgemässes sowie bezahlbares Wohnraumangebot für eine ausgewogen durchmischte Wohnbevölkerung;
- b) für eine vielseitige und leistungsfähige Wirtschaft sowie den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen;
- c) für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Lebensgrundlagen.

Schaffung einer gesetzlichen Grundlage in der Form eines Reglements

Die Umsetzung einer Grundsatznorm erfordert darüber hinaus die Schaffung einer Rechtsgrundlage in der Form eines eigenständigen Reglements. Mit der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einer öffentlichen Aufgabe der Stadt.

Das Reglement hält fest, dass die Stadt die Standortförderung durch eine aktive Bodenpolitik und die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Es nennt die geeigneten Förderinstrumente, die Mittel zur Zielerreichung sowie die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger.

Sofern die Bürgerschaft dem Antrag des Stadtrats zustimmt, wird das Reglement im Anschluss einer Vernehmlassung bei den Parteien zugeführt und nach der Genehmigung des Stadtrats dem fakultativen Referendum unterstellt.

Schaffung eines Fonds zur Unterstützung von Projekten gemeinnütziger Wohnbauträger

Das Initiativkomitee verlangt die Schaffung eines Fonds zur Unterstützung von Projekten gemeinnütziger Wohnbauträger.

Dazu ist festzuhalten, dass jede Fondseinlage einen eigenen Ausgabenbeschluss erfordert. Je nach Umfang der ausgerichte-

ten Unterstützungsleistungen wären unter Umständen nach kurzer Zeit neue Mittel einzulegen (Urnenabstimmung). Weiter lässt der nicht näher spezifizierte «Projektbegriff» einen breiten Anwendungsbereich offen. Es wären entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen, gemäss denen der Stadtrat über die Fondsmittel in der Form von einzelnen Vergabeentscheiden verfügen kann.

Aus den genannten Gründen soll auf die Schaffung eines Fonds verzichtet werden.

Verfahren

Das Initiativkomitee hat beschlossen, sein Begehren zu Gunsten des Gegenvorschlags zurückzuziehen. Das Komitee weist auf die hohe Qualität der Überlegungen des Stadtrats und der Ausarbeitung der rechtlichen Grundlagen im Gegenvorschlag hin. Die relevanten Punkte sind im Gegenvorschlag berücksichtigt und das Fehlen des Fonds wurde mit guten Argumenten begründet. Damit kann der Bürgerschaft einzig der Gegenvorschlag unterbreitet werden.

Über den Erlass und die Änderung der Gemeindeordnung beschliesst die Bürgerschaft an der Bürgerversammlung.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem 5. Nachtrag zur Gemeindeordnung wird zugestimmt.

Rapperswil-Jona, 30. August 2021

Martin Stöckling
Stadtpäsident

Stefan Eberhard
Stv. Stadtschreiber