Stadt Dübendorf

Stadtrat

A N T R A G

des Stadtrates vom 25. April 2013

GR Geschäft Nr. 203/2013

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Volksinitiative „Wohnen für alle“

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 25. April 2013, gestützt Art. 29 Ziff. 4.8 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Die Volksinitiative „Wohnen für alle“ vom 23. Oktober 2012 wird abgelehnt.

2. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates wird zugestimmt.

3. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten innert 36 Monaten seit der Einreichung der Initiative, d. h. bis spätestens 23. Oktober 2015, zur Abstimmung unterbreitet.

4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug

WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 2
2 Begründung der Initiative 3
3 Überlegungen des Stadtrates 3
3.1 Gegenvorschlag 3
3.2 Argumente gegen die Initiative 4
4 Schlussbemerkungen 5
Aktenverzeichnis 7

---

1 Ausgangslage

Am 23. Oktober 2012 hat ein Initiativkomitee mit Lena Lademann, Co-Präsidentin der SP und Gemeinderätin als Erstunterzeichnerin die Volksinitiative „Wohnen für alle" mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Die unterzeichnenden stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Dübendorf stellen hiermit, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs, folgendes Begehren:

Die Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf wird wie folgt ergänzt:

Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

[1] Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

[2] Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.

[3] Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

[4] Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von 15 Prozent solcher Wohnungen an allen Mietwohnungen an.

[5] Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger ökologisch vorbildlicher Wohnungen."

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24. Mai 2012 (SRB Nr. 12-163) festgestellt, dass die Volksinitiative den Erfordernissen nach § 122 und § 123 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) entspricht und sie zur Unterschriftensammlung freigegeben. Am 23. Oktober 2012 haben Vertreter des Initiativkomitees die Initiative mit 594 gültigen Unterschriften eingereicht. An der Sitzung vom 6. Dezember 2012 (SRB 12-357) hat der Stadtrat die Initiative gestützt auf § 127 Abs. 4 GPR als gültig zu Stande gekommen erklärt und die Rechtmässigkeit der Volksinitiative festgestellt. Die vorliegende Initiative ist in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs abgefasst.

2 Begründung der Initiative

Die Initianten der Volksinitiative sind der Ansicht, dass bezahlbare Wohnungen in Dübendorf wie in der ganzen Agglomeration Zürich ein knappes Gut sind. Für Familien mit mittleren und unteren Einkommen sei es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, wie solche von Baugenossenschaften, sind günstiger als vergleichbare Objekte auf dem freien Wohnungsmarkt. In einer Zeit, in welcher der Wohlstand immer ungleicher verteilt ist, wird nach Ansicht des Initiativkomitees ein aktives Entgegenwirken gegen die Explosion von Immobilienpreisen und Mietzinsen immer nötiger. Zahlreiche Städte und Gemeinden haben deshalb Massnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu fördern. Mit einem Anteil von 5 % am Wohnungsbestand ist nach Meinung des Initiativkomitees der gemeinnützige Wohnungsbau in Dübendorf im Vergleich zu Zürich mit 25 % oder Winterthur mit 15 % aber auch im Vergleich mit kleineren Städten wie Horgen, Schlieren und Uster klar untervertreten. Gemeinnütziger Wohnungsbau bringe viele Vorteile. Die Tatsache, dass alle Mittel wieder investiert werden, führe dazu, dass die Überbauungen nachhaltig unterhalten werden. Dadurch seien diese Wohnungen ökologisch meist auf einem hohen Niveau. Die Investitionen, wie auch das gesparte Geld der Mieter, welches für Anschaffungen zur Verfügung steht, kommen gemäss Initiativkomitee der Wirtschaft zugute. Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete sei deshalb sowohl sozial, ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll. Baugenossenschaften und andere Träger des Wohnungsbaus mit dem Prinzip der Kostenmiete verdienen deshalb nach der Meinung des Initiativkomitees auch in Dübendorf Unterstützung. Denn bei ihnen stehe der Mensch und nicht die Rendite im Vordergrund.

3 Überlegungen des Stadtrates

3.1 Gegenvorschlag

Der Stadtrat ist klar der Ansicht, dass es grundsätzlich nicht nötig wäre, die Forderungen der Initiative über eine Gemeindeordnungsänderung zu erfüllen, sondern sie könnten auch mit der vorhandenen Liegenschaftenstrategie umgesetzt werden. Da das Thema jedoch auch aus der Sicht des Stadtrates durchaus eine gewisse Berechtigung hat, hat er folgenden adäquaten Gegenvorschlag erarbeitet:

„Die Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf wird wie folgt ergänzt:

Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

[1] Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach Kostenmiete-Prinzip insbesondere für Familien und ältere Menschen ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.

[2] Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach hohen ökologischen Anforderungen erstellt und betrieben werden.

[3] Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten."

Der Gegenvorschlag konzentriert sich auf die wesentlichen Punkte zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete. Der soziale Wohnungsbau mit finanziellen Unterstützungen wird explizit ausgeschlossen. Damit bleiben die Folgekosten für die Stadt in einem vertretbaren Rahmen, während die Initiative die Handlungsoptionen der städtischen Liegenschaftenpolitik massiv einschränken und zu massiven Folgekosten für den Steuerzahler führen würde. Zudem werden die Aspekte des betreuten Wohnens sowie ein Zielwert weggelassen, da diese Verpflichtungen in der Gemeindeordnung nicht sinnvoll sind.

3.2 Argumente gegen die Initiative

Der Stadtrat unterstützt im Grundsatz, dass sich die Stadt Dübendorf aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einsetzt. Grundsätzlich wäre es aus Sicht des Stadtrates allerdings nicht nötig, die Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung zu regeln. Das passendere Instrument wäre ganz klar das Legislaturprogramm des Stadtrates sowie die vorhandene Liegenschaftenstrategie. Um den Forderungen der Initiantinnen und Initianten eine machbarere Grundlage gegenüberzustellen, hat sich der Stadtrat entschieden, einen offener formulierten und der Gemeindeordnung angemesseneren Gegenvorschlag zu unterbreiten.

In Abänderung des Formulierungsvorschlages des Initiativkomitees hat der Stadtrat in seinem Gegenvorschlag auf folgende Aspekte verzichtet:

- Die Wohnraumpolitik soll sich auf die Schaffung und Erhöhung von preisgünstigen Wohnungen beschränken. Die Gewerberäume sollen ausser Acht gelassen werden. Eine soziale Durchmischung in allen Quartieren ist unrealistisch, weshalb nur möglichst viele Quartiere in Betracht gezogen werden sollen.

- Der Hinweis auf ein Angebot an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ist in der Gemeindeordnung definitiv am falschen Ort, da dieses Angebot schon heute bedarfsorientiert besteht. Hingegen nimmt der Gegenvorschlag das Bedürfnis insbesondere nach preiswerten Wohnungen für Familien und ältere Menschen auf. Da die heutigen Neubauwohnungen grundsätzlich bereits altersgerecht erstellt werden, ist eine weitere spezielle Erwähnung von Alterswohnungen nicht notwendig.

- Dem in der Initiative angestrebten Anteil von 15 Prozent der Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, kann der Stadtrat nicht zustimmen, da er die Anzahl als nicht realisierbar erachtet und eine solche Formulierung zu starr ist. Auf jede private Wohnüberbauung müssten pro 100 Wohnungen deren 7 nach Kriterien der Gemeinnützigkeit erbaut werden. Da auch in Dübendorf ein starker Trend zum Bau von Eigentumswohnungen zu verzeichnen ist, dürfte sich das Ver-

hältnis bezüglich der noch verbleibenden Mietwohnungen sogar noch verändern. Da die Stadt auf die Arealentwicklung von Privaten keinen und auf die vorgesehenen Wohnnutzungen (Eigentum oder Miete) nur sehr beschränkten Einfluss hat, müssten praktisch alle der geforderten gemeinnützigen Wohnungen auf städtischen Liegenschaften realisiert werden. Die Stadt verfügt dazu nicht über genügend Bauland. Trotzdem wäre sie permanent mit der Forderung konfrontiert, gemeinnützige Wohnungen zu erstellen – ungeachtet der beschlossenen Entwicklungsziele für bestimmte Areale und ungeachtet der Frage, ob sich diese Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Zudem zeigen die in jüngerer Zeit gemachten Erfahrungen, dass Zukäufe von Privatland durch die Stadt praktisch nicht möglich sind. Eine Umsetzung der Initiative würde massive Folgekosten für die Stadt auslösen und eine städtische Liegenschaftenpolitik einseitig massiv einschränken. Es würden zudem Spielräume für andere Interessen und das Gesamtinteresse der Stadt verunmöglicht.

- In der Gemeindeordnung zu verankern, dass über ein einzelnes Thema alle vier Jahre ein Rechenschaftsbericht verfasst werden soll, ist unnötig. Der Stadtrat berichtet im Geschäftsbericht jährlich über Schwerpunktthemen sowie über die allgemeine Geschäftstätigkeit.

4 Schlussbemerkungen

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Anliegen des preisgünstigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit einem einfachen und nachhaltigen Standard nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Wohnraumpolitik betrachtet werden. Deshalb lehnt der Stadtrat die Initiative ab.

Der Stadtrat will unter anderem und unabhängig von der Initiative oder dem Gegenvorschlag:

- aktiver mit den genossenschaftlichen Wohnbauträgerinnen zusammenarbeiten und diese frühzeitig in laufende Entwicklungen einbinden;

- die Grundstücke an der Wilstrasse sowie im Gumpisbüel und Unterried dem preisgünstigen und nachhaltigen genossenschaftlichen Wohnungsbau primär im Baurecht zur Verfügung stellen und weitere Areale auf deren Zweckmässigkeit für ein solches Wohnmodell prüfen;

- bei der Abgabe und beim Verkauf von städtischem Bauland vertragliche Auflagen hinsichtlich der Ziele der Wohnraumpolitik machen.

Für den Stadtrat ist das Thema Wohnen ein wichtiges Anliegen. Deshalb wird er auch, falls die Initiative und/oder der Gegenvorschlag abgelehnt werden sollte, die angestrebte Wohnraumpolitik aktiv weiter verfolgen und die aufgezeigten Massnahmen umsetzen. Der Stadtrat wird sich unter anderem dafür einsetzen, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren rund 100 zusätzliche genossenschaftliche Wohnungen nach Kostenmiete-Prinzip geschaffen werden.

Dübendorf, 25. April 2013

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber

GR Geschäft Nr. 203/2013

Volksinitiative „Wohnen für alle“

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans Felix Trachsler Präsident	Beatrix Peterhans Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Dominic Müller Präsident	Beatrix Peterhans Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 203/2013

Volksinitiative „Wohnen für alle“

---

1. Weisung vom 25. April 2013
2. Volksinitiative „Wohnen für alle“ vom 23. Oktober 2012
3. Stadtratsbeschluss vom 24. Mai 2012 (SRB Nr. 12-163)
4. Stadtratsbeschluss vom 6. Dezember 2012 (SRB 12-357)
5. Stadtratsbeschluss vom 25. April 2013 (SRB 13-97)