



- 14-169 L2.2
Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum“
Verfahrenentscheid / Zustimmung und Ausarbeitung einer Vorlage
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
-

Ausgangslage

Die BDP Dübendorf hat am 10. März 2014 die Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum“ dem Stadtrat mit 508 gültigen Unterschriften eingereicht. Der Stadtrat hatte die Unterschriftenliste mit Beschluss Nr. 13-268 am 3. Oktober 2013 genehmigt und mit Publikation vom 18. Oktober 2013 zur Unterschriftensammlung freigegeben.

Die Initiative lautet wie folgt:

„Auf dem Grundstück Kataster Nummer 16529 (Areal Bahnhofstrasse 30 / Lindenhof II) sollen in den Wohngeschosses Alterswohnungen erstellt und nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Für die Realisierung soll die Stadt eine Baugenossenschaft suchen, welche das Grundstück vorzugsweise im Rahmen eines Baurechtsvertrages übernimmt oder allenfalls käuflich erwirbt.“

Begründung:

Mit dem städtischen Grundstück an gut erschlossener Lage hat die Stadt die Möglichkeit, den Wünschen nach Alterswohnungen entgegen zu kommen. Im Alter wünscht man sich, dass alles in kurzer Distanz erreichbar und die Wege kurz sind. Alterswohnungen gehören deshalb ins Zentrum und könnten innert nützlicher Frist auf dem Grundstück Kataster Nummer 16529 realisiert werden.“

Rechtliches

Die Initiative erfüllt die Voraussetzungen gemäss Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung (Einheit der Materie, übergeordnetes Recht eingehalten, Durchführbarkeit gewährleistet) und kann als gültig erklärt werden. Ebenfalls wird die notwendige Unterschriftenzahl für eine Volksinitiative von 300 Stimmberechtigten erreicht (Art. 11 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Die Initiative ist in der Form der allgemeinen Anregung abgefasst. Gestützt auf § 128 Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) und § 133 GPR hat der Stadtrat innert vier Monaten seit Einreichen der Initiative, d. h. bis spätestens 10. Juli 2014, über die Gültigkeit und den Inhalt Beschluss zu fassen und dem Gemeinderat einen der folgenden Verfahrensanträge (§ 133 Abs. 2 GPR) vorzuschlagen:

- lit. a Ablehnung der Initiative,
- lit. b Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag (in Form der allgemeinen Anregung),
- lit. c Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag (in Form der allgemeinen Anregung)
- lit. d Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, mit oder ohne Gegenvorschlag dazu.

Ein Verfahrensantrag mit einer alleinigen Zustimmung zur allgemein anregenden Initiative ist gesetzlich nicht vorgesehen. Dies aus der Überlegung heraus, dass bei einer vorbehaltlos zustimmen-



den Haltung zur allgemein anregenden Initiative eine Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage) die logische Folge wäre. In diesem Falle käme § 133 Abs. 2 lit. d GPR zur Anwendung.

Erwägungen

Der Stadtrat hat sich bezüglich des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 nie gegen die Realisierung von Wohnungen für ältere Personen ausgesprochen. Er kann sich deshalb vorstellen, die Ideen des Initiativkomitees zu unterstützen, und eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten.

Mit der am 3. März 2013 erfolgten knappen Ablehnung des Verkaufsgeschäftes an der Urne wurde für den Stadtrat die Absicht des Stimmbürgers, was mit dem Grundstück künftig geschehen soll, nicht offensichtlich erkennbar. Im Falle einer Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage ist ihm deshalb wichtig, die politische Absicht des Gemeinderates abzuholen. Da eine grundsätzliche Unterstützung besteht, wäre eine Ablehnung der Initiative durch den Stadtrat für die Öffentlichkeit unverständlich.

Der Stadtrat kann sich nach wie vor vorstellen, das Grundstück Kat.-Nr. 16529 an einen Investor, am ehesten an eine Baugenossenschaft, im Baurecht abzugeben und die Fläche unter Einhaltung der Grundbedingungen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Lindenhof II einer baulichen Realisierung von Alterswohnungen zuführen zu lassen. In diesem Zusammenhang ist es für den Stadtrat aber wichtig, vom Gemeinderat zu erfahren, welche Voraussetzungen und Bedingungen einzuhalten sind bzw. welche grundsätzlichen Voraussetzungen seitens des Gemeinderates an eine solche Landabgabe im Baurecht gestellt werden.

Aus der Sicht des Stadtrates wären folgende Bedingungen einzuhalten und könnten nachstehende mögliche Eckwerte zielführend sein:

Grundbedingungen bzw. notwendige Entscheide

Es ist grundsätzlich festzulegen, dass

- der bestehende rechtskräftige Gestaltungsplan als verbindliche Vorlage zu gelten hat;
- die berechtigten Anliegen der Eigentümer des Nachbargrundstückes „Hecht“ in der Planung der Realisierung des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 soweit als möglich zu integrieren und umzusetzen sind;
- die Vergabe der Fläche im Baurecht öffentlich auszuschreiben ist oder dass dies allenfalls auch in einer Direktvergabe an eine Bau-/Wohnbaugenossenschaft denkbar wäre;
- wenn immer möglich eine gleichzeitige oder unmittelbar folgende bauliche Realisierung zusammen mit der Umsetzung des privaten Teils der Gestaltungsplanfläche Lindenhof II befürwortet und angestrebt wird;
- bei einer Ausschreibung „Alterswohnungen im Zentrum“ konkrete Vorgaben zu machen sind.

Vorgaben

Als mögliche konkrete und verbindliche Vorgaben für die Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum auf Kat.-Nr. 16529 im Baurecht kann sich der Stadtrat nachfolgende Eckwerte vorstellen:



Ziele

- Realisierung von Mietwohnungen für ältere Personen in kleineren 2½ bzw. 3 bis maximal 3½ Zimmerwohnungen
- Basis Kostenmiete
- Keine subventionierten Wohnungen
- Abgabe des Grundstückes im Baurecht (partnerschaftliches Modell) an den Realisator der Überbauung
- Baurechtsdauer vorzugsweise 60 Jahre
- Gebäude im MINERGIE-P-Eco Standard (oder gleichwertig)
- Grundstück soweit zeitlich noch möglich und vertretbar, in die gleichzeitige private Überbauung Lindenhof II einbeziehen (inkl. Erschliessung und UNG)

Wohnungsflächen

- 2 ½ Zimmerwohnungen ca. 55 bis max. 60 m²
- 3 / 3 ½ Zimmerwohnungen ca. 60 bis max. 70 m²

Mögliche, anzustrebende Mietzinsen (Netto)

- 2 ½ Zimmerwohnungen ca. Fr. 1'250.00 bis 1'400.00
- 3 / 3 ½ Zimmerwohnungen ca. Fr. 1'400.00 bis 1'650.00

Anforderungen an die Wohnungen

- Je eigenständig zu betreibende Mietwohnungen
- Keine speziellen Angebote (Pflege, Dienstleistungen)
- Einfache, kleinere Wohnungen mit zeitgemässer Ausstattung, hochwertiger, langlebiger Materialisierung (jede Wohnung mit eigenem Waschturm, Geschirrspüler etc.)
- Keine subventionierten Wohnungen
- Alle Wohnungen behindertengerecht (schwollenfrei, genügend breite Türen, rollstuhlgängig, etc.)
- Lift über alle Stockwerke

Abgabe des Grundstückes im Baurecht mit Auflagen

- Partnerschaftliche Baurechtslösung (12 – 18 % der Mietzinseinnahmen als Baurechtszins)
- Vermietung der Wohnungen ausschliesslich an mindestens zwei Personen
- Vermietung Wohnungen primär an Personen ab 62. Altersjahr (= Alter der jüngeren Person)
- Vermietung in erster Linie an Personen, die bereits in Dübendorf wohnen

Für die Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage stellt der Stadtrat dem Gemeinderat den Antrag, die vorstehenden *Grundbedingungen bzw. notwendige Entscheide* sowie die vorgeschlagenen *Vorgaben* festzulegen.

Weiterer Ablauf

Bei entsprechender Verabschiedung durch den Gemeinderat hat der Stadtrat innert 16 Monaten nach Einreichung der Initiative, d. h. bis spätestens 10. Juli 2015, die Umsetzungsvorlage auszuarbeiten und dem Gemeinderat zu überweisen. In diesem Fall kommt es zu keiner Urnenabstimmung über die Initiative.



Beschluss

1. Die Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum“ wird gestützt auf §§ 127 f. GPR als gültig erklärt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage ohne Gegenvorschlag) zur Volksinitiative zu beauftragen.
3. Für die Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die in den Erwägungen erwähnten Grundbedingungen und Vorgaben festzulegen.
4. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 4/2014 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der GRPK bzw. des Gemeinderates (unter Beilage der Weisung)
- Bruno Fenner, Untere Geerenstrasse 5, 8600 Dübendorf (Erstunterzeichner) – zur Kenntnisnahme
- Theo M. Johner, Sunnhaldenstrasse 22a, 8600 Dübendorf (Zweitunterzeichner) – zur Kenntnisnahme
- Mitglieder Stadtrat (per Extranet)
- Assistentin Stadtschreiber – zur Publikation des Zustandekommens im „Glattaler“
- Leiter Finanz- und Controllingdienste
- Leiter Stadtplanung
- Leiter Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber