



8. Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum". Umsetzungsvorlage / Genehmigung GR Geschäft Nr. 57/2015

Referat GRPK-Sprecher Paul Steiner

„Im Wesentlichen geht es im vorliegenden Geschäft darum, dass der Stadtrat den Gemeinderat beauftragt, ihn mit der Umsetzung der Initiative zu beauftragen. Auf der anderen Seite soll das Postulat von Bruno Fenner und 4 Mitunterzeichnenden „Alterswohnungen im Zentrum“ abgeschrieben werden.

Ausgangslage

An der Sitzung vom 2. Februar 2015 beauftragte eine Mehrheit des Gemeinderates den Stadtrat, eine Umsetzungsvorlage – unter Berücksichtigung der festgelegten Grundbedingungen und Vorgaben (die Vergabe im Baurecht ist öffentlich auszuschreiben) – auszuarbeiten. Die GRPK hat diese Umsetzungsvorlage geprüft und mit den vom Gemeinderat beschlossenen Bedingungen verglichen und kontrolliert. Dies ist mit einer geringfügigen Abweichung und einer sinnvollen Ergänzung der Fall.

Abweichung

Im ursprünglichen Text wurde verlangt, dass im MINERGIE-P-ECO-Standard oder gleichwertig gebaut werden müsse. Dies war sehr einengend und die Formulierung wurde mit „MINERGIE-Standard (mit Zertifikat) oder MINERGIE-P gleichwertig (durch unabhängige Prüfung bestätigt)“ etwas breiter gefasst. Die GRPK vertritt die Auffassung, dass mit dieser etwas weniger einschränkende Auflage den heutigen Anforderungen an modernes Bauen genügend Rechnung getragen wird.

Ergänzung

Neu ist ein jährlicher minimaler Baurechtszins von Fr. 50'000.00 festgeschrieben. Diese Ergänzung erachtet die GRPK als sinnvoll.

Politische Diskussion

An der Gemeinderatssitzung im Februar 2015 wurde die Initiative aus Sicht der GRPK abgehandelt. Man hat zu diesem Zeitpunkt über die erwähnten Vorgaben und Bedingungen diskutiert und diese festgelegt.

Beschluss GRPK

Die GRPK beschliesst einstimmig, dass die vorliegende Umsetzungsvorlage korrekt und nach den Vorgaben des Gemeinderates abgefasst ist. Dies unter Berücksichtigung der erwähnten Abweichung und Ergänzung. Die GRPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig die Zustimmung zur Umsetzungsvorlage.“

Stellungnahme Mitglieder GRPK

Keine.

Stellungnahme Stadtrat André Ingold (SVP)

„In Abwesenheit von Martin Bäumle danke ich der GRPK ganz herzlich für die wohlwollende Prüfung des Geschäfts. Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, dem Antrag der GRPK zuzustimmen.“

Allgemeine Diskussion

Bruno Fenner (BDP)

„Ein langer Weg für Alterswohnungen im Zentrum!

Ich werde mich in Anbetracht der langen Traktandenliste mit meinem Votum kurzhalten. Die breite, lebendige Diskussion wurde ja bereits am 2. Februar 2015 mit der Überweisung zur Ausarbeitung



einer ausformulierten Umsetzungsvorlage geführt. Bereits damals entsprach die Vorlage ca. zu 80 % meinen Vorstellungen. Mit den Zielen, Wohnflächen und den anzustrebenden Mietzinsen sowie den Anforderungen an die Wohnungen sind wir einverstanden. Auch, dass die Abgabe des Grundstückes im Baurecht mit Auflagen erfolgen muss, ist für mich eine Selbstverständlichkeit. Ein Fragezeichen setze ich aber bei der partnerschaftlichen Baurechtslösung. In der Branche auch Basler Modell genannt. Was das Basler Modell beinhaltet, ist in einem Artikel der Zeitschrift Wohnen (2008) von Dr. Paul Rüst beschrieben. Der im Beschluss erwähnte Baurechtszins, 12 bis 18 % der Mietzinseinnahmen, ergibt aber einen erheblich höheren Baurechtszins als der Zürcher Baurechtszins. Die prozentuale Differenz ist vor allem bei einem tiefen Referenzzinssatz hoch. Eine grobe Schätzung ergibt, dass der Baurechtszins einer 2-Zimmer-Wohnung, mit einem Referenzzinssatz von 1.75 % nach Zürcher Modell, die Wohnung monatlich mit Fr. 60.00 belastet und das partnerschaftliche, sagen wir ihm Bäumle-Modell mit Fr. 130.00. Also mehr als doppelt so viel! Bei 3 % Referenzzins steigen die Werte (Zürcher Modell) auf Fr. 90.00 bzw. Fr. 170.00 im Modell Bäumle. Ich weiss nicht, ob das in der GRPK diskutiert wurde, aber für mich ist das ein Wermutstropfen. Denn diese Vorgaben werden den Bau von günstigen Wohnungen deutlich erschweren. Lieber hätte ich die ursprüngliche Variante gesehen, nämlich diejenige vom Initiativtext. Diese hätte dem Stadtrat die Möglichkeit offen gelassen, entweder öffentlich auszuschreiben oder aber auch eine Direktvergabe an eine Baugenossenschaft. Aber leider haben Sie das, meine Damen und Herren, so nicht gewollt. Jetzt entspricht die Vorlage nur noch etwa 70 % meiner Vorstellung und ich bin bereit, diese Kröten zu schlucken. Es wird aber nötig sein, dem Stadtrat bei der Ausarbeitung des Baurechtsvertrages genau auf die Finger zu schauen, auch wenn der Abschluss des Vertrages vermutlich in der Kompetenz des Stadtrates liegt. Wie gestern aus der Sonntagszeitung zu erfahren war, betreffen 32 % der Kündigungen von Wohnungen, Pensionierte zwischen 65 und 74 Jahren, obwohl diese Altersgruppe nur 12 % der Schweizer Bevölkerung ausmacht. Und Personen über 75 Jahren sind zu 16 % von Kündigungen betroffen, ihr Anteil an der Bevölkerung liegt aber nur bei 10 %. Diese Zahlen sind kein Zufall. Leben doch Pensionierte oft lange in ihren Wohnungen. Viele dieser Wohnungen kommen jetzt in einen Sanierungszyklus. Deshalb sind Pensionierte überdurchschnittlich oft von Kündigungen betroffen. Auch bei der Suche nach einem neuen Zuhause haben Pensionierte oft keine Chance. Mit dem Tempo bei den Ausschreibungen kommen sie kaum zurecht. Auch werden Wohnungen fast nur noch online ausgeschrieben, was Ältere ohne Internetanschluss ausschliesst. Mit dieser Vorlage haben wir es in der Hand, etwas in diese Richtung zu bewegen. Ich bin mir bewusst, dass das nur ein sehr kleiner Schritt in die richtige Richtung ist. Aber es ist zumindest einmal ein Anfang! Ich bitte Sie, dieser Vorlage zuzustimmen.

Hans Baumann (SP/Grüne)

„Die Abgabe des städtischen Grundstücks Lindenhof II im Baurecht zur Erstellung von preisgünstigen Alterswohnungen ist eine grosse Chance für Dübendorf. Es ist auch ein erster kleiner Schritt zur Umsetzung des im Jahr 2014 vom Volk angenommenen Artikels in der Gemeindeordnung, der die Stadt verpflichtet, gemeinnützigen Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu fördern. Bei der Umsetzungsvorlage des Stadtrates stören uns zwei Punkte:

1. In der Initiative wird unmissverständlich gefordert, dass die Stadt das Bauland an eine Wohnbaugenossenschaft abgibt (im Baurecht oder durch Verkauf). In der Umsetzungsvorlage fehlt diese wichtige Bestimmung. Die Initianten wollten damit klarmachen, dass das Bauland an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben wird, der mit diesen Wohnungen nicht nach der grösstmöglichen Rendite strebt. Unserer Meinung nach ist mit einem gemeinnützigen Bauträger am besten garantiert, dass das in der Vorlage festgeschriebene Prinzip der Kostenmiete eingehalten wird. Kommt hinzu, dass vor allem die grösseren Baugenossenschaften eine lange Erfahrung bei der Realisierung von Alterswohnungen und altersdurchmischten Siedlungen haben. Es ist also auch eine Qualitätsfrage. Wir hoffen deshalb sehr, dass dieses durch die Initiative festgelegte Prinzip durch den Stadtrat bei der Ausschreibung bzw. der Vergabe im Baurecht berücksichtigt wird, auch wenn es nicht explizit in der Vorlage steht.



2. Auf den zweiten Punkt hat Bruno Fenner schon hingewiesen: Wir sind nicht überzeugt, dass mit den für den Baurechtsvertrag festgelegten Vorgaben (partnerschaftliches Modell, 12 bis 18 % der Nettomietzinseinnahmen als Baurechtszins) tatsächlich die anzustrebenden günstigen Mietzinse, die in der Vorlage stehen, erreicht werden können. Das sogenannte „partnerschaftliche“ oder „Basler“ Modell führt zu einer Verteuerung der Mieten. Allerdings kann dies nicht abschliessend beurteilt werden, ohne die genauen Details des Baurechtsvertrages zu kennen.

Wir fordern deshalb den Stadtrat auf, bei der Ausarbeitung des Baurechtsvertrages ein gutes Augenmass zwischen den möglichen Einnahmen für die Stadt, den Baukosten und der Höhe der zu erwartenden Mietzinse anzuwenden. Es muss garantiert sein, dass die in der Vorlage angegebenen Mietzinse nicht überschritten werden. Wir stellen uns trotz dieser Kritik nicht gegen diese Vorlage sondern freuen uns, wenn es auf dem Lindenhof vorwärts geht. Wir werden aber die weiteren Schritte der Stadt bei der Umsetzung genau verfolgen.“

Abstimmung

Die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Alterswohnungen im Zentrum“ wird mit 32 zu 0 Stimmen genehmigt.

Beschluss

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/Lindenhof II in Dübendorf“ (GR Geschäft Nr. 132/2012) wird als erledigt abgeschrieben.
5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Die Richtigkeit bescheinigt

Beatrix Peterhans
Gemeinderatssekretärin