

Traktandum 10

Beschlussfassung über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum auf dem Areal „Altes Bürgerheim“, Bürgerheimstrasse 15, Lachen, durch eine Wohnbaugenossenschaft

Mit dem vorliegenden Sachgeschäft, erarbeitet durch die Arbeitsgruppe „Preisgünstiger Wohnraum“, wird dem Wunsch der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vom 25. November 2012 entsprochen, Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen zu treffen. Neben den längerfristig hierzu beabsichtigten raumplanerischen Massnahmen soll die nördliche Grundstücksfläche des Areals „Altes Bürgerheim“ im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft, für den Bau und Betrieb von rund 12 bis 16 preisgünstigen Mietwohnungen, abgegeben werden. Vermietet wird nur an Personen, die seit mindestens 10 Jahren in Lachen wohnhaft sind und weder über ein grosses Einkommen noch ein grosses Vermögen verfügen. Um eine geeignete Wohnbaugenossenschaft und ein hochwertiges Bauprojekt zu finden, wird ein zweistufiger Wettbewerb durchgeführt. Für die Durchführung des Wettbewerbs mit fünf bis sechs Planungsteams, bestehend aus Wohnbaugenossenschaft und Architekt, werden CHF 200'000.00 veranschlagt.

Mit diesem zweiteiligen Sachgeschäft, bestehend aus Wettbewerb und Baurecht, werden die Voraussetzungen geschaffen, in Lachen ein hochwertiges Projekt für preisgünstige Mietwohnungen zeitnah verwirklichen zu können.

1. Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 wurde die Einzelinitiative „Bezahlbare Wohnungen für Lachen“ mit über 60 % Ja-Stimmen (912 Ja und 589 Nein) deutlich angenommen. Die Initiative umfasst folgenden Auftrag:

«Die Gemeinde Lachen trifft geeignete Massnahmen zur Schaffung von kostengünstigen Wohnungen auf Lachner Gemeindegebiet.»

Gemäss § 8 Abs. 5 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke vom 29. Oktober 1969 (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG, SRSZ 152.100) hat der Gemeinderat aufgrund der angenommenen Einzelinitiative die Pflicht, innert Jahresfrist eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. In Absprache mit den Initianten wurde, aufgrund der Komplexität des Auftrags, die Frist für die Erarbeitung der Sachvorlage erstreckt.

Für die Erarbeitung einer entsprechenden Vorlage hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der drei Ortsparteien und der Initianten gebildet. Die „Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnraum“ hat verschiedene Massnahmen für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde Lachen geprüft.

2. Geprüfte Massnahmen

Zur Schaffung oder zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bestehen verschiedene Möglichkeiten. Gestützt auf Erfahrungen in anderen Gemeinden, teilweise auch im Kanton Schwyz, wurden folgende Massnahmen für Lachen eingehend geprüft:

Raumplanerische Massnahmen:

- Mit Umzonungen von heutigen Gewerbe- und Industriezonen in Wohn- oder Wohngeerbebezonen im Zonenplan könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Von den Grundeigentümern, die durch eine derartige Umzonung einen Mehrwert erfahren, könnte verlangt werden, dass ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Umzonungen erfordern eine Revision der Zonenplanung. Zonenplanverfahren sind langwierige Verfahren mit öffentlicher Information und Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Einsprachemöglichkeit bei Gemeinderat und Beschwerdemöglichkeit bei Regierungsrat, Verwaltungs- und Bundesgericht und daher für eine rasche Lösung nicht geeignet.
- Eine weitere raumplanerische Möglichkeit wäre, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen ein separater Bonus für einen Anteil preisgünstige Wohnungen gewährt werden könnte, was jedoch ebenfalls eine Nutzungsplanrevision (Planungs- und Baureglement) voraussetzen würde. Zudem ist die Nutzungsdichte in den Bauzonen der Gemeinde Lachen bereits relativ hoch und ein zusätzlicher Bonus qualitativ allenfalls problematisch.

Monetäre Massnahmen:

- Geprüft wurde auch eine finanzielle Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften oder privaten Investoren unter der Bedingung, dass preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Derzeit sind jedoch keine Projekte bekannt, die sich für preisgünstiges Wohnen eignen würden. Zudem soll nicht mit finanziellen Beiträgen eine Lösung gefunden werden.
- Die Gemeinde verfügt über wenige gemeindeeigene Liegenschaften, die sich mehr oder weniger für preisgünstigen Wohnraum eignen. Die Eignung dieser Liegenschaften für die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen wurde detailliert geprüft.
- Auch wurden verschiedene grössere private Liegenschaften geprüft und die Eigentümer teilweise kontaktiert. Es hat sich gezeigt, dass derzeit keine privaten Landflächen für preisgünstige Wohnungen verfügbar sind.

3. Geprüfte Standorte von gemeindeeigenen Grundstücken für preisgünstigen Wohnraum

Folgende drei gemeindeeigene Liegenschaften wurden für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen detailliert geprüft:

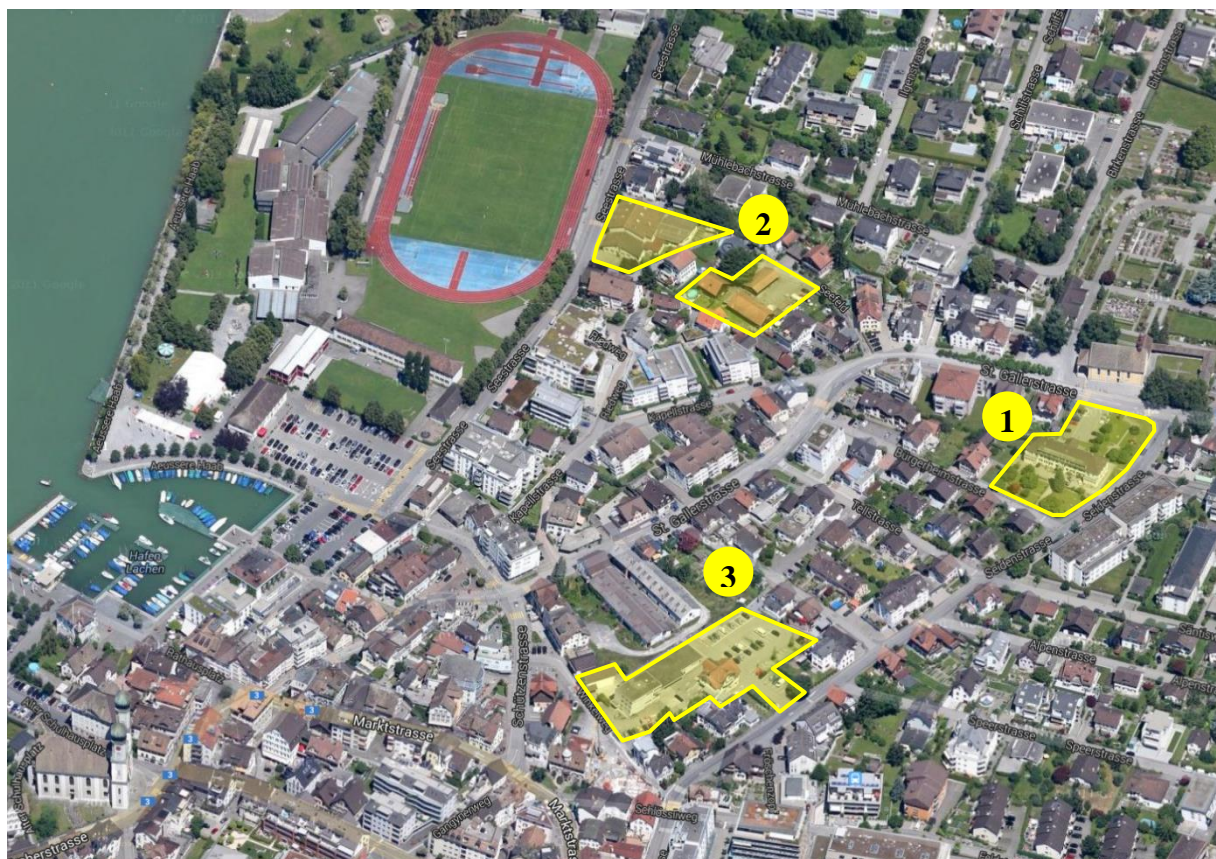


Abbildung 1: Geprüfte Standorte/Liegenschaften

Quelle: Googlemaps.com

- ① **Altes Bürgerheim** (KTN 374, 3052 m²)
Das Areal „Altes Bürgerheim“ befindet sich in der Kernzone K2 und benötigt damit keine Umzonung. Der nördliche Arealbereich (Bereich des Parkplatzes in der Ecke St. Gallerstrasse / Seidenstrasse) könnte sofort überbaut werden, wobei die bestehenden 14 Parkplätze aufgehoben werden müssten.
Der südliche Arealbereich (Standort im Bereich des heutigen Bürgerheims) könnte allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls für preisgünstigen Wohnraum genutzt werden.
- ② **Hunziker Areal** (KTN 773, 1094 m²), **Alter Werkhof** (KTN 834, 1643 m²)
Die beiden Parzellen befinden sich ebenfalls innerhalb der Kernzone K2, sind jedoch nicht zusammenhängend, sondern durch zwei private Grundstücke getrennt. Eine grosszügige Lösung ist damit nicht möglich.
- ③ **Altes EW Lachen** (KTN 293, 814 m²; KTN 414, 1147 m²; KTN 417, 1662 m²)
Das alte EW Lachen und die angrenzenden Parzellen liegen in der Kernzone K1. Die Erdgeschosse dieser Zone sind kleinbetrieblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Preisgünstige Wohnungen könnten nur in den Obergeschossen realisiert

27. November 2014

werden. Damit steht diese Liegenschaft nicht für eine rasche Realisierung eines Wohngebäudes im Vordergrund.

4. Standort „Altes Bürgerheim“ für preisgünstige Wohnungen

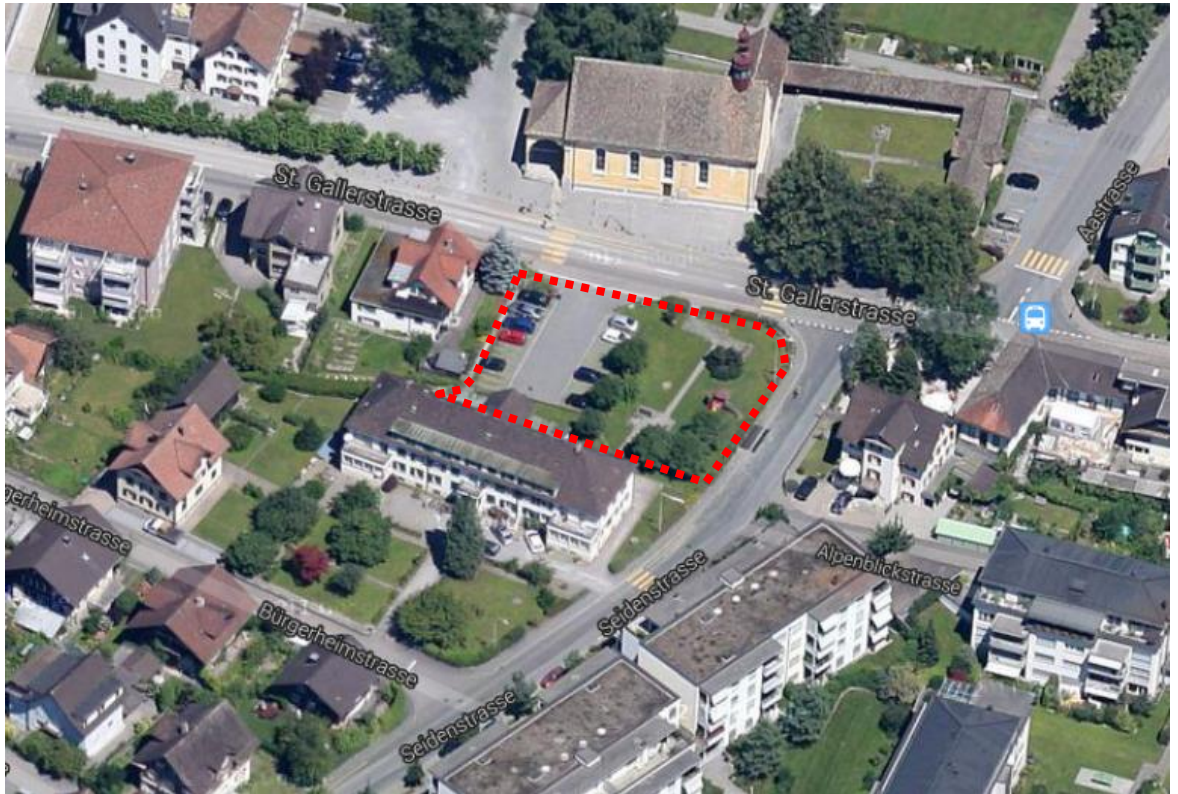


Abbildung 2: Areal „Altes Bürgerheim“

Quelle: Googlemaps.com

Von den drei detailliert geprüften, gemeindeeigenen Liegenschaften (Altes Bürgerheim, Hunziker-Areal/Alter Werkhof und Altes EW Lachen) steht das Areal „Altes Bürgerheim“ (Kernzone K2) an der Bürgerheimstrasse 15 für preisgünstigen Wohnraum im Vordergrund. Sowohl das Hunziker-Areal/Alter Werkhof wie auch das alte EW Lachen sind heute genutzt. Für diese Nutzungen müssten zuerst Ersatzlösungen gefunden werden, da vor der Realisierung von preisgünstigen Wohnungen zuerst Gebäudeabbrüche erforderlich wären. Auf dem Areal „Altes Bürgerheim“ hingegen könnte unverzüglich ein Wohnhaus mit preisgünstigen Wohnungen erstellt werden, unter Beibehaltung des bestehenden Bürgerheims. Die auf dieser Liegenschaft bestehenden öffentlichen Parkplätze müssten jedoch aufgehoben werden.

27. November 2014

Vorstudie

Die Lage der nördlichen Teilfläche der Parzelle, mit der Kapelle im Ried auf der gegenüberliegenden Strassenseite und weiteren drei kantonalen Schutzobjekten im engeren Umkreis, ist bezüglich Einordnung und Architektur eines neuen Gebäudes sehr anspruchsvoll. Die Form und die Dimensionen der Grundstück-Teilfläche eignen sich hingegen sehr gut für die Verwirklichung eines Wohnhauses.



Abbildung 3: Vorstudie für preisgünstige Wohnungen auf dem Areal „Altes Bürgerheim“

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf der nördlichen Teilfläche der Parzelle rund 12 bis 16 Wohneinheiten realisiert werden können.

Option

Als Option könnten zu einem späteren Zeitpunkt anstelle des derzeit bestehenden Gebäudes auf dem Areal „Altes Bürgerheim“ weitere preisgünstige Wohnungen verwirklicht werden. Dies bedingt jedoch eine Lösung für die Bewohnerinnen und Bewohner des gegenwärtig bestehenden Gebäudes „Bürgerheimstrasse 15“. Dies betrifft insbesondere Asylbewerberinnen und Asylbewerber zu deren Unterbringung die Gemeinde Lachen verpflichtet ist.



Abbildung 4: Vorstudie für einen Vollausbau des Areals „Altes Bürgerheim“ mit preisgünstigen Wohnungen

5. Randbedingungen für die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen

Die nachstehenden Richtlinien sollen gewährleisten, dass die preisgünstigen Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück „Altes Bürgerheim“ zweckentsprechend vermietet und verwaltet werden, können.

Zielgruppe

Zielgruppe der Mieterinnen und Mieter sind Personen, die zu Lachen einen Bezug haben und seit mindestens 10 Jahren in Lachen wohnhaft sind. Ist eine Person Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Wohnung, eines überbauten Grundstückes oder eines überbaubaren Grundstückes oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer preisgünstigen Wohnung ausgeschlossen. Es soll eine gute Durchmischung von verschiedenen sozialen Schichten angestrebt werden. Der Ausländeranteil soll den Durchschnitt der gesamten Gemeinde nicht wesentlich überschreiten.

Wohnungsgrössen und Wohnungsmieten

In den Richtlinien werden zudem die Wohnungsgrössen bestimmt und die Mietpreise pro m² Wohnfläche festgelegt. Daraus ergeben sich folgende Mietpreise (Stand Juli 2014). Die Mietpreise sind an den Referenzzinssatz gekoppelt.

Voraussichtliche Wohnungsgrösse und monatliche Mietzinse ohne Nebenkosten (Stand 2014):

• 1 ½ Zimmerwohnung (bei ca. 40 m ²)	CHF	740.00 / Mt.
• 2 ½ Zimmerwohnung (bei ca. 60 m ²)	CHF	1'110.00 / Mt.
• 3 ½ Zimmerwohnung (bei ca. 80 m ²)	CHF	1'480.00 / Mt.
• 4 ½ Zimmerwohnung (bei ca. 100 m ²)	CHF	1'850.00 / Mt.
• 5 ½ Zimmerwohnung (bei ca. 115 m ²)	CHF	2'130.00 / Mt.

Der Mietzins passt sich dem Referenzzinssatz an.
(Basis Referenzzinssatz Stand Juli 2014: 2 %)

Ausbaustandard:

Beabsichtigt ist die Realisierung von einfachen und qualitativ hochstehenden Wohnungen, mit zeitgemäsem Ausbau.

- Kombinierte Wohn- und Essräume
- Balkone in vernünftiger Grösse
- 1 Nasszelle pro Wohnung (mit separater Dusche und Badewanne)

Belegung:

Die Belegung wird wie folgt festgelegt:

• 1-2 Personenhaushalt	1 ½ - 2 ½ Zimmerwohnung
• 2-3 Personenhaushalt	2 ½ - 3 ½ Zimmerwohnung
• 3-4 Personenhaushalt	3 ½ - 4 ½ Zimmerwohnung
• 4-5 Personenhaushalt	4 ½ - 5 ½ Zimmerwohnung

Massgebendes Einkommen und Vermögen

Die Richtlinien definieren die Berechtigung für die Miete einer preisgünstigen Wohnung über ein zulässiges Einkommen und ein zulässiges Vermögen des gesamten Haushaltes.

Grundlage für die Berechnung sind die Zahlen der letzten definitiven Steuerveranlagung. Das Reinvermögen (Code 970) und das Reineinkommen (Code 820) gemäss der direkten Bundessteuer **aller im gleichen Haushalt lebenden Personen** sind die Berechnungsgrundlage für die massgebenden wirtschaftlichen Verhältnisse.

Einkommensgrenze

Massgebend sind die Grenzwerte der Prämienverbilligung für Krankenkassenbeiträge zuzüglich 10 %. Die Grenzwerte der Prämienverbilligung werden jährlich neu festgelegt. Bei den nachfolgenden Beträgen handelt es sich um das Reineinkommen (Code 820 der Steuererklärung) für das Jahr 2014.

Massgebende Einkommensgrenze für den Anspruch einer preisgünstigen Wohnung

Kinder bis zum 18. Altersjahr ¹⁾	1-Personen-Haushalt Alleinstehende Person Stand 2013	2-Personen-Haushalt Ehepaar / Konkubinat Stand 2013	3-Personen-Haushalt ²⁾ (3 erwachsene Personen) Stand 2013	4-Personen-Haushalt ²⁾ (4 erwachsene Personen) Stand 2013
Ohne Kind	CHF 40'073.00	CHF 57'040.50	CHF 74'008.00	CHF 90'975.50
+ 1 Kind	CHF 54'107.90	CHF 69'095.40	CHF -	CHF -
+ 2 Kinder	CHF 66'162.80	CHF 81'150.30	CHF -	CHF -
+ 3 Kinder	CHF 74'538.20	CHF 89'525.70	CHF -	CHF -
+ 4 Kinder	CHF 82'913.60	CHF 97'901.10	CHF -	CHF -

¹⁾ Wenn im Rahmen der Berechnung des Gesamtanspruches junge Erwachsene in Ausbildung (18. – 25. Altersjahr) zu berücksichtigen sind, erhöhen sich die Werte um je CHF 3'009.60 pro jungen Erwachsenen.

²⁾ Pro zusätzliche erwachsene Person erhöht sich das massgebende Einkommen um die Differenz zwischen 1-Personen-Haushalt und 2-Personen-Haushalt.

Vermögensanteile

Das Reineinkommen wird um einen Vermögensanteil erhöht. Der Vermögensanteil entspricht 25 Prozent des Reinvermögens (Code 970 der Steuererklärung), welches jedoch um den nachfolgenden Freibetrag reduziert wird.

Alleinstehende Person	CHF 25'000.00 ¹⁾
Ehepaar	CHF 50'000.00 ¹⁾
je zusätzliche erwachsene Person	CHF 25'000.00 ¹⁾
je Kind (bis 18 Jahre)	CHF 15'000.00 ¹⁾
je junge erwachsene Person in Ausbildung	CHF 15'000.00 ¹⁾

- ¹⁾ Der Freibetrag ist indexiert mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK);
Stand: November 2013 = 99.1 Punkte;
Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte

Veränderung des Einkommens/Vermögens

Sofern Mieter/innen während der Mietdauer bedeutend mehr verdienen, steigt der Mietzins progressiv an. Damit kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen für nicht berechnigte Personen/Familien unattraktiv werden und zudem in der Regel keine Kündigungen ausgesprochen werden müssen. Dieser Mechanismus wird bereits bei Mietbeginn vertraglich im Mietvertrag geregelt.

6. Bauträgerschaft

Für die bauliche Realisierung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft:

- a) Realisierung durch die Gemeinde Lachen
- b) Realisierung durch einen Investor bzw. eine Investorin
- c) Realisierung durch eine Wohnbaugenossenschaft

Die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen soll nicht durch die Gemeinde erfolgen. Einerseits handelt es sich nicht um eine zwingende öffentliche Aufgabe, die nur die Gemeinde lösen kann, andererseits wäre eine Realisierung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Submissionsvorschriften kompliziert und aufwendig.

Die Realisierung durch einen Investor bzw. eine Investorin wäre zwar denkbar; jedoch sollen die preisgünstigen Wohnungen nicht gewinnbringend, sondern kostendeckend realisiert und bewirtschaftet werden.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile sollen daher die preisgünstigen Wohnungen durch eine Wohnbaugenossenschaft realisiert werden. Nur Bau- und Wohnbaugenossenschaften sowie weitere gemeinnützige Bauträger erhalten zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen des Bundes. Bau- und Wohnbaugenossenschaften und verfügen über hinreichende Erfahrung im Bau und im Betrieb von Genossenschaftswohnungen.

Mit einem Wettbewerbsverfahren auf dem Areal Bürgerheim soll eine geeignete Wohnbaugenossenschaft gefunden werden, die ein hochwertiges Bauprojekt realisieren will und kann. Hierzu ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen.

27. November 2014

In der ersten Stufe, der so genannten Präqualifikation, werden durch eine öffentliche Ausschreibung geeignete Teams aus Wohnbaugenossenschaft und Architekt/in (sowie weitere Fachexpertinnen und Fachexperten) gesucht. Diese weisen Ihre Eignung anhand von entsprechenden Referenzobjekten (Architekt/in) und eines Bonitätsnachweises (Wohnbaugenossenschaft) aus. Aus den Bewerberinnen/Bewerbern werden fünf bis sechs geeignete Teams zum eigentlichen Wettbewerb eingeladen.

In der zweiten Stufe, dem eigentlichen Wettbewerb, haben die Teams ein architektonisch und städtebaulich hochwertiges Projekt zu entwickeln. Zudem hat die Wohnbaugenossenschaft ein Angebot für den Baurechtszins zu unterbreiten und den Nachweis zu erbringen, dass sie statutarisch und organisatorisch für die Bewirtschaftung der Liegenschaft befähigt ist.

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die gesamte Liegenschaft „Altes Bürgerheim“ (KTN 374). Dabei sollen Lösungen für die nördliche Parzellenfläche inkl. einer optionalen Erweiterung auf der südlichen Parzellenfläche aufgezeigt werden.

Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch eine Jury, bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, der Initianten sowie aus Fachpreisrichterinnen/Fachpreisrichtern und Expertinnen/Experten.

Das Siegerteam erhält das Baurecht für die Verwirklichung des preisgünstigen Wohnraums auf der nördlichen Fläche der Parzelle (1. Etappe).

Für die Vorbereitung, Durchführung, Bewertung und Beurteilung des Wettbewerbs werden folgenden Kosten veranschlagt (Kostenstand 2014):

Vorbereitung und Begleitung Wettbewerb in zwei Stufen	CHF	70'000.00
Planungsgrundlagen, Modelle	CHF	25'000.00
Entschädigungen Wettbewerbsteilnehmer (6 x CHF 6'000.00)	CHF	36'000.00
Entschädigungen Kommission, Fachpreisrichter und Experten	CHF	50'000.00
Reserve/Unvorhergesehenes	CHF	19'000.00
Total (inkl. 8 % MwSt.)	<u>CHF</u>	<u>200'000.00</u>

7. Baurechtsvertrag

Aufgrund des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wird mit der Bauträgerschaft ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Die wesentlichen Eckpunkte des Baurechtsvertrages sind wie folgt definiert:

- Die Gemeinde Lachen räumt dem Baurechtsnehmer auf der nördlichen Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 374, Liegenschaft „Altes Bürgerheim“, ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück umfasst 1'217 m².
- Das Baurecht bezweckt den Bau und die Vermietung von preisgünstigen Wohnungen an Personen, die aufgrund der Vermietungsrichtlinien berechtigt sind.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Vor grösseren Investitionen der Baurechtsnehmerin, jedoch spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, verständigen sich die Parteien über die Zukunft der Wohngebäude und eine allfällige Verlängerung des Baurechts.

27. November 2014

- Der Baurechtszins wird aufgrund des Angebotes im Wettbewerbsverfahren ermittelt und festgelegt. Als Vorgabe für das Wettbewerbsverfahren wird ein jährlicher Baurechtszins von mindestens CHF 32.00/m² verlangt. Der Baurechtszins ist indexiert mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) (Stand November 2013 = 99.1 Punkte, Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte). Die Baurechtszinspflicht beginnt ab dem Zeitpunkt des Baubeginns, spätestens aber zwei Jahre nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages.
- Es wird vereinbart, dass der Baurechtsvertrag mit allen obligatorischen Pflichten an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen ist, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
- Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Baurechtsgeberin dem dannzumaligen Baurechtsnehmer eine Entschädigung von 50 % des Zustandswertes zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Baurechtsgeberin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Der Zustandswert wird durch die Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz ermittelt.
- Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise die Vertragsbestimmungen verletzt, kann der Baurechtsgeber unter den gleichen Bedingungen den vorzeitigen Heimfall verlangen.
- Die Gemeinde Lachen hat ein limitiertes Vorkaufsrecht an den Gebäulichkeiten. Der Baurechtsnehmer hat ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück.
- Die Festsetzung der weiteren Vertragsbedingungen obliegt dem Gemeinderat.

8. Finanzierung

Die Kosten von CHF 200'000.00 für das Wettbewerbsverfahren gehen zulasten der Laufenden Rechnung (Konto Nr. 955.318.10).

9. Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem vorliegenden Sachgeschäft wird dem Resultat der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 über die Einzelinitiative „Bezahlbare Wohnungen für Lachen“ entsprochen, wonach der Gemeinderat aufgrund der angenommenen Einzelinitiative die Pflicht hat, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten und diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Aus den Gegebenheiten und den verfahrensrechtlichen Vorgaben resultiert dieses zweiteilige Sachgeschäft, bestehend aus dem Planungswettbewerb und dem Baurechtsvertrag. Weitere Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum werden nach Möglichkeit bei künftigen Umzonungen ebenfalls geprüft, nehmen aber deutlich mehr Zeit in Anspruch.

Sofern diese Vorlage angenommen wird, besteht insofern Handlungsbedarf als für die Asylbewerberinnen und Asylbewerber mittelfristig eine neue Lösung gesucht werden muss.

Der Gemeinderat Lachen hat seinerzeit beantragt, die Einzelinitiative „Bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen. Auch das vorliegende Sachgeschäft wird vom Gemeinderat Lachen nicht unterstützt. Dies aus folgenden Gründen:

27. November 2014

- Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind nicht erwünscht. Es ist nicht Aufgabe des Staates für preisgünstigen Wohnraum zu sorgen.
- Der Wirkungsgrad bei Annahme dieses Sachgeschäfts ist äusserst gering. Die Schaffung von 12 bis 16 preisgünstigen Wohnungen in unserer Gemeinde löst das Problem des Wohnungsmarktes nicht. Zudem vermietet die Genossame Lachen eine grosse Anzahl preisgünstiger Wohnungen.
- Die Annahme dieser Vorlage schafft Privilegien, indem einige wenige Personen von preisgünstigem Wohnraum, erstellt auf aktuell im Eigentum der Gemeinde Lachen gehörenden Land, profitieren.
- Die Gemeinde Lachen verliert eines ihrer besten Grundstücke für eine Aufgabe, die nicht zu ihrer eigentlichen Kernaufgabe gehört. In den nächsten Jahren ist die Gemeinde Lachen aufgrund des anhaltenden Wachstums dringend auf Landbedarf für ihre eigenen Bedürfnisse angewiesen.

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Lachen wird aus den erwähnten Gründen empfohlen, diese Vorlage abzulehnen.

Antrag:

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum auf dem Areal „Altes Bürgerheim“, Bürgerheimstrasse 15, Lachen, durch eine Wohnbaugenossenschaft wird zugestimmt.
2. Es wird ein Verpflichtungskredit von CHF 200'000.00 für die Durchführung eines Wettbewerbs zur Ermittlung einer geeigneten Wohnbaugenossenschaft und eines guten Bauprojektes für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf der nördlichen Grundstücksfläche des Areals „Altes Bürgerheim“ bewilligt.
3. Die Kosten von CHF 200'000.00 für das Wettbewerbsverfahren gehen zulasten der Laufenden Rechnung (Konto Nr. 955.318.10).
4. Es wird ein Baurechtsvertrag für die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen auf der nördlichen Grundstücksfläche des Areals Bürgerheim (KTN 374) für eine Wohnbaugenossenschaft eingeräumt.
Das Baurechtsgrundstück umfasst 1'217 m². Das Baurecht bezweckt den Bau und die Vermietung von preisgünstigen Wohnungen an Personen, die aufgrund der Vermietungsrichtlinien berechtigt sind. Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Baurechtszins wird aufgrund des Angebotes im Wettbewerbsverfahren ermittelt und festgelegt. Als Vorgabe für das Wettbewerbsverfahren wird ein jährlicher Baurechtszins von mindestens CHF 32.00/m² verlangt. Der Baurechtszins ist indiziert mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) (Stand November 2013 = 99.1 Punkte, Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte). Die Baurechtszinspflicht beginnt ab dem Zeitpunkt des Baubeginns, spätestens aber zwei Jahre nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages. Es wird vereinbart, dass der Baurechtsvertrag mit allen obligatorischen Pflichten an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen ist, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Die Gemeinde Lachen hat ein Vorkaufsrecht an den Gebäulichkeiten und der Baurechtsnehmer hat ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück.
Die Festsetzung der weiteren Vertragsbedingungen obliegt dem Gemeinderat.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.