



Stadtrat

Preisgünstiger Wohnraum

Bericht

Vom Stadtrat verabschiedet am:

Martin Stöckling

Hansjörg Goldener

.....
Stadtpräsident

.....
Stadtschreiber



463-16
5. Dezember 2016



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

| | |
|----------------------------|--|
| Auftrag | Preisgünstiger Wohnraum |
| Auftraggeber | Stadt Rapperswil-Jona St. Gallerstrasse 40 8645 Jona |
| Auftragnehmer | Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch |
| Bearbeitung | Michael Ruffner, Marcel Rust, Lino Schumacher |
| Titelbild | Übersichtsplan Grundstücksbewertung R+K |
| Qualitätsmanagement |  zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098 |

Inhaltsverzeichnis

A - Grundlagen

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Ausgangslage | 5 |
| 1.1 | Ziel..... | 5 |
| 1.2 | Anteil preisgünstiger Wohnungen | 5 |
| 1.3 | Grundlagen | 6 |
| 2. | Gesetzliche Grundlagen | 8 |
| 2.1 | Grundlagen des Bundes | 8 |
| 2.2 | Rahmenbedingungen Bund | 9 |
| 2.3 | Grundlagen Kanton St. Gallen | 9 |
| 2.4 | Rahmenbedingungen Kanton St. Gallen | 10 |
| 2.5 | Grundlagen Stadt Rapperswil-Jona | 12 |
| 3. | Begriffsdefinition | 13 |
| 3.1 | Begriffe..... | 13 |
| 3.2 | Begriffsdefinitionen | 13 |
| 4. | Massnahmenkatalog | 16 |
| 4.1 | Massnahmen „lenken“ | 16 |
| 4.2 | Massnahmen „finanzieren“ | 17 |
| 4.3 | Massnahmen „kommunizieren“ | 17 |
| 5. | Evaluation geeigneter Grundstücke | 18 |
| 5.1 | Vorgehen | 18 |
| 5.2 | Kantonaler Richtplan St. Gallen | 18 |
| 5.3 | Raum+ Kanton St. Gallen | 19 |
| 5.4 | Kommunaler Richtplan Rapperswil-Jona..... | 19 |
| 5.5 | Zonenplan Rapperswil-Jona | 20 |
| 5.6 | ÖV-Güteklasse..... | 22 |
| 5.7 | Minimale Arealfläche | 23 |
| 5.8 | Eigentumsverhältnisse | 25 |
| 6. | Kategorisierung | 26 |
| 6.1 | Übersicht geeigneter Grundstücke..... | 27 |
| 7. | Tragbarer Landwert | 29 |
| 7.1 | Anlagekostenlimiten BWO | 29 |
| 7.2 | Approximative Gebäudekosten | 30 |
| 7.3 | Ermittlung tragbarer Landwert..... | 31 |
| 7.4 | Marktmieten..... | 32 |

B – Preisgünstiger Wohnraum Rapperswil-Jona

C - Kosten

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8. | Bestehende Wohnbaugenossenschaften..... | 33 |
| 8.1 | Wohnbaugenossenschaften Rapperswil-Jona | 33 |
| 8.2 | Potenzial bestehender Wohnbaugenossenschaften | 34 |
| | | |
| 9. | Anhang und Beilagen..... | 36 |
| A1 | Pläne Evaluation | 36 |
| A2 | Übersicht potenzieller Grundstücke | 36 |
| A3 | Grundstücke Wohnbaugenossenschaften..... | 36 |
| B1 | Übersichtsplan Potenzielle Grundstücke Preisgünstiger Wohnraum, Mst. 1:5'000, 5.12.2016 | 36 |
| B2 | Objektblätter der geeigneten Grundstücke, 5.12.2016..... | 36 |

1. Ausgangslage

1.1 Ziel

Geeignete Instrumente und Massnahmen

Die Stadt Rapperswil-Jona möchte prüfen, welche Instrumente und Massnahmen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, unter Berücksichtigung der spezifischen Situation der Stadt, geeignet sind und in welchem Zeitrahmen sie umgesetzt werden können.

1.2 Anteil preisgünstiger Wohnungen

Bestehende Situation in Rapperswil-Jona

Der Anteil preisgünstiger Wohnungen in Rapperswil-Jona ist statistisch nicht erfasst. Der schweizweite Durchschnitt liegt gemäss Medienmitteilung der Wohnbaugenossenschaften Schweiz vom 13. Januar 2014 bei 7.5 %. Städte wie Biel und Zürich verzerren diesen Wert mit sehr hohen Anteilen von preisgünstigen Wohnungen.

Die letzte Erhebung des BFS (GWS, 1. Mai 2014) zählt für Rapperswil-Jona 13'269 Wohnungen. Die 339 erfassten genossenschaftlichen Wohnungen, aufgelistet unter Kapitel 8.1, haben demnach einen Anteil von 2.6 %. Es ist von zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen im Bestand auszugehen, für diese bestehen jedoch keine Datengrundlagen.

Mögliche Zielvorgabe

Als mögliche Zielvorgabe für die Stadt Rapperswil-Jona wird empfohlen, die Anzahl bestehender preisgünstiger Wohnungen zu erfassen und deren Anteil zeitlich gestaffelt zu erhöhen. Bis 2025 soll ein Anteil von 5 % (ca. 650 Wohnungen) angestrebt werden, bis 2040 soll der Anteil auf 10 % (ca. 1400 Wohnungen) erhöht werden. Die Ziele sollen in die kommunale Richtplanung und die Revision der Ortsplanung Eingang finden.

Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ vom Mieterverband Schweiz ist am 15. November 2016 zustande gekommen. Ein Abstimmungsdatum wurde stand heute noch nicht festgelegt. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen soll in der Bundesverfassung auf gesamtschweizerisch 10 % festgeschrieben werden:

Art. 108 Bundesverfassung

Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

(...)

⁶ Der Bund strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.

Kommunale Initiativen und Abstimmungen

In diversen Schweizer Städten und Gemeinden sind in der Vergangenheit politische Vorstösse oder Initiativen lanciert worden, die den preisgünstigen Wohnraum behandeln.

Die Stadt Zürich, historisch bedingt mit einer ohnehin hohen Anzahl von preisgünstigen Wohnungen, hat im November 2011 einem wohnpolitischen Grundsatzartikel mit klarer Mehrheit zugestimmt. Dieser schreibt einen Anteil preisgünstiger Wohnungen von einem Drittel vor.

In der Stadt Zug wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2010 Quartiere ausgeschieden, die einen Anteil von 50 % preisgünstiger Wohnungen aufweisen müssen. Dies hat dazu geführt, dass sich der Anteil preisgünstiger Wohnungen in der Stadt auf mittlerweile 10 % erhöht hat.

1.3 Grundlagen

Grundlagen Stadt Rapperswil-Jona

Folgende Grundlagen wurden von der Stadt Rapperswil-Jona zur Verfügung gestellt:

- Kantonaler Richtplan Teil Siedlung, Vorvernehmlassung Januar 2016
- Raum+ Kanton St. Gallen, Stand vom 24.02.2014
- Richtplan Rapperswil-Jona, 18. Januar 2010
- Baureglement Rapperswil-Jona, Januar 2013
- Immobilienmarkt Rapperswil-Jona, Wüest & Partner, 7. November 2012
- Standortprofil, Intosens AG, Oktober 2014
- Zusammenstellung Wohnbaugenossenschaften Rapperswil-Jona, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Ostschweiz
- Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 11. Juni 2013, sRS 733.3 (Bsp. Stadt St. Gallen)
- Übersichtsplan 1:5'000, Eigentümer

Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen sind zu berücksichtigen:

- Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, 842)
- Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV, 842.1)
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, 731.1
- Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 9. Januar 1992, GWE, 737.1
- Verordnung zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 18. Januar 1993, VGEW, 737.11
- Vollzugsverordnung zum Grossratsbeschluss über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus vom 2. Mai 1967, 737.51

Weitere
Grundlagen

Folgende weitere Grundlagen werden berücksichtigt:

- Merkblätter zum Wohnraumförderungsgesetz, BWO, Januar 2014
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Januar Nr. 1/10
- „Günstiger“ Mietwohnungsbau ist möglich, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Halter Unternehmung, Pensimo Management, 2012
- Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Juli 2012
- Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? Ernst Basler + Partner, Dezember 2012
- Preisgünstiger Wohnraum, ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013
- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, September 2004
- Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften – Partner für nachhaltige Wohnlösungen, die Schweizer Wohnbaugenossenschaften, November 2009
- Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll? Wohnbaugenossenschaft Schweiz, Juni 2015

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Grundlagen des Bundes

WEG Seit dem 1. Januar 1975 hat der Bund den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) gefördert. Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach dem WEG eingestellt. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher zugesichert wurden. Das WEG stellt für sie die weiterhin gültige Rechtsgrundlage dar.

WFG Am 1. Oktober 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 in Kraft getreten.

Gestützt auf das WFG kann der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern.

Die vom Bund direkt gewährten Darlehen (gemäss Art. 12 und 24 WFG) sind im Rahmen des „Entlastungsprogramms 2003 für den Bundeshaushalt“ bis 2008 sistiert worden. Die direkt gewährten Darlehen sind noch immer sistiert.

WFV Die Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) ist am 1. Februar 2004 in Kraft getreten. Sie ersetzt die Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG) vom 30. November 1981.

Die WFV regelt die allgemeinen Bestimmungen und behandelt preisgünstige Mietwohnungen, preisgünstiges Wohneigentum, die Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung, den Datenschutz und das Verfahren. Weiter regelt sie die Handhabung altrechtlich gewährter Darlehen.

Anlagekostenlimiten Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten gemäss der Verordnung über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Standortgüte in eine Kostenstufe eingeteilt. Aufgrund dieser Einstufung werden die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen und Eigentumsobjekte sowie für Abstellplätze und Nebenräume festgelegt.

2.2 Rahmenbedingungen Bund

Bundesförderung

Die zwei gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnen Schweiz – Verband der Baugenossenschaften) offerieren ihren Mitgliedern, den einzelnen gemeinnützigen Bauträgern, eine Reihe von Finanzierungshilfen in verschiedener Hinsicht:

- Verbürgen von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus.
- Speisen mit Darlehen je einen „Fonds de roulement“, der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird. Aus diesem Fonds werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. In besonderen Fällen können auch für den Bau von Eigentumsobjekten Mittel ausgerichtet werden.
- Leisten von Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft der schweizerischen Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht. Die Bürgschaften decken die Finanzierung der überprüften Anlagekosten bis zu 90 %.

2.3 Grundlagen Kanton St. Gallen

Baugesetz

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) vom 6. Juni 1972 regelt die Planung in Gemeinde, Region und Kanton.

Das kantonale Baugesetz wurde seit dem Jahr 2005 totalrevidiert und wird vom neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) ersetzt werden. Die Regierung hat den Vollzugsbeginn für das neue PBG auf den 1. Oktober 2017 festgesetzt.

GWE

Das Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (GWE) vom 9. Januar 1992 ist ein kantonaler Anschlusserrlass zum WEG. Demnach erbringt der Kanton Leistungen, sofern auch der Bund Beiträge leistet.

Am 1. Januar 2002 wurde die Wohnbauförderung nach WEG eingestellt. Demnach erfolgt auch seitens des Kantons keine Förderung von neuen Objekten mehr. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher zugesichert wurden. Das GWE stellt für sie die weiterhin gültige Rechtsgrundlage dar.

Grossratsbeschlüsse Der Grossratsbeschluss über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 16. April 1967 und dessen Vollzugsverordnung vom 02. Mai 1967 sind weiterhin kantonal gültiges Recht. Diese beziehen sich jedoch auf das WEG und sind deshalb für neue Objekte nicht mehr relevant.

2.4 Rahmenbedingungen Kanton St. Gallen

Kein Anschlusserslass zum WFG Der Kanton St. Gallen hat kein Nachfolgegesetz erlassen, dass sich auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bezieht. Es steht den Gemeinden demnach frei, zur Verfügung stehende raumplanerische und finanzielle Instrumente einzusetzen, um vor Ort auf den Wohnungsmarkt einzuwirken.

Baugesetz Das aktuelle Baugesetz (BauG) macht keine spezifischen Aussagen zu preisgünstigem Wohnraum. In Art. 2 Absatz 1 BauG wird auf die Ortsplanungskompetenz der Gemeinden verwiesen und dass diese befugt sind, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Art. 2 Baugesetz
Allgemeine Zuständigkeit a) Gemeinden *¹ Die Ortsplanung und die örtliche Baupolizei sind Sache der politischen Gemeinde. Diese ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu erlassen.*

² ...

³ ...

Gegenwärtiger Stand Entwurf ePBG Der Kantonsrat hat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) am 27. April 2016 erlassen. Gegen das PBG wurde kein Referendum ergriffen. Die Regierung hat den Vollzugsbeginn für das neue PBG auf den 1. Oktober 2017 festgesetzt.

Der gegenwärtige Stand des PBG basiert auf der zweiten Vernehmlassung und entspricht dem Entwurf der Regierung vom 11. August 2015.

Art. 8 ePBG *¹ ...*

² ...

³ Die Gemeinde scheidet ausschliesslich Zonen nach diesem Erlass aus. Sie kann:

- a) die Zonenarten im Rahmen dieses Erlasses weiter differenzieren;*
- b) für ein Gebiet nur bestimmte Nutzungen zulassen oder solche ausschliessen;*
- c) das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen. Die politische Gemeinde legt den Sondernutzungsplan innert dreier Jahre seit der ersten schriftlichen Aufforderung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer öffentlich auf. Sie kann die Frist aus triftigen Gründen um zwei Jahre verlängern. Nach Ablauf der Frist entfällt die Pflicht zum Erlass des Sondernut-*

zungsplans.

Es obliegt demnach der Gemeinde, die Zonenarten zu differenzieren. So hat die Stadt Rapperswil-Jona die Möglichkeit, den preisgünstigen Wohnungsbau über eine Zone für preisgünstiges Wohnen (Zonenplan und Baureglement) zu steuern.

Art. 58 ePBG ¹ ...

² *Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts.*

Art. 64 ePBG ¹ *Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung.*

² *Er wird zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden und insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen verwendet.*

³ ...

Das PBG regelt die Mehrwertabgabe (Art. 58 bis 64) so, dass die Erträge zweckgebunden für Entschädigungszahlungen in eine kantonale Spezialfinanzierung fliessen. Der preisgünstige Wohnraum kann demnach nicht mit den Erträgen der Mehrwertabgabe gefördert werden.

Art. 65 ePBG ¹ *Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen insbesondere über:*

...

i) preisgünstiger Wohnungsbau.

² *Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.*

Der Artikel 65 ermöglicht der Stadt Rapperswil-Jona das Abschliessen von verwaltungsrechtlichen Verträgen und bildet demnach die gesetzliche Grundlage zur raumplanerischen Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Art. 175 ePBG ¹ *Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden werden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn dieses Erlasses im ordentlichen Verfahren an das neue Recht angepasst.*

Im Rahmen der anstehenden Revision der Nutzungsplanung kann die Stadt Rapperswil den preisgünstigen Wohnraum betreffende Inhalte in die Nutzungsplanung integrieren.

2.5 Grundlagen Stadt Rapperswil-Jona

| | |
|----------------------|--|
| Baureglement | Das Baureglement macht keine spezifischen Aussagen zu preisgünstigem Wohnraum. |
| Kommunaler Richtplan | Der kommunale Richtplan Rapperswil-Jona vom 18. Januar 2010 macht keine spezifischen Aussagen zu preisgünstigem Wohnraum. |
| Gemeindeordnung | Die Finanzbefugnisse des Stadtrats sind im Anhang 2 der Gemeindeordnung Stand 1. Mai 2005 geregelt. Die Beträge sind in Schweizer Franken angegeben, der Begriff „bis“ ist einschliesslich zu verstehen. |

Beim Grundstückerwerb, bei welchem der Kaufpreis die massgebliche Grösse bildet, hat der Stadtrat bis 3'000'000.- die abschliessenden Befugnisse. Bei einem Betrag von über 3'000'000.- bis 5'000'000.- hat der Stadtrat die Befugnisse, allerdings unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums. Bei über 5'000'000.- bis 7'500'000.- entscheidet die Bürgerversammlung, die Antragstellung erfolgt in Form eines Gutachtens. Bei Fällen über 7'500'000.- hat eine Urnenabstimmung zu erfolgen.

Bei der Veräusserung und Begründung von Baurechten (Verkehrswert oder Anlagekosten) hat der Stadtrat bis 2'000'000.- die abschliessenden Befugnisse. Bei einem Betrag von über 2'000'000 bis 3'000'000 hat der Stadtrat die Befugnisse, allerdings unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums. Bei über 3'000'000 bis 5'000'000.- entscheidet die Bürgerversammlung, die Antragstellung erfolgt in Form eines Gutachten. Bei Fällen über 5'000'000.- hat eine Urnenabstimmung zu erfolgen.

3. Begriffsdefinition

3.1 Begriffe

Begriffe Aus der Literatur und der Umgangssprache sind insbesondere folgende Begriffe im Zusammenhang mit Miet- oder Kaufpreisen von Wohnungen bekannt, die unter dem Marktwert gehandelt werden:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Günstiger Wohnraum
- Preisgünstiger Wohnraum
- Kostengünstige Wohnungen
- Erschwinglicher Wohnraum
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Gemeinnütziger Wohnungsbau
- Sozialer Wohnungsbau

3.2 Begriffsdefinitionen

Preisgünstiger
Wohnraum

Der Begriff „Preisgünstiger Wohnraum“ hat sich in der kürzeren Vergangenheit als Synonym für Wohnraum unter dem Marktwert etabliert. Der Begriff wurde auch vom Bund für neuere Studien verwendet. Es wird empfohlen, im vorliegenden Projekt konsequent den Begriff **Preisgünstiger Wohnraum** zu verwenden.

„Preisgünstig“ ist kein eindeutig definierter oder rechtlich bestimmter Begriff. Insbesondere auch deshalb, weil die Preisgünstigkeit immer in Relation zu den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen ist.

Gemäss VLP-ASPAN kann bei der Beurteilung der Preisgünstigkeit auf den Grundsatz der **Kostenmiete**, wie er sich aus der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau ergibt, abgestellt werden. Nach diesem Grundsatz darf mit der Vermietung von preisgünstigem Wohnraum keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielt werden. Bei der Berechnung des Mietzinses fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des Vermietenden mit ein.

Die anfallenden Kosten beinhalten einerseits die Anlagekosten und deren Verzinsung sowie andererseits die Betriebskosten (Unterhalt, Verwaltung etc.). Die Anlagekosten ergeben sich aus den Grundstückskosten sowie den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten.

Der VLP-ASPAN schlägt zur Begrenzung des Mietzinses respektive zur Kontrolle der Anlagekosten deshalb zusätzlich die Berücksichtigung der **Anlagekostenlimiten** des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vor. Diese basieren auf der Standortgüte der Gemeinde und werden vom BWO definiert.

Ob und wenn ja wie weit der preisgünstige Wohnraum durch gezielte Massnahmen der öffentlichen Hand zusätzlich gefördert werden soll, ist politisch begründet. Beispiele von ausgewählten Gemeinden der Schweiz zeigen, dass der preisgünstige Wohnraum zwischen 20 % bis 40 % unter der Marktmiete liegen kann (Preisgünstiger Wohnraum, BWO, November 2013).

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Der Grundsatz der Kostenmiete gilt auch beim genossenschaftlichen Wohnungsbau. Soll der Wohnraum im Sinne der Wohnraumförderungsverordnung durch den Bund gefördert werden, gelangen ebenfalls die Anlagekostenlimiten zur Anwendung.

Damit kann der genossenschaftliche Wohnungsbau unter dem preisgünstigen Wohnraum als besondere Förderungs- und Betriebsform subsumiert werden.

Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau steht explizit für den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für spezifische soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

Der soziale Wohnungsbau kann bezüglich Preisniveau höher oder tiefer als der preisgünstige Wohnraum angesiedelt werden, je nach den Bedürfnissen der Zielgruppen und allenfalls damit verbundenen Einrichtungen (z. B. für betagte oder handycapierte Personen).

Aufgrund der besonderen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau wird empfohlen, im vorliegenden Projekt nicht weiter darauf einzugehen.

Objekthilfe

Bei der Objekthilfe ist die öffentliche Unterstützung an eine Liegenschaft gekoppelt, die von einem gemeinnützigen Bauträger neu erstellt, erneuert oder erworben wird. Die Objekthilfe hat zum Ziel, das Angebot zu erhöhen, Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen bereitzustellen oder gezielt Wohnungen mittels günstiger Förderungskonditionen zu verbilligen. Gängige Instrumente sind zum Beispiel die Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften, Darlehen sowie Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträge. Auch Beteiligungen am Eigenkapital von gemeinnützigen Bauträgern lassen sich im weitesten Sinne dazu zählen. WBG Schweiz, Infopool, Bezahlbarer Wohnraum, Juni 2015

Subjekthilfe

Bei der Subjekthilfe wird ein staatlicher Mietzinszuschuss direkt an wirtschaftlich schwache Haushalte ausgerichtet, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietzinsen leisten können. Eine weitere Form von Subjekthilfe stellen die Beiträge an die Wohnkosten dar, welche im Rahmen der Ergänzungsleistungen von AHV/IV und der Sozialhilfe ausbezahlt werden. WBG Schweiz, Infopool, Bezahlbarer Wohnraum, Juni 2015

| | |
|-----------------------------|---|
| Fonds de Roulement (FdR) | Unter FdR wird verstanden, die Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Bauträger für die Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigen Miet- und Eigentumsobjekten oder auch für den Erwerb von Baugrundstücken, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen. Diese Darlehen müssen innerhalb einer maximalen Lauffrist zurückbezahlt werden. Die Rückzahlungen werden wieder für neue Darlehen eingesetzt (Fonds de Roulement). <small>WBG Schweiz</small> |
| A-fonds-perdu-Beitrag | Der A-fonds-perdu-Beitrag umfasst üblicherweise einen Investitionsbeitrag oder Sanierungsbeitrag, auf deren Rückzahlung die öffentliche Hand von vornherein verzichtet. <small>WBG Schweiz</small> |

4. Massnahmenkatalog

Generell können zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums folgende drei Massnahmengruppen unterschieden werden (Publikation „Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden“ vom Bundesamt für Wohnungswesen, BWO, November 2013):

Die drei Gruppen des „Baukastens“, zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum



Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, BWO, November 2013

4.1 Massnahmen „lenken“

Anteile in Nutzungsplanung

Die Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist. Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an. Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauherr preisgünstige Wohnungen realisieren.

Nutzungsprivilegien als Anreiz

Die Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. Beispiele: erhöhte Ausnutzungsziffer („Ausnutzungsbonus“), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder -länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände. Der Grundeigentümer nimmt den Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen.

- Variante 1: Die Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Investoren/Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen).
- Variante 2: Die Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird.

Bauverpflichtung und Kaufrecht
 Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet (z. B. mittels Vertrag, Vorschriften). Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Die Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren.

4.2 Massnahmen „finanzieren“

| | |
|--|---|
| Kommunaler Wohnungsbau | Die Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig. Dies führt zu einem hohen finanziellen Aufwand, die Immobilie ist jedoch Eigentum der Gemeinde und damit eine Wertanlage. |
| Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers | Die Gemeinde gründet einen gemeinnützigen Bauträger mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Dies können Stiftungen oder Genossenschaften sein. Diese werden von der Gemeinde mit Land und allenfalls Kapital ausgestattet. |
| Abgabe von kommunalem Land | Die Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträger im Baurecht ab oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter Bedingungen. Der Bauträger, Stiftungen, Genossenschaften oder private Bauträger, erstellen auf dem Land Wohnraum und vermieten diesen preisgünstig. |
| Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger | Die Gemeinde vergibt zinslose/zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt A-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten. Die Einsparungen werden dank der Kostenmiete an die Mieter weitergegeben. |
| Mietzinsbeiträge | Die Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus. |

4.3 Massnahmen „kommunizieren“

| | |
|---------------|---|
| Verhandlungen | Die Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln. Es wird eine Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Eigentümern und Investoren gesucht. |
| Beratung | Die Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. |

5. Evaluation geeigneter Grundstücke

5.1 Vorgehen

Methodik Die Evaluation potenzieller Grundstücke für den preisgünstigen Wohnungsbau erfolgt in mehreren Schritten, unter Berücksichtigung der Eignungskriterien und Hinweise aus nachstehenden Rahmenbedingungen:

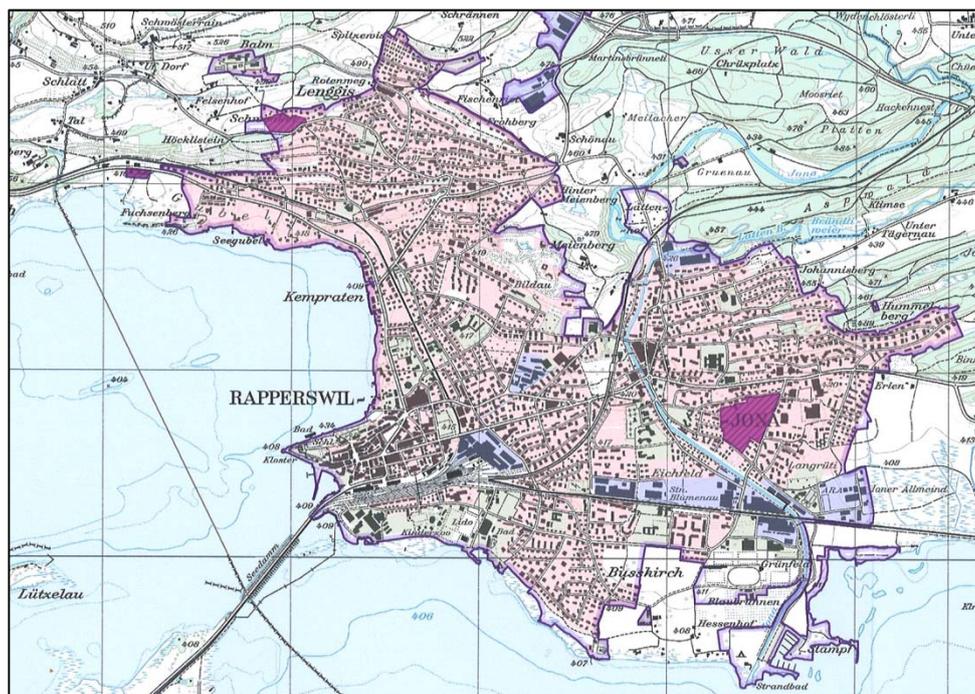
- Kantonaler Richtplan St. Gallen
- Raum+ Kanton St. Gallen
- Kommunaler Richtplan Rapperswil-Jona
- Zonenplan Rapperswil-Jona
- ÖV-Güteklasse
- Minimale Arealfläche
- Eigentumsverhältnisse

Die Planausschnitte sind im Anhang A1 „Pläne Evaluation geeigneter Grundstücke“ im Format DIN A3 enthalten.

5.2 Kantonaler Richtplan St. Gallen

Kantonaler Richtplan
St. Gallen

Der kantonale Richtplan Teil Siedlung begrenzt behördenverbindlich das Siedlungsgebiet und differenziert darin zwischen den Arbeits-, Wohn- und Mischnutzungen.



Ausschnitt Richtplan Teil Siedlung, Baudepartement SG, Stand 18. März 2016

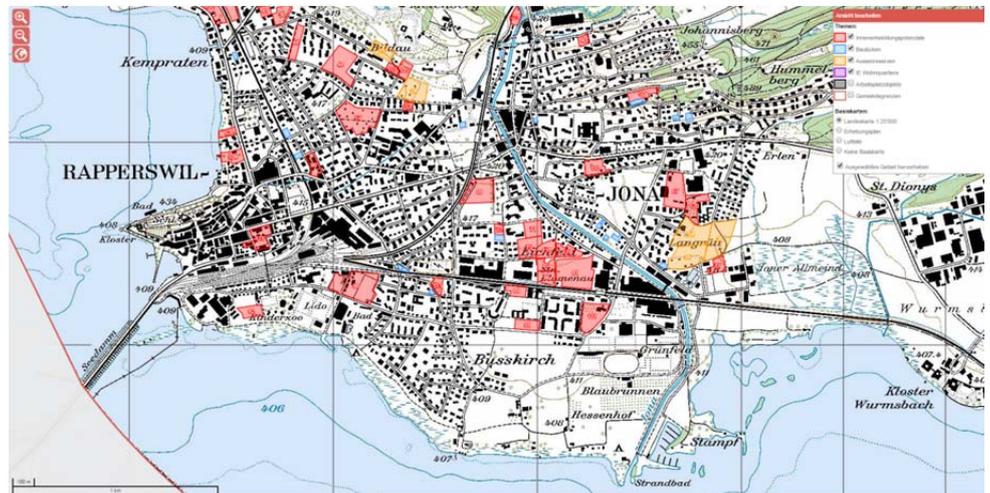
Als Eignungskriterium für den preisgünstigen Wohnungsbau wird **Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan** vorausgesetzt.

5.3 Raum+ Kanton St. Gallen

Raum+ St. Gallen

Raum+ ist eine von der ETH erarbeitete Methode zur Erfassung von Flächenreserven innerhalb der Bauzone. Mit Raum+ werden Siedlungsflächenreserven in Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Vertretern erfasst, die sowohl bebaut (z. B. Brachen) wie auch unbebaut (z. B. klassische Baulücken) sein können. Die erfassten Grundstücke werden in die Kategorien „Baulücken“, „Innenentwicklungspotenziale“, „Ausserreserven“ und „Nachverdichtungsquartiere“ eingeordnet.

Ausschnitt
Übersichtskarte Raum+
Rapperswil-Jona



Ausschnitt Übersichtskarte Raum+ Rapperswil-Jona, 23.02.2016

Die Einordnung in eine **Flächenkategorie gemäss Raum+** ist ein Hinweis für eine Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau.

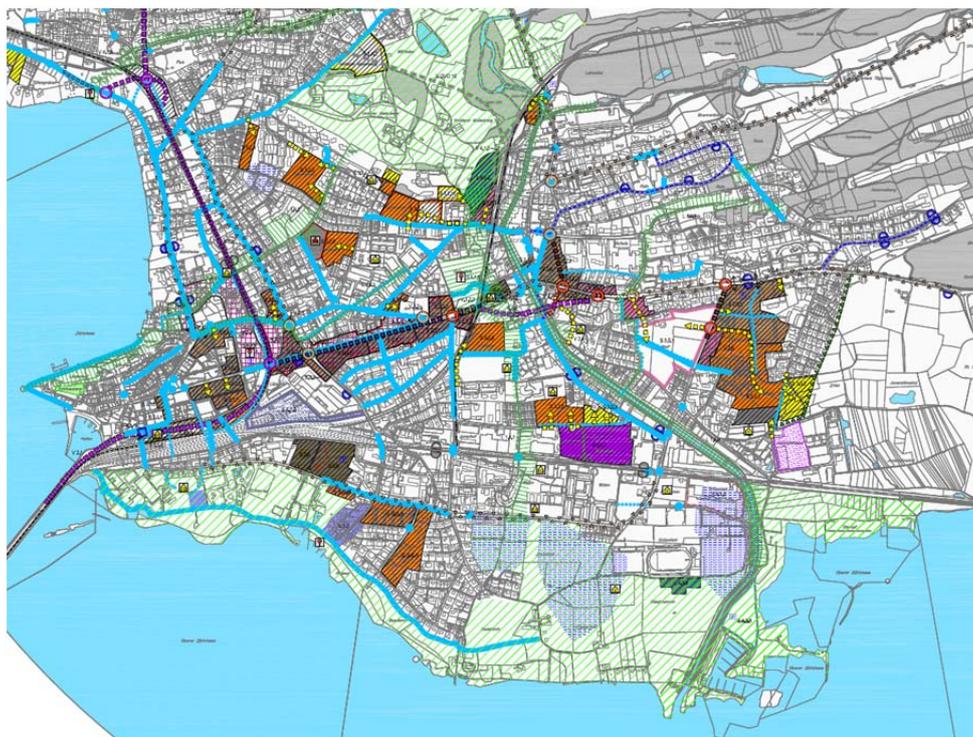
5.4 Kommunalen Richtplan Rapperswil-Jona

Kommunaler Richtplan
Rapperswil-Jona

Der kommunale Richtplan Teil Siedlung scheidet die Gebietstypen „Siedlungsgebiet“, „Zentrums- und Mischgebiete“, „Wohngebiete“, „Gewerbe- und Industriegebiete“ und „Siedlungsausstattung, öffentliche Bauten und Anlagen“ aus, welche mit Unterkategorien präzisiert werden.

Für die Zentrums- und Mischgebiete werden die Unterkategorien „Verdichtungsareale im Zentrum Rapperswil“, „Stadttraum Neue Jonastrasse“, „Entwicklung Zentrum Jona“, „Verdichtungsgebiet Jonacenter“, „Areal ARA / PARA, Oberseestrasse“ berücksichtigt.

Für die Wohngebiete werden die Unterkategorien „Verdichtungsareale Wohnen im Zentrum von Rapperswil“, „Neubaugelände Wohnen“, „Neue Wohngebiete Langrüti / Erlen“, „Entwicklungsgebiet Porthof“ und „Umstrukturierung und Neuverdichtung von Wohngebieten“ berücksichtigt.



Ausschnitt Richtplan Rapperswil-Jona, 18. Januar 2010

Als Eignungskriterium für den preisgünstigen Wohnungsbau werden die im Richtplan festgehaltenen Typen „**Zentrums- und Mischgebiete**“ und „**Wohngebiete**“ bevorzugt.

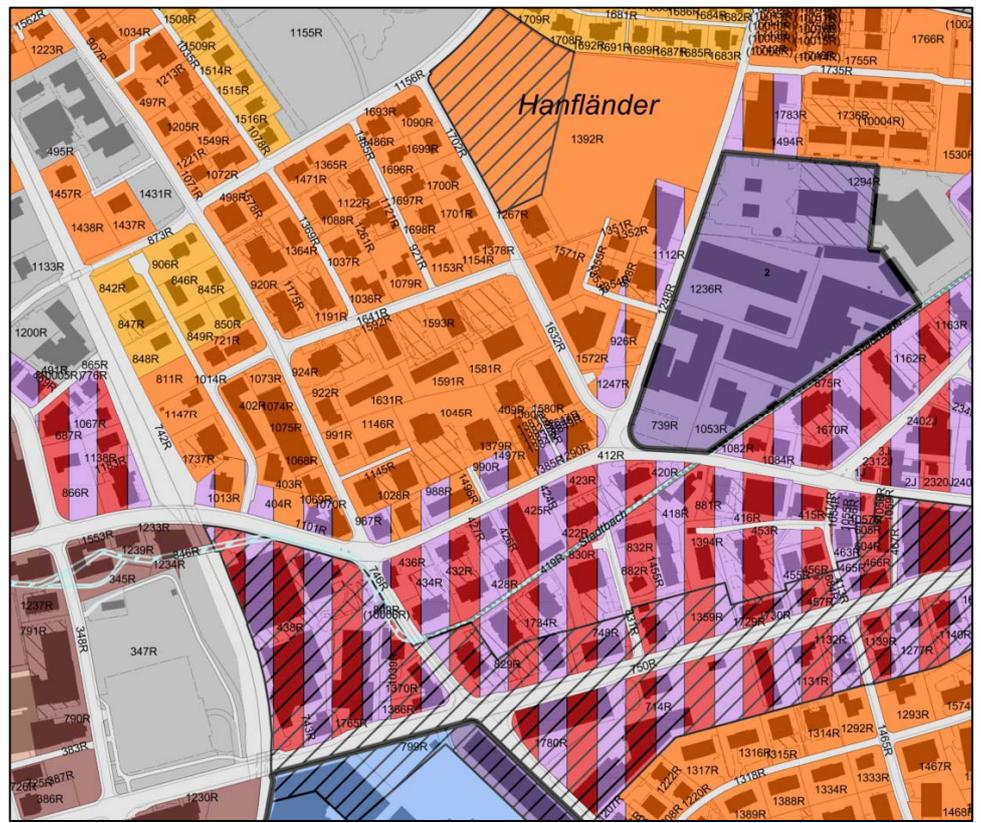
5.5 Zonenplan Rapperswil-Jona

Zonenplan
Rapperswil-Jona

Der Zonenplan zeigt, ob die Grundstücke in der Bauzone liegen und welchem Zonentyp sie angehören. Grundstücke ausserhalb der Bauzone können eingezont werden, sofern der kantonale Richtplan diese Flächen dem Siedlungsgebiet zuordnet.

Solange der revidierte kantonale Richtplan vom Bundesrat nicht genehmigt ist, können Neueinzonungen nur dann vorgenommen werden, wenn eine gleich grosse Bauzonenfläche ausgezont wird.

Grundsätzlich eignen sich Wohn-, Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen für den preisgünstigen Wohnungsbau. Liegen die Grundstücke in anderen Zonen, muss eine Umzoning in Betracht gezogen werden.



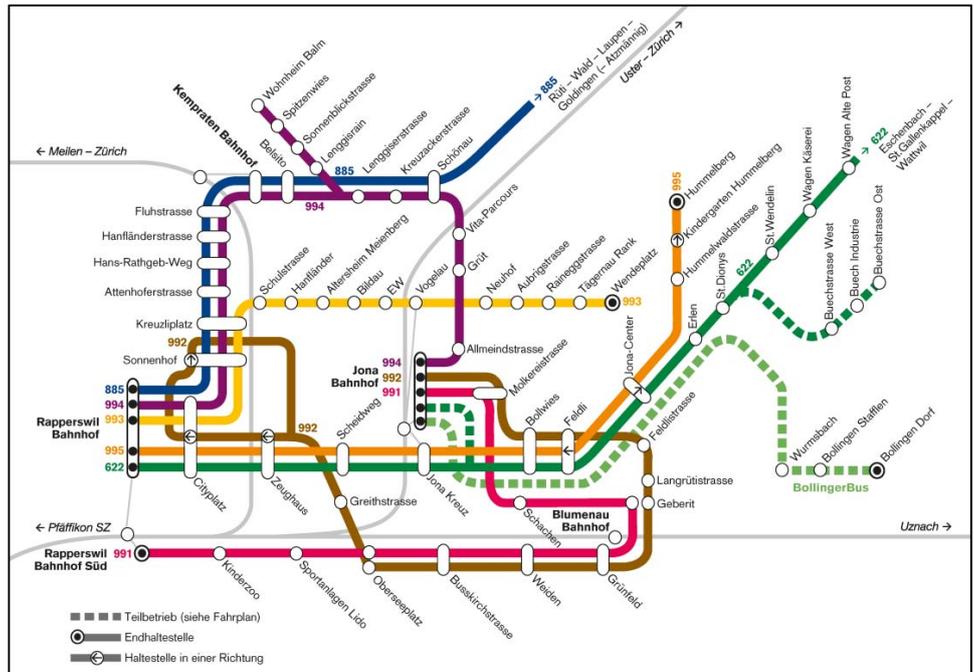
Ausschnitt Zonenplan Rapperswil-Jona, Geoportal SG, Stand 01.02.2016

Als Eignungskriterium für den preisgünstigen Wohnungsbau wird eine geeignete **Bauzone gemäss Zonenplan** bevorzugt.

5.6 ÖV-Güteklasse

Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland VZO

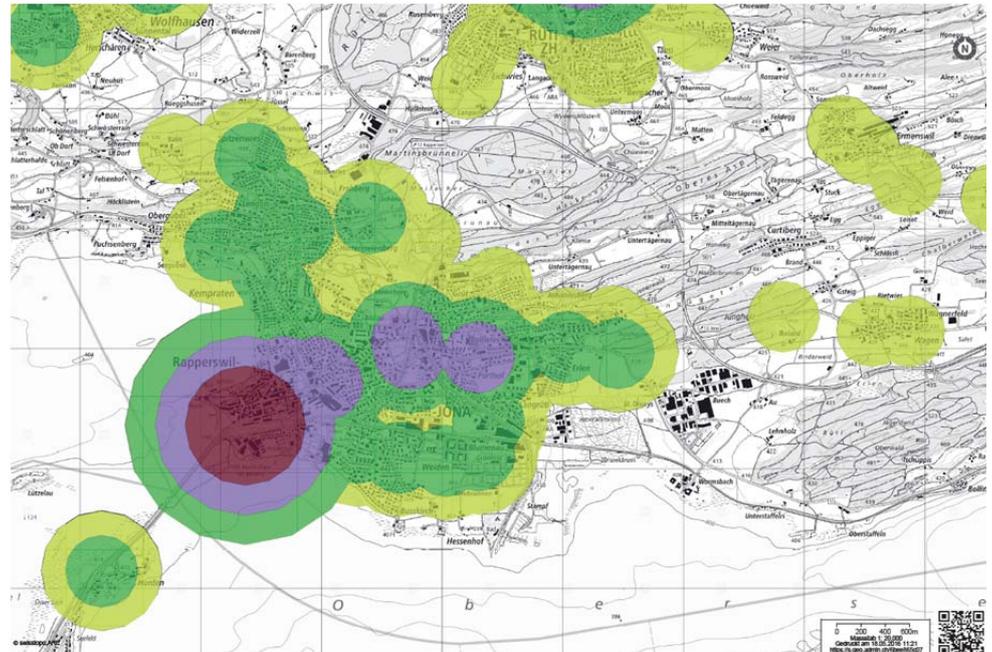
Grundlage für die Berechnung der ÖV-Güteklasse sind u. a. der Fahrplan und das Liniennetz des Stadtbus Rapperswil-Jona.



Liniennetz Stadtbus Rapperswil-Jona, Stand 10.12.2014

ÖV-Güteklasse

- Legende
- Klasse A: sehr gute Erschliessung
 - Klasse B: gute Erschliessung
 - Klasse C: mittelmässige Erschliessung
 - Klasse D: geringe Erschliessung



Ausschnitt Plan ÖV-Güteklassen Rapperswil-Jona, Swisstopo, Stand 18.05.2016

Als Eignungskriterium für den preisgünstigen Wohnungsbau wird eine **ÖV-Güteklasse C** angestrebt.

5.7 Minimale Arealfläche

Minimale Arealfläche

Damit preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann, muss ein Areal bzw. ein Grundstück eine minimale anrechenbare Parzellenfläche umfassen und von der Zonenbestimmung eine entsprechend hohe Dichte (Ausnützungsziffer) zulassen.

Für die Ermittlung der minimalen Arealfläche, die auch aus mehreren Parzellen bestehen kann, wird von einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten innerhalb der W3-Zone ausgegangen. Je mehr Wohneinheiten insgesamt wie auch pro Arealfläche verwirklicht werden können, desto preisgünstiger kann gebaut werden.

Richtwerte Nettowohnflächen

Die Nettowohnflächen pro Wohneinheit werden für die Realisierung des preisgünstigen Wohnraums bewusst auf folgende Masse eingeschränkt (Richtwerte):

| Bezeichnung | Nettofläche (ohne Innenwände) |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Studio | 55 m ² |
| 2-Zimmer-Wohnung | 70 m ² |
| 3-Zimmer-Wohnung | 85 m ² |
| 4-Zimmer-Wohnung | 100 m ² |
| 5-Zimmer-Wohnung | 115 m ² |
| Vertikalerschliessung pro Geschoss | 20 m ² |
| Hauszugang Erdgeschoss | 15 m ² |

Tabelle Remund+Kuster

Die Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich vom 12. Mai 1989 schreibt die minimale Nettowohnfläche vor. Oben aufgelistete Richtwerte erfüllen diese Vorgaben und übertreffen sie im Sinne von zeitgemässen Wohnungsgrössen.

Wohnungsmix Der Wohnungsmix der Mehrfamilienhäuser soll Kleinwohnungen wie auch Familienwohnungen umfassen.

Zur Ermittlung der minimalen Arealfläche wird von folgenden Nettogeschossflächen ausgegangen:

| | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|--|
| 5-Zi.-Whg. | | | 115 m ² |
| 3-Zi.-Whg. | 3-Zi.-Whg. | | 170 m ² + 20 m ² |
| 2-Zi.-Whg. | 4-Zi.-Whg. | | 170 m ² + 20 m ² |
| 2-Zi.-Whg. | Eingang | 3-Zi.-Whg. | 155 m ² + 20 m ² + 15 m ² |
| Untergeschoss (Keller / Tiefgarage) | | | Wohnfläche Erschliessungsfläche |

Schemaschnitt Remund+Kuster

Bei drei Voll- und einem Dachgeschoss beträgt die Nettogeschossfläche 685 m², multipliziert mit einer Konstruktionsfläche (Innenwandfläche) von 10 % ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 755 m² (ohne Aussenwandquerschnitte gemäss Art. 61 Abs. 2 Bst. a BauG).

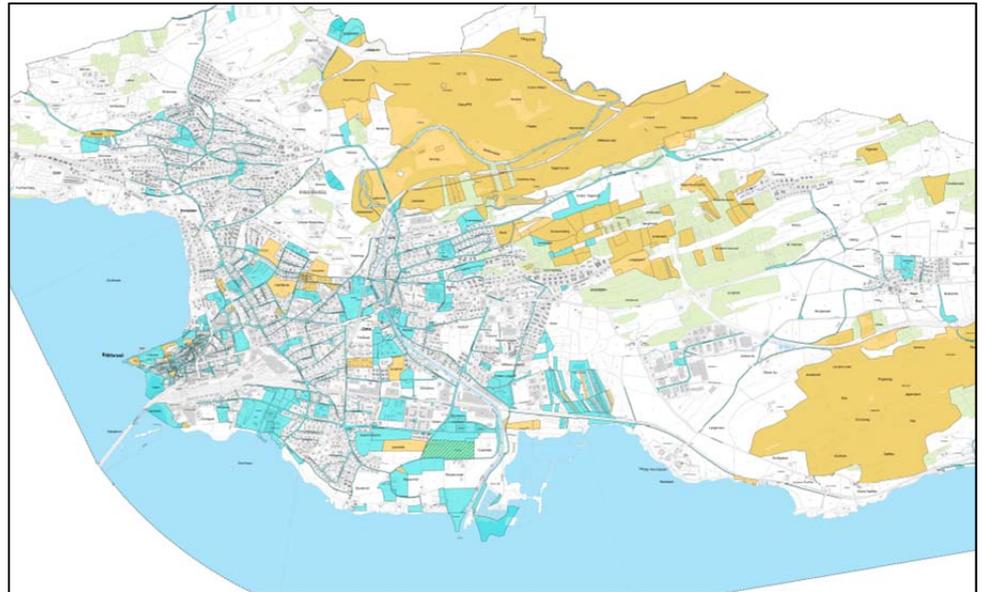
Dividiert mit der maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 0.7 innerhalb der W3-Zone bedarf die Verwirklichung eines Mehrfamilienhauses eine anrechenbare Parzellenfläche von mindestens 1'080 m².

Als Eignungskriterium für den preisgünstigen Wohnungsbau wird eine **Arealfläche von mindestens 1'100 m²** vorausgesetzt.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Übersichtsplan Eigentümer

Im Übersichtsplan der Stadt Rapperswil-Jona sind die Grundstücke der politischen Gemeinde, der Ortsbürgergemeinde, der Pensionskasse der Stadt Rapperswil-Jona sowie der Baugenossenschaften ersichtlich.



Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse Rapperswil-Jona, 03.12.2015

Bei der Evaluation von potenziellen Grundstücken wird der Fokus auf Grundstücke der öffentlichen Hand gelegt.

Grundstücke Dritter, das heisst von Privatpersonen, juristischen Personen, Bau- oder Immobiliengesellschaften und Wohnbaugenossenschaften, sind auch erfasst worden. Deren Grundstücke werden ebenfalls auf ihre Eignungskriterien überprüft.

Grundeigentum der **öffentlichen Hand** wird bezüglich der Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau mit **1. Priorität**, Grundeigentum Dritter mit **2. Priorität** betrachtet.

6. Kategorisierung

| | |
|------------------|--|
| Kategorisierung | <p>Gestützt auf die vorgenannten Eignungskriterien sind geeignete Grundstücke evaluiert und in die fünf folgenden Kategorien eingestuft worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (1) Geeignete Zone, unbebaut Unbebaute Grundstücke im Siedlungsgebiet, welche in der Wohn-, der Wohn-Gewerbe- oder Kernzone liegen. • (2) Geeignete Zone, Innenentwicklungspotenzial vorhanden Grundstücke, welche in einer geeigneten Zone liegen, jedoch von einer bestehenden Nutzung belegt (Familiengärten und Parkplätze) oder unternutzt sind. • (3) Ungeeignete Zone, unbebaut Unbebaute Grundstücke, welche in einer ungeeigneten Zone liegen. Diese Grundstücke können im Rahmen einer Teilrevision in eine geeignete Zone überführt werden. • (4) Ungeeignete Zone, Innenentwicklungspotenzial vorhanden Grundstücke, welche in einer ungeeigneten Zone liegen und von einer bestehenden Nutzung belegt (Familiengärten und Parkplätze) oder unternutzt sind. • (5) Untersucht – kein potenzielles Grundstück Grundstücke, welche aufgrund ihrer Lage, Grösse oder Zonierung ungeeignet sind, oder weil von der Stadt ein anderer Zweck/Absicht verfolgt wird. |
| Tabelle und Plan | Die ermittelten Grundstücke sind in tabellarischer Form (Anhang A2) und als Plan (Beilage 1) erfasst. |
| Objektblatt | Pro geeignetes Areal bzw. Grundstück besteht ein Objektblatt mit Detailinformationen. (Beilage 2). |

6.1 Übersicht geeigneter Grundstücke

Die Evaluation nach den in Kapitel 5 festgelegten Eignungskriterien und Hinweisen hat ergeben, dass sich 29 Grundstücke für den Bau von preisgünstigem Wohnraum eignen.

(1) Geeignete Zone, unbebaut

In die Kategorie 1 fallen 13 Grundstücke respektive **elf Flächen**. Bei der Parzellengruppe Kempraten Gubelfeld, der Parzelle 191 J Grünfeld wie auch der Parzelle 2144 J Frohbühl besteht eine Bauabsicht der Grundeigentümer. Beim Grundstück 718 J Station Kempraten mit einer ungünstigen Form sind die Immissionen durch die Bahnlinie zu prüfen. Die grosse Parzelle 4571 J Fluhstrasse dient dem Kanton als Landreserve und steht zurzeit nicht zur Verfügung. Die beiden Grundstücke 649 J und 3572 J befinden sich teilweise in der Grundwasserschutzzone S3. Die Parzellen 3742 J und 3916 J Eichfeld befinden sich im kommunalen Richtplan im Bereich einer ökologischen Vernetzungsachse. Für die beiden Grundstücke 449 J und 2464 J Wäldliweg steht eine Überarbeitung des Überbauungsplan im Mittelpunkt.

Von den elf geeigneten Flächen befinden sich sieben im Besitz Dritter.

(2) Geeignete Zone, Innenentwicklungspotenzial vorhanden

In die Kategorie 2 fallen acht Parzellen respektive **sieben Flächen**, welche aktuell ganz oder teilweise mit einer anderen Nutzung belegt sind. Der Gestaltungsplan für die Parzellengruppe Zürcherstrasse Seewiese wurde vom Verwaltungsgericht aufgehoben, es besteht jedoch eine weit fortgeschrittene Planung nach Regelbauweise. Auch für das Grundstück 410 J Portacher besteht eine Bauabsicht des Grundeigentümers. Die im Zentrum von Rapperswil gelegene Parzelle 352 R Bachstrasse ist von einem Parkplatz belegt. Die grosse Parzelle 1392 R Hanfländer ist zurzeit von Familiengärten besetzt, eine Zonenplananpassung befindet sich jedoch in Erarbeitung. Für die Parzelle 714 R Zeughaus wird ein Leitbild erarbeitet und es ist Bestandteil des Teilzonenplans Neue Jonastrasse. Für das Grundstück 594 R im Besitz der Eisenbahnerbaugenossenschaft ist die Überarbeitung des Überbauungsplans angezeigt. Die Parzelle 4231 J Neuhüsli ist für die Entlastung Zentrumsbereich Jona reserviert.

Von den sieben geeigneten Flächen befinden sich drei im Besitz Dritter.

- (3) Ungeeignete Zone, unbebaut
- Die **sechs Grundstücke** der Kategorie 3 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten, in der Industriezone, einer Wohnzone mit geringer AZ oder in der Zone Übriges Gemeindegebiet. Ein Grossteil der Grundstücke befindet sich an peripherer Lage. Die Parzelle 4624 J Bildau ist für das Gesundheitswesen vorgesehen. Für das Grundstück 4341 J Dornacher ist eine umstrittene Zonenplananpassung in Erarbeitung, es bes teht ein Gutachten der ENHK. Die drei Grundstücke 169 J, 4566 J und 1680 J im Schachen dienen als Landreserve und stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Für die Parzelle 162 J Schachen ist aufgrund der tiefen AZ eine Umzonung zu prüfen.
- Von den sechs geeigneten Grundstücken befinden sich drei im Besi tz Dritter.
- (4) Ungeeignete Zone, Innenentwicklungspotenzial vorhanden
- In die Kategorie 4 fallen **fünf Grundstücke**, welche ganz ode r teilweise durch eine andere Nutzung belegt sind. Eine Überbauung der Parzelle 719 J Station Kempraten ist nur möglich, wenn Ersatzflächen für die Parkierung geschaffen werden. Auch für die grosse, zentral in Rapperswil gelegene Parzelle 347 R Knies trasse müssen Ersatzparkflächen geschaffen werden. Gemäss kommunalem Richtplan ist für die Fläche ein öffentlicher Park und eine Teilbebauung angedacht. Mit dem geplanten APZ Schachen wird die durch Betagtenbetreuung belegte Parzelle 2912 J Bildau frei. Auf der von Familiengärten belegten Parzelle 651 J Dornacher ist ei ne umstrittene Zonenplananpassung in Erarbeitung. Durch die Schliessung des Werks der Vinora Petroplast auf dem Grundstück 3243 J wird eine grosse Fläche frei, die Stadt befindet sich in Verhandlungen mit den Grundeigentümern.
- Von den fünf geeigneten Grundstücken befindet sich eines im Besitz Dritter.
- (5) Untersucht – kein potenzielles Grundstück
- Grundstücke, welche aufgrund ihrer Lage, Grösse oder Zonierung ungeeignet sind, oder weil von der Stadt ein anderer Zweck/Absicht verfolgt wird, gehören in die Kategorie 5. Mit 30 Grundstücken fällt eine Grosszahl potenzieller Standorte weg. Diese Grundstücke werden im Plan grau dargestellt damit ersichtlich wird, dass diese untersucht worden sind. Im Anhang A2 ist unter „Bemerkungen“ ersichtlich, wieso die Grundstücke der Kategorie 5 angehören.

7. Tragbarer Landwert

Tragbarer Landwert Damit geeignete Grundstücke für den Bau von preisgünstigem Wohnraum bereitgestellt werden können, müssen vorab vielfach Handänderungen vorgenommen werden. Hierzu muss ein standortabhängiger, für den preisgünstigen Wohnraum tragbarer Landwert festgelegt werden.

Methode Zur Ermittlung eines tragbaren Landwerts in Rapperswil-Jona werden die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) herangezogen. Diese beinhalten die Gestehungskosten und die Grundstückskosten.

7.1 Anlagekostenlimiten BWO

Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Standortgüte in eine Kostenstufe eingeteilt. Nach der Eingabe des Gemeindepensamens werden die Kostenstufe und die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen und Eigentumsobjekte sowie für Abstellplätze und Nebenräume aufgelistet. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WFV).

Für Rapperswil-Jona gelten folgende Anlagekostenlimiten:

Anlagekostenlimiten
Rapperswil-Jona, Darstellung BWO

| Wohnungsgrösse | Mietwohnungen | Stockwerkeigentum | Reihen- / Einfamilienhaus |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|---------------------------|
| Kostenstufe | VI | VI | VI |
| 1 Zimmerwohnung | 260.000 | --- | --- |
| 2 Zimmerwohnung | 350.000 | 430.000 | --- |
| 3 Zimmerwohnung | 450.000 | 525.000 | 670.000 |
| 4 Zimmerwohnung | 545.000 | 630.000 | 790.000 |
| 5 Zimmerwohnung | 650.000 | 735.000 | 920.000 |
| Garage Einstellhallenplatz [1] | 33.000 | 33.000 | 33.000 |
| gedeckter Parkplatz [2] | 22.000 | 22.000 | 22.000 |
| Parkplatz im Freien [3] | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| zumietbarer Nebenraum | 20.000 | 20.000 | 20.000 |

[1] Garagenplatz, Einstellhallenplatz oder Innenabstellplatz für zehn Zweiräder; [2] gedeckter Parkplatz oder gedeckter Abstellplatz für zehn Zweiräder; [3] Parkplatz oder Abstellplatz für zehn Zweiräder im Freien

Für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, analog dem Gebäudetyp für die Ermittlung der minimalen Arealfläche gemäss Kapitel 5.7, würde sich folgende Anlagekostenlimite ergeben.

| Bezeichnung | Anzahl | Anlagekosten | Total |
|--------------|--------|--------------|--------------------|
| 1 Zimmer-Whg | 0 | 260'000.- | 0.- |
| 2 Zimmer-Whg | 2 | 350'000.- | 700'000.- |
| 3 Zimmer-Whg | 3 | 450'000.- | 1'350'000.- |
| 4 Zimmer-Whg | 1 | 545'000.- | 545'000.- |
| 5 Zimmer-Whg | 1 | 650'000.- | 650'000.- |
| Garagen-PP | 10 | 33'000.- | 330'000.- |
| Gedeckter PP | 0 | 22'000.- | 0.- |
| PP im Freien | 1 | 10'000.- | 10'000.- |
| Total | | | 3'585'000.- |

R+K

7.2 Approximative Gebäudekosten

Gestützt auf Erfahrungen und Vergleiche mit gebauten Objekten ist für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten im Mine rgie-Standard, mit einem umbauten Raum von 2 '390 m³ Wohngeschosse und 650 m³ Garagengeschoß, mit folgenden approximativen Gebäudekosten – ohne Land – zu rechnen (entspricht dem MFH-Typ für die Ermittlung der minimalen Arealfläche gemäss Kapitel 5.7).

| | | | Kosten | Kosten Total |
|---|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | | | | |
| | | | 40 000,00 | 40 000,00 |
| | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 40 000,00 |
| | | | Kosten | Kosten Total |
| | m ³ | Fr. /m ³ | | |
| BKP 2 Gebäude (Volumen nach SIA 416) | | | | |
| | 2 391 | 850 | 2 032 073,75 | 2 032 073,75 |
| | 648 | 700 | 453 434,80 | 453 434,80 |
| | | | | 2 485 508,55 |
| | | | Kosten | Kosten Total |
| | m ² Stk. | Fr. /m ² | | |
| BKP 4 Umgebung | | | | |
| | | | 120 000,00 | 120 000,00 |
| | | | 80 000,00 | 80 000,00 |
| | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 200 000,00 |
| | | | Kosten | Kosten Total |
| BKP 5 Baunebenkosten | | | | |
| | | | 173 985,60 | 173 985,60 |
| | | | | 0,00 |
| | | | | 173 985,60 |
| | | | Kosten | Kosten Total |
| | m ² | Fr. /m ² | | |
| BKP 0 Grundstück | | | | |
| | | | | 0,00 |
| | | | | 0,00 |
| | | | | 2 899 494,15 |

Berechnung R+K

Bei einer vollständig erschlossenen Liegenschaft, unproblematischem Baugrund und optimierter Bauweise können die Anlagekosten von rund 2'900'000.- um bis zu 15 % auf rund Fr. 2'500'000.- reduziert werden.

7.3 Ermittlung tragbarer Landwert

Preis pro m² erschlossenes Bauland

Wird von der Anlagekostenlimite von Fr. 3'585'000.- für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten die approximative Gebäudekosten von Fr. 2'900'000.- bis 2'500'000.- in Abzug gebracht, dürfen noch maximal Fr. 685'000.- bis Fr. 1'085'000.- für die Landkosten eingesetzt werden. Dies entspricht bei der erforderlichen Grundstücksgrösse von 1'100 m² (vgl. Kapitel 5.7) einem Preis von rund **600.- bis 1'000.- Fr./m² erschlossenes Bauland.**

Vergleich mit Marktwert

Dieser Landpreis liegt deutlich unter dem aktuellen Marktwert, der sich für eine W3/W4-Zone, je nach Grösse der Parzelle, der Lage und Erschliessung, im Bereich von 1'700.- bis 2'500.- Fr./m² bewegt (Angaben Grundbuchamt Rapperswil-Jona vom 10. Februar 2016).

7.4 Marktmieten

Marktmieten in
Rapperswil-Jona

Gemäss dem Standortprofil Rapperswil-Jona der intosens ag, Zürich, vom Oktober 2014 liegt in Rapperswil die Marktmiete einer durchschnittlichen 3.5 Zimmer-Wohnung (95 m² HNF) bei Fr. 1'915.- und einer durchschnittlichen 4.5 Zimmer-Wohnung (115 m² HNF) bei Fr. 2'190.-.

In Jona liegt die Marktmiete einer durchschnittlichen 3.5 Zimmer-Wohnung (95 m² HNF) bei Fr. 2' 000.- und einer durchschnittlichen 4.5 Zimmer-Wohnung (115 m² HNF) bei Fr. 2'290.-.

Das Preisniveau ist im Vergleich mit der MS-Region Linth oder dem Kanton St. Gallen sehr hoch bewertet.

8. Bestehende Wohnbaugenossenschaften

8.1 Wohnbaugenossenschaften Rapperswil-Jona

Bestehende
Wohnbaugenossen-
schaften

Gestützt auf die von der Stadt abgegebenen Grundlagen wird eine Übersicht in Plan- und Berichtform erstellt, welche Angebote an preisgünstigem Wohnraum wo vorhanden sind.

Nach Bedarf wird mit der Geschäftsstelle der Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz Kontakt aufgenommen.

- **Baugenossenschaft Rapperswil Jona**
74 Wohnungen + 11 Wohnungen (aktuelles Projekt Kreuzstrasse 57)
Herr Willy Brülisauer, Präsident
Bollwiesstrasse 16
8645 Jona SG
- **Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil**
81 Wohnungen
Herr L. Hässig
Eisenbahnstrasse 23
8640 Rapperswil
www.eisenbahner.ch
- **Stiftung Alterswohnungen Jona**
61 Wohnungen
Postfach 2037
8645 Jona
- **Wohnbaugenossenschaft Eichfeld**
77 Wohnungen
Herr Kurt Müller, Präsident
Heimatstrasse 12
8645 Jona
- **Wohnbaugenossenschaft Obersee**
25 Wohnungen
Herr A. Schuler, Präsident
Oberseestrasse 87
8645 Jona
- **Wohnbaugenossenschaft Speer**
10 Wohnungen
Herr Andreas Gadiant, Präsident
Brauereistrasse 7
8730 Uznach

8.2 Potenzial bestehender Wohnbaugenossenschaften

| | |
|----------------------------------|--|
| Methodik | <p>Die Grundstücke der Wohnbaugenossenschaften sind auf ihre Ausnützung untersucht worden. Grundstücks- und Gebäudeflächen stammen vom Geoportal des Kantons St. Gallen.</p> <p>Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche wurde von der Gebäudefläche die Konstruktionsfläche der Gebäudehülle abgezogen (Art. 61 Abs. 2 Bst. a BauG). Dazu wurde die Abwicklungslänge des Gebäudes mit einer angenommenen Konstruktionsstärke von 0.3 m multipliziert.</p> <p>Die tatsächliche Anzahl von Geschossen und eine allfällige Dachgeschossnutzung als Wohnraum wurden anhand von Google Earth ermittelt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden, welche nicht dieselbe Anzahl Geschosse haben, wurde dies durch eine fiktive Berechnung der Dachgeschossnutzung kompensiert.</p> |
| Auswertung und laufende Projekte | <p>Die Untersuchung hat ergeben, dass mehrheitlich die nach Baureglement realisierbare Ausnützung unterschritten wird. Bei einer Flächenreserve von mehr als 200 m² wurde grob geprüft, ob sich eine Aufstockung realisieren lässt. Besteht eine Landflächenreserve von mehr als 1'100 m², kann ein zusätzliches Gebäude auf der Parzelle zweckmässig sein.</p> <p>Die Flächenreserven der EFH von der Eisenbahnerbaugenossenschaft an der Florastrasse sind zwar relativ klein, durch eine Aufzonung liessen sich jedoch DEFH realisieren.</p> <p>Für fünf Grundstücke in der Säntisstrasse, welche stark unternutzt sind, besteht ein Bauprojekt, welches aktuell öffentlich aufgelegt wird. Für die unbebaute Parzelle 4716 J der Stiftung Alterswohnungen Jona bei im Spitzacker besteht ebenfalls ein Bauprojekt.</p> |
| Übersicht Grundstücke | <p>Die Untersuchung zeigt, dass für zehn Grundstücke der Wohnbaugenossenschaften Potenzial für eine Nachverdichtung durch Aufstockung oder Zusatzgebäude besteht. Die Ergebnisse sind in tabellarischer Form (Anhang A3) erfasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugenossenschaft Rapperswil-Jona <ul style="list-style-type: none"> 1429 R, Grünenstrasse, W3, 284 m² Flächenreserve 2591 J, Rütiwiesstrasse, W2c, 418 m² Flächenreserve 1322 R, Kreuzstrasse, W3, 1'020 m² Flächenreserve 1408 R, Kreuzstrasse, W3, 387 m² Flächenreserve • Eisenbahnergenossenschaft Rapperswil <ul style="list-style-type: none"> 594 R, Florastrasse, W4, 3'104 m² Flächenreserve • Wohnbaugenossenschaft Speer Jona (Selbstrechte) <ul style="list-style-type: none"> 158 J, Eichfeldstrasse, W3, 358 m² Flächenreserve 2031 J, Mittlere Langrütli, W3, 355 m² Flächenreserve |

-
- **Wohnbaugenossenschaft Eichfeld Jona (Selbstrechte)**
3694 J, Heimatstrasse, W3, 311 m² Flächenreserve
 - **Wohnbaugenossenschaft Gallus**
1530 R, Pius Rickenmannstrasse, W3, 323 m² Flächenreserve
3636 J, Eichwiesstrasse, W3, 1'166 m² Flächenreserve

9. Anhang und Beilagen

- A1 Pläne Evaluation
- A2 Übersicht potenzieller Grundstücke
- A3 Grundstücke Wohnbaugenossenschaften
- B1 Übersichtsplan Potenzielle Grundstücke Preisgünstiger Wohnraum, Mst. 1:5'000, 5.12.2016
- B2 Objektblätter der geeigneten Grundstücke, 5.12.2016