Stadt Dübendorf

Stadtrat

ANTRAG

des Stadtrates vom 10. Juni 2015

GR Geschäft Nr. 57/2015

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum", Umsetzungsvorlage

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 10. Juni 2015, gestützt Art. 29 Ziff. 4.8 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

b e s c h l i e s s t :

1. Der Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum" wird zugestimmt.

2. Der Stadtrat wird beauftragt, diese Vorlage unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat festgelegten Grundbedingungen und Vorgaben umzusetzen.

3. Mit der Umsetzung dieser Vorlage ist die Initiative erfüllt und es kommt zu keiner Urnenabstimmung über die Initiative.

4. Das Postulat Bruno Fenner und 4 Mitunterzeichnende „Realisierung Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstrasse 30/Lindenhof II in Dübendorf" (GR Geschäft Nr. 132/2012) wird als erledigt abgeschrieben.

5. Mitteilung an Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Initiativtext 2
2 Rechtliches 2
3 Erwägungen des Stadtrates 3
4 Umsetzungsvorlage 3
4.1 Grundbedingungen für die öffentliche Ausschreibung bzw. die Vergabe im Baurecht 4
4.2 Vorgaben 4
5 Weiterer Ablauf 5
6 Antrag 5
Aktenverzeichnis 8

---

1 Ausgangslage und Initiativtext

Die BDP Dübendorf hat am 10. März 2014 bezüglich des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 16569 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 Wohngeschossen 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."

2 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 zustimmenden 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.

3 Erwägungen des Stadtrates

Der Stadtrat hat sich bezüglich des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 nie gegen die Realisierung von Wohnungen für ältere Personen ausgesprochen. Mit Antrag und Weisung vom 28. Mai 2014 (GR-Geschäft Nr. 4/2014) unterbreitete er dem Gemeinderat seine Sicht gegenüber der Volksinitiative und hielt darin fest, dass er sich unter entsprechenden Bedingungen und klar zu definierenden Auflagen sehr wohl eine solche Realisierung vorstellen könne. In der Weisung umschrieb er die aus der Sicht des Stadtrates einzuhaltenden Bedingungen und möglichen Eckwerte.
Am 2. Februar 2015 – mit Rechtskraftbestätigung des Bezirksrates Uster vom 12. März 2015 – hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Stadtrat wird beauftragt, unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat festgelegten Grundbedingungen und Vorgaben für die Umsetzung der Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum" eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten.
2. Die Vergabe der Fläche im Baurecht ist zwingend öffentlich auszuschreiben.

Der Stadtrat ist mit dem Beschluss des Gemeinderates und den festgelegten Bedingungen und Vorgaben für die Umsetzung der Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum" einverstanden. Er verzichtet auf einen Gegenvorschlag.

4 Umsetzungsvorlage

Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat hiermit die Umsetzung in ausformulierter Form. Das Grundstück Kat.-Nr. 16529 wird für eine Bebauung mit Alterswohnungen öffentlich im Baurecht ausgeschrieben. Der Stadtrat sieht vor, mit der Ausschreibung inkl. Auswertung der Offerten sowie der Grundlagenerarbeitungen für den Baurechtsvertrag die Wüest & Partner AG, Zürich, zu beauftragen. Die Ausschreibung hat nachfolgende Bedingungen und Vorgaben zu beinhalten:

4.1 Grundbedingungen für die öffentliche Ausschreibung bzw. die Vergabe im Baurecht

- Der bestehende durch den Gemeinderat am 1. Oktober 2012 und durch die Baurdirektion des Kantons Zürich am 28. Januar 2013 genehmigte rechtskräftige Gestaltungsplan gilt als verbindliche, einzuhaltende Vorgabe;
- Das ursprünglich zur baulichen Realisierung des Grundstückes vorgesehene Projekt von Höhn + Partner AG, 8600 Dübendorf, kann (muss jedoch nicht) unter entsprechender Anpassung der Wohnungsstrukturen und -Flächen, als Grundlage verwendet werden. Die urheberrechtlichen Regelungen mit der Höhn + Parner AG, haben durch den dannzumaligen Baurechtsnehmer direkt zu erfolgen.
- Die grundbuchrechtlich bzw. gestützt auf schriftliche Vereinbarungen bestehenden bzw. vereinbarten Anliegen der Eigentümer des Nachbargrundstückes „Hecht", wie Gestaltung, Sicherstellung Durchgänge, Zufahrten, Anlieferungen, aber auch Betrieb des Gartenrestaurants etc., sind in der Planung der Realisierung des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 soweit als möglich zu integrieren und umzusetzen.
- Die sich bisher um das Grundstück Kat.-Nr. 16529 Interessierenden (direkt anstossende Grundeigentümer sowie verschiedene Wohnbaugenossenschaften) sind im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung mit separatem Schreiben auf die Vergabe der Fläche im Baurecht in Kenntnis zu setzen.
- Wenn immer möglich soll eine gleichzeitige oder unmittelbar folgende bauliche Realisierung zusammen mit der Umsetzung des privaten Teils der Gestaltungsplanfläche Lindenhof I angestrebt werden.
- Die verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplanes, die geringe Fläche des Baurechtsgrundstückes sowie die Einhaltung aller baurechtlichen Bestimmungen lassen nur eine geringe „Variantenvielfalt" zu. Bei den eingehenden Offerten und Vorschlägen wird der Stadtrat deshalb nicht nur das Bauprojekt als solches, sondern insbesondere auch deren Gesamtkosten und daraus abgeleitet, den zu erwartenden Kostenmietzins und den sich daraus ergebenden jährlichen Baurechtszins beurteilen und genau prüfen.

4.2 Vorgaben

Als konkrete und verbindliche Ausschreibungs- und Umsetzungsvorgaben für die Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum auf Kat.-Nr. 16529 im Baurecht (Lindenhof II) gelten folgende Eckwerte:

Ziele

- Realisierung von Mietwohnungen für ältere Personen in kleineren 2½ bzw. 3 bis maximal 3½ Zi-Wohnungen.
- Basis Kostenmiete.
- Keine subventionierten Wohnungen.
- Abgabe des Grundstückes im Baurecht (partnerschaftliches Modell) an den Realisator der Überbauung.
- Baurechtsdauer 60 Jahre.
- Gebäude im MINERGIE-Standard (mit Zertifikat) oder MINERGIE-P gleichwertig (durch unabhängige Prüfung bestätigt).
- Grundstück soweit zeitlich noch möglich und vertretbar, in die gleichzeitige private Überbauung Lindenhof I einbeziehen (inkl. Erschliessung samt Unterniveaugarage).

Wohnungsflächen

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

Definition:

Zimmerzahl = ohne Küche, Bad-/WC-Räume

Wohnfläche = Hauptnutzfläche nach SIA 416, inkl. interne Abstellräume

Anzustrebende Mietzinsen (Netto gemäss Mietverträgen der Wohnungsmieter)

- 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 einzelnen 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 (schwellenfrei, genügend breite Türen, rollstuhlgängig, etc.)
- Lift über alle Stockwerke

Eckwerte für die Abgabe des Grundstückes im Baurecht mit Auflagen

- Partnerschaftliche Baurechtslösung (12 – 18 % der Nettomietzinseinnahmen 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

Baurechtsvertrag:
Die vertragsrechtliche Lösung erfolgt im Anschluss an die Baurechtsvergabe mit dem künftigen Baurechtsnehmer im Rahmen der detaillierten Ausarbeitung des Baurechtsvertrages. Der jährliche minimale Baurechtszins wird mit Fr. 50'000.00 festgelegt und darf nicht unterschritten werden.

5 Weiterer Ablauf

Mit diesem Antrag unterbreitet der Stadtrat fristgerecht innert 16 Monaten nach Einreichung der Initiative, d. h. bis spätestens 10. Juli 2015, eine ausformulierte Umsetzungsvorlage. Bei Annahme durch den Gemeinderat gilt die Initiative als genehmigt und es bedarf keiner Urnenabstimmung (Gesetz über die politischen Rechte [GPR] §136 Abs. 2).

6 Antrag

Den Erwägungen folgend, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat ihn auf der Basis der unter Ziffer 4 festgelegten Vorgaben und Bedingungen mit dem Vollzug der Umsetzungsvorlage (Umsetzungsvorlage ohne Gegenvorschlag) zur Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum" zu beauftragen.

Gleichzeitig soll das an der Sitzung des Gemeinderates vom 01. Oktober 2012 behandelte und aufrechterhaltene Postulat Bruno Fenner und 4 Mitunterzeichnende „Realisierung Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstasse 30/Lindenhof II in Dübendorf" als erledigt abgeschrieben werden.

Dübendorf, 10. Juni 2015

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber

GR Geschäft Nr. 57/2015

Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum", Umsetzungsvorlage

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Andrea Kennel Schnider
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Jacqueline Hofer
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 57/2015

Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum", Umsetzungsvorlage

---

1. Weisung vom 10. Juni 2015 (GR Geschäft-Nr. 57/2015)
2. Stadtrastbeschluss Nr. 15-184 vom 10. Juni 2015
3. Weisung vom 28. Mai 2014 (GR Geschäft-Nr. 4/2014)
4. Stadtratsbeschluss Nr. 14-169 vom 28. Mai 2014
5. Stadtratsbeschluss Nr. 14-117 vom 10. April 2014 (Verfahrensentscheid, Diskussionsgeschäft)
6. Stadtratsbeschluss Nr. 13-268 vom 3. Oktober 2013 (Vorprüfung Unterschriftenliste)
7. Amtliche Publikation vom 18. Oktober 2013
8. Volksinitiative (Text und Unterschriftenbogen)
9. Bestätigung der Mitgliedschaft im Initiativkomitee