

## BERICHT DER SACHKOMMISSION BAU, UMWELT UND MOBILITÄT VORLAGE 1036/11 ENTWICKLUNG AREAL STOCKACKER

An seiner Sitzung vom 21. November 2011 hat der Einwohnerrat die Vorlage 1036/11 "Entwicklung Areal Stockacker" zur Prüfung an die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) überwiesen.

Unsere Fragen wurden von den beiden Vertretern der Technischen Verwaltung Herr Peter Leuthardt und Herr Stefan Haller sowie einem Experten für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Herr Andreas Herbster ausführlich und kompetent beantwortet. Die BUM dankt allen Beteiligten für ihre aktive Mitarbeit.

Der vorliegende Bericht befasst sich ausschliesslich mit Erklärungen und Ergänzungen der BUM zur Vorlage 1036/11 des Gemeinderats. Die Inhalte der Vorlage werden nicht nochmals wiedergegeben.

### AUSGANGSLAGE / VORLAGE

Gemäss dem kommunalen Richtplan und den Einwohnerratsbeschlüssen zur Vorlage 914/07 betreffend des Finanz- und Verwaltungsvermögens hat der Gemeinderat den Auftrag das Areal Stockacker, respektive die gemeindeeigene Parzelle 747, zu entwickeln und im Baurecht an einen Investor abzugeben.

Mit der vorliegenden Vorlage 1036/11 stellt der Gemeinderat dem Einwohnerrat eines von fünf Bebauungskonzepten vor, welches im Rahmen eines Studienauftrags erarbeitet wurde. Das vorgestellte und zur Weiterentwicklung vorgeschlagene Überbauungskonzept „Piano Forte“ wurde dabei von der Jury als das best Geeignete evaluiert.

Da in der Gemeinde Reinach das Bedürfnis nach "kostengünstigem" Wohnungsbau besteht, beabsichtigt der Gemeinderat auf der Parzelle 747 genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren, wofür er vom Einwohnerrat die Unterstützung wünscht.

### KRITISCHE ÜBERLEGUNGEN DER BUM

Im Rahmen der Beratung der Vorlage 1036/11 hat sich die BUM kritisch mit den Fragestellungen der Vorlage auseinandergesetzt und sich auch grundsätzliche Fragen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau und dem vom Gemeinderat gewählten Vorgehen gemacht. Die wichtigsten Punkte seien hier nochmals aufgeführt.

### GENOSSENSCHAFTLICHER WOHUNGSBAU

Die BUM hat sich intensiv mit der Definition von „genossenschaftlichem Wohnungsbau“ befasst, konnte sich aber nicht abschliessend auf einen gemeinsamen Nenner einigen. Grundsätzlich ist eine Wohnbaugenossenschaft ein juristisches Gebilde mit dem Ziel, Wohnungen ohne Gewinnnutzung zu bauen. In den meisten Fällen sind die Wohnbaugenossenschaften daran interessiert, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In ihren Statuten verpflichten sie sich deshalb dem Gemeinnützigem, dem Prinzip der Kostenmiete und dem Verzicht auf Spekulationen. Diese Vorgaben machen sich aber die privaten Wohnbaugenossenschaften selbst, weshalb sie nicht zwingend sind. Genossenschaftlicher Wohnungsbau muss nicht zwingend auch sozialer Wohnungsbau sein, bei welchem versucht wird, einkommensschwächeren Haushalten günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Aus der Vorlage ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat im Gegensatz zur Überbauung Alter Werkhof oder ähnlicher Objekte, bei denen es hauptsächlich darum geht mit dem Verkauf an einen Investor möglichst hohen Ertrag zu erwir-

schaften, auf dem Areal Stockacker beabsichtigt, kostengünstigen Wohnraum für Familien zu realisieren. Die BUM möchte aber an dieser Stelle deutlich zu verstehen geben, dass die geplanten Wohnungen auf dem Areal Stockacker erst in 15 bis 20 Jahren wirklich günstig sein werden. Die entstehenden Wohnungen werden zu Beginn für einkommensschwächere Familien kaum zu bezahlen sein. Es handelt sich eindeutig nicht um sozialen Wohnungsbau.

## VORGEHEN

Die BUM stellt das vom Gemeinderat gewählte Vorgehen grundsätzlich in Frage. Anstelle des gewählten Vorgehens wäre es aus Sicht der BUM zielführender gewesen, man hätte zuerst eine Wohnbaugenossenschaft gesucht und dann mit dieser gemeinsam ein mögliches Überbauungskonzept entwickelt. Damit wäre sichergestellt gewesen, dass das entwickelte Überbauungskonzept auch für genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignet ist. Mit dem Vorgehen, wie es der Gemeinderat gewählt hat, muss nun eine Wohnbaugenossenschaft gefunden werden, welche bereit ist mit dem bereits vorhandenen Überbauungskonzept weiter zu arbeiten. Die BUM befürchtet, dass es unter dieser Voraussetzung schwierig werden könnte, eine geeignete Wohnbaugenossenschaft zu finden. Wohnbaugenossenschaften haben in der Regel klare Vorstellungen von den zu realisierenden Wohnungen, einer Zielgruppe und ein bewährtes Raumprogramm, welches den Leitsatz der Genossenschaft bildet.

Das weitere Vorgehen seitens des Gemeinderats sieht nun folgende Schritte vor, welche aus Sicht der BUM auch zwingend in dieser Reihenfolge zu erfolgen haben (vgl. Vorlage Kapitel 6):

1. Evaluation einer Genossenschaft
2. Überarbeitung und Überprüfung des Überbauungskonzepts anhand der Vorschläge des Beurteilungsgremiums, der Anwohnerinnen und Anwohner und der Interessen der evaluierten Genossenschaft (vgl. Vorlage Kapitel 4.2)
3. Präsentation / Orientierung des konkretisierten generellen Bauprojekts in den politischen Gremien und bei den Anwohnerinnen und Anwohner
4. ER-Vorlage zur Ratifizierung des Baurechtvertrags mit der Genossenschaft
5. Auslösung der Quartierplanung durch die Trägerschaft

## RISIKEN

Wie bereits erwähnt, muss klar festgehalten werden, dass mit dem vorgeschlagenen Überbauungskonzept „Piano Forte“ mittelfristig kein kostengünstiger Wohnraum entstehen wird. Nachfolgenden sind hier nur einige der Faktoren aufgeführt, welche die BUM zum Schluss kommen lassen, dass mit dem vorgeschlagenen Konzept keine günstigeren Wohnungen geschaffen werden können.

Das Überbauungskonzept „Piano Forte“ sieht zwei längliche Baukörper vor, welche beim ersten Betrachten wirken, als ob einzelne Kuben zu einem Ganzen zusammengesetzt werden. Ohne näher auf architektonische Gesichtspunkte einzugehen, lässt sich feststellen, dass dadurch viele Versätze, Vorsprünge und Einbuchtungen entstehen. Dies hat zur Folge, dass es sehr viele bewitterte Aussenflächen geben wird. Um den heutigen Ansprüchen an eine energieeffiziente Bauweise gerecht zu werden, müssen diese Aussenflächen mit einem grossen Aufwand fachgerecht thermisch gedämmt und ausgebildet werden. Zudem bedarf es nach Aussagen von Fachleuten einer kontrollierten Raumlüftung, da die exponierten, auskragenden Bauteile im Sommer erhöhten Temperaturen ausgesetzt sind. Dies führt zwangsläufig zu höheren Erstellungskosten als bei einem kompakten Baukörper und damit zu einem späteren Zeitpunkt auch zu höheren Mietpreisen.

Durch die enge Verschachtelung der einzelnen Wohnungen, welche das Überbauungskonzept vorsieht, ist der Grundriss weniger flexibel. Wie der Vorlage zu entnehmen ist, schlägt das Beurteilungsgremium unter anderem vor, die Wohnungen zu verkleinern. Auf Grund des sehr komplexen Grundrisses mit den vielen Verschachtelungen dürfte diese Vorgabe nur sehr schwer umzusetzen zu sein. Eine Reduktion der Wohnflächen um ca. 10% hätte zur Folge, dass das Überbauungskonzept nicht einfach nur angepasst werden könnte, sondern teilweise nochmals von Grund auf überarbeitet werden müsste.

## WEITERES VORGEHEN

Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln dieses Berichts geäußerten Bedenken zum Überbauungskonzept und dem Vorgehen des Gemeinderates schlägt die BUM diverse Anpassungen der gemeinderätlichen Anträge vor. Ziel der abgeänderten Anträge ist es, dem Gemeinderat bei der Suche nach einer Wohnbaugenossenschaft bessere Voraussetzungen zu schaffen.

Den Antrag 1 des Gemeinderates empfiehlt die BUM ohne Ergänzungen zur Annahme.

Den Antrag 2 des Gemeinderates möchte die BUM in so weit anpassen, als das auf den zweiten Teil des Antrags verzichtet wird. Die BUM möchte den Gemeinderat nicht dazu verpflichten das Überbauungskonzept „Piano Forte“ weiter zu verfolgen. Die BUM ist der Ansicht, dass es ohne diese Einschränkung einfacher sein sollte, eine geeignete Wohnbaugenossenschaft zu finden. Sollte sich eine Wohnbaugenossenschaft finden lassen, welche „Piano Forte“ weiter bearbeiten möchte, soll dies aber dennoch möglich sein.

Deshalb beantragt die BUM im Antrag 3, den Auftrag zur weiteren Überarbeitung des Überbauungskonzepts "Piano Forte" zu streichen. Damit soll den potentiellen Wohnbaugenossenschaften die Möglichkeit gegeben werden, eigene Überbauungskonzepte, welche aus ihrer Sicht für genossenschaftlichen Wohnungsbau besser geeignet sein könnten, vorzuschlagen. Ein erneutes Wettbewerbsverfahren mit einer definitiven Genossenschaft ist dadurch nach wie vor möglich.

## ANTRÄGE AN DEN EINWOHNERRAT

Die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität unterbreitet dem Einwohnerrat die gemeinderätlichen Anträge mit folgenden Änderungen zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Einwohnerrat nimmt das Überbauungskonzept Piano Forte im Stockacker von Neff Neumann Architektinnen aus Zürich zur Kenntnis.
2. Der Einwohnerrat unterstützt die Bestrebungen des Gemeinderates, auf der Parzelle 747 genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren.
3. Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat eine Wohnbaugenossenschaft zu evaluieren, mit ihr einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und diesen dem Einwohnerrat zur Ratifizierung vorzulegen.

Reinach, 10. Juni 2012

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität



Markus Kilchherr, Präsident

Beilagen: keine

### Mitglieder der Sachkommission BUM

Markus Kilchherr, CVP, Präsident  
Peter Becker, FDP/GLP  
Adrian Billerbeck, SVP

Markus Huber, SP/Grüne, Vizepräsident  
Esther Kourrich, SP/Grüne  
Gerda Massüger, FDP/GLP

Eric Urban, SVP  
Béatrix von Sury d'Aspremont, CVP