



## 6. Volksinitiative "Wohnen für alle" GR Geschäft Nr. 203/2013

Referat GRPK-Mehrheit

Daniel Brühwiler (GEU/glp)

Der Sprecher der GRPK-Mehrheit, Daniel Brühwiler, zeigt einen Vergleich der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag des Stadtrates auf:

Ziele Wohnungen mit Kostenmiete	Volksinitiative	Gegenvorschlag Stadtrat
Erhalt und Schaffung	Ja	Ja
Ökologisch verbindlich	Ja	Ja
Soziale Durchmischung in den Quartieren	In allen Quartieren	In möglichst vielen Quartieren
Familienwohnungen	Ja	Ja
Wohnungen für ältere Menschen	Ja	Ja
Betreutes Wohnen	Ja	--
Anteil an Mietwohnungen	15 %	--

Ziele Gewerberäume	Volksinitiative	Gegenvorschlag Stadtrat
Erhalt und Schaffung	Ja	--
Ökologisch verbindlich	Ja	--

Allgemeines Ziel	Volksinitiative	Gegenvorschlag Stadtrat
Bericht alle vier Jahre	Ja	Nein. Inbegriffen in den jährlichen Geschäftsbericht des Stadtrates.

Aus einer Quelle der Swiss Real Estate Research der UBS zeigt er eine Statistik über den Wohnungsbestand 2011 auf:

Wohnungsbestand 2011 (Wohneigentumsquote: 21 %)	100 %	12'700
Privat	67.2 %	8'500
Genossenschaften	5.7 %	700
Institutionelle	25.7 %	3'300
Öffentliche Hand	1.4 %	200

Über den erforderlichen Zuwachs auf 15 %, wie es in der Volksinitiative verlangt wird, gibt es unterschiedliche Auffassungen seitens Stadtrat und Initianten. Während die Initianten von einem Anteil Wohneinheiten von heute 5 % sprechen, sagt der Stadtrat, es sind 7 – 9 %. Somit würde dies einen Zuwachs von 900 Einheiten (Initianten) und 300 Einheiten (Stadtrat) bedeuten.

Es gibt folgende Instrumente des Stadtrates, um dieses Ziel zu erreichen:

- Abgabe im Baurecht
  - Mögliche Grundstücke: Gumpisbühl, Unterried, Wilstrasse
  - 100 Wohneinheiten in 5-10 Jahren

Es stellt sich jedoch die Frage, was nach der Vergabe der geeigneten Grundstücke passiert. Der Antrag der GRPK-Mehrheit nach Prüfung der Initiative und des Gegenvorschlag lautet:

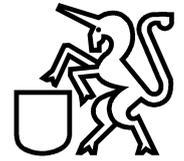


- Ablehnung der Volksinitiative „Wohnen für alle“
- Zustimmung zum Gegenvorschlag des Stadtrates

## Referat GRPK-Minderheit

*Andrea Kennel (SP/JUSO/Grüne)*

„Ziele sollen messbar sein. Ich finde es spannend, wie man in Dübendorf immer ein riesen Durcheinander mit den Zahlen hat, denn in anderen Städten können Kennzahlen relativ klar, einfach und eindeutig definiert werden. Es gibt eine Anzahl Wohnungen in Dübendorf. Von diesen ist eine gewisse Anzahl Mietwohnungen. Und das ist unser 100 %. Da andere Städte dies auch fertigbringen, kann Dübendorf sicher auch ermitteln, wie viel von diesen Mietwohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete funktionieren. Und nachher ist es eine relativ einfache Berechnung, was der Prozentsatz an Mietwohnung mit Kostenmiete darstellt. Man darf diese Berechnung nur nicht absichtlich komplizierter machen. Die Berechnung des Prozentsatzes ist klar definierbar und ich bin sicher, Städte die diese bereits anwenden, können Dübendorf die nötigen Definitionen zur Verfügung stellen. Also, Ziele müssen messbar sein und Kennzahlen gibt es. Der Gegenvorschlag scheint die wichtigsten Punkte der Initiative abzudecken. Trotzdem setzt sich eine Minderheit der GRPK und die Initiantinnen und Initianten weiterhin für den Text gemäss Initiative ein. Für uns sind Abweichungen im Gegenvorschlag doch zu verwässernd. Der wohl wichtigste Punkt ist die Zielsetzung der 15 %. Die Initiative verlangt aber nicht nur diese 15 % sondern vor allem die stetige Erhöhung der Anzahl Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete bis zu diesen 15 %. Der Gegenvorschlag verlangt nur ein angemessenes Angebot. Hier frage ich mich, wie „angemessen“ berechnet werden kann und vor allem wie diese Ziel gemessen werden soll. Wir sind der Meinung das Ziele, die man nicht messen kann, entsprechend auch wenig Sinn machen. Bei den 15 % ist der Stadtrat der Ansicht, dass dies nicht realistisch sei. Darum haben wir versucht, wenigstens die stetige Erhöhung in den Gegenvorschlag hineinzubringen. Auch das hat kein Gehör gefunden, weil es geheissen hat, dass eine stetige Erhöhung ohne Obergrenze heisse, man könne nie aufhören und müsse stetig erhöhen. Was die Formulierung der Initiative verlangt ist demzufolge absolut sinnvoll. Nämlich eine stetige Erhöhung mit einem Ziel, welches die Obergrenze definiert. Aus diesem Grund ist uns diese Formulierung wichtig, damit die Zielerreichung auch gemessen werden kann. Ein weiterer Punkt an dem wir festhalten, ist die Berücksichtigung von allen Quartieren. Wir haben bei den Unterschieden gehört, dass der Stadtrat möglichst viele Quartiere berücksichtigen will, wir wollen aber alle Quartiere. Die soziale Durchmischung in allen Quartieren sei nicht realistisch, argumentiert der Stadtrat. Für uns ist die soziale Durchmischung in allen Quartieren erstrebenswert. Wir wollen keine reinen Luxusquartiere, in denen wertvolles Land durch eine zu geringe Anzahl Personen genutzt wird. In diesem Punkt spielt auch die Steuerfrage eine Rolle. Menschen, die viel Land für ihre Wohnbedürfnisse brauchen, zahlen mehr Steuern. Das ist normalerweise schon so, ausser sie finden einen guten Trick. Doch wenn man die Steuereinnahmen je m<sup>2</sup> Land berechnet, dann lohnen sich Quartiere in denen wohlhabende Steuerzahler wohnen weniger als genossenschaftliche Siedlungen. Es kommt darauf an, ob man Steuerkraft je Person anschaut – Anzahl Personen ist nicht limitiert in Dübendorf - oder Steuerkraft nach m<sup>2</sup> anschaut. Die Anzahl m<sup>2</sup> ist sehr wohl limitiert in Dübendorf. Wieso sind Steuereinnahmen in genossenschaftlichen Bauten im m<sup>2</sup> höher? In Genossenschaften wohnen Familien und Menschen, die auch einiges an Steuern zahlen. Aber sie wohnen klar dichter. Und so ist es nachgewiesen, dass in solchen Siedlungen die Steuereinnahmen pro m<sup>2</sup> höher sind. Wenn wir also Steuern optimieren wollen, müsste man eigentlich einen Anteil von über 15 % haben. Aber dies wäre wohl wirklich etwas utopisch. Somit wäre es gar nicht so schlecht, wenn für alle Mietwohnungen, die Miete nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden würde und nicht nach möglichst hohen Profiten. Ein weiterer Unterschied sind die betreuten Einrichtungen für ältere Menschen. Dieser Punkt ist im Gegenvorschlag nicht vorhanden, mit der Begründung, dass dies nicht in die Gemeindeordnung gehöre und der Bedarf im Moment gedeckt sei. Wir sehen diesen Einwand, dass man diesen Punkt nicht in die Gemeindeordnung hineinnehmen soll, nicht ganz ein. Für uns Initiantinnen und Initianten und für die Minderheit der GRPK ist es wichtig, dass Wohnungsmöglichkeiten für ältere Menschen erwähnt ist und das ist auch im Gegenvorschlag



enthalten. Dann gibt es noch einen Detailpunkt, nämlich den Bericht alle vier Jahre. Es stört nicht, wenn dieser alle Jahre mit dem Geschäftsbericht abgedeckt ist. Dies ist ein Punkt, der nicht zwingend ist. Der letzte Punkt, den ich ansprechen möchte, ist das Gewerbe. Es ist tatsächlich nicht ganz klar, wie in diesem Bereich der Begriff preisgünstig definieren ist und nach welchen Kriterien eine Vergabe funktionieren soll. Da ist auch zum Teil in den Genossenschaften noch ein Fragezeichen. Trotzdem weiss ich als Unternehmerin, dass es für das Gewerbe und vor allem für eine innovative Stadt wichtig ist, dass günstiger Gewerberaum gefunden werden kann. Wohnbaugenossenschaften haben gerade für Überbauungen in Zentrumsnähe viel Erfahrung mit Gewerberäumen. Dieser Punkt allein würde aber nicht genügen um sich weiterhin für die Initiative einzusetzen und zu sagen, der Gegenvorschlag gehe zu wenig weit. Doch zusammen mit den messbaren Zielen und dem Einbezug von allen Quartieren sind es doch zu viele wichtige Punkte, welche im Gegenvorschlag nicht enthalten sind. Die Stossrichtung des Gegenvorschlags ist gleich wie die Initiative, die Initiative ist jedoch klarer und griffiger. Darum unterstützt die Minderheit der GRPK auch die Initiative.“

#### Stellungnahme Mitglieder GRPK

Keine.

#### Stellungnahme Stadtrat durch den Finanzvorstand Martin Bäumle

„Das Zentrale ist, dass die Initiative etwas ausgelöst hat. Und egal, ob mit dem Gegenvorschlag oder der Initiative – es würde eine neue Aufgabe entstehen, die in die Gemeindeordnung geschrieben würde. Diese Aufgabe war bisher indirekt bei der Liegenschaftenstrategie angeordnet, hat aber keinen direkten Niederschlag gefunden. Und die Initianten haben auf jeden Fall ausgelöst, dass diese Thematik sowohl im Parlament als auch im Stadtrat klar adressiert worden ist. Ich will betonen, dass es nicht nur durch diese Initiative war, aber sie hat sicher dazu beigetragen. Die wesentlichen Argumente, wieso der Stadtrat einen Gegenvorschlag kreiert hat und diesen auch zur Annahme empfiehlt und die Initiative zur Ablehnung, hat der Sprecher der GRPK-Mehrheit bereits gesagt. Ich glaube, die zentrale Differenz zwischen der Initiative und dem Gegenvorschlag bleiben die 15 %. Dazu kommt, dass die Initiative in vielem relativ starr ist, wie die Umsetzung sein soll. Und die Problematik wäre tatsächlich, was passieren würde, wenn man den Auftrag tatsächlich so mit einer Zahl definieren würde. Das Resultat wäre daraus, dass praktisch alle städtischen Grundstücken in allen Quartieren mit dieser Auflage verwerten werden müssten. Das wäre eine sehr einseitige und falsche Priorisierung. Eine Liegenschaftenstrategie soll verschiedene Möglichkeiten aufzeigen und der GRPK-Mehrheitssprecher hat die betroffenen Grundstücke, die durchaus dafür in Frage kämen, erwähnt. Was müsste nun der Stadtrat machen, um das Ziel zu erfüllen, wenn die Stadt keine eigenen Grundstücke mehr hätte oder für das nicht einsetzen will? Die Stadt wäre gezwungen, auf dem Markt Grundstücke zu kaufen. Und weil es in der Gemeindeordnung steht, könnte der Verkäufer quasi den Preis diktieren. Denn die Stadt muss zukaufen, wenn private Wohnungen erstellen. Die Stadt müsste nachziehen, da die 15 % immer abhängig von der Anzahl Wohneinheiten sind. Das würde auch bedeuten, dass die Stadt die Aufgabe des genossenschaftlichen Wohnbaus erfüllen würde, ein Privater würde sich nicht mehr darum kümmern. Noch kurz etwas zu den verlangten 15 %: Die Initianten sagen klar „15 % genossenschaftlicher Wohnungsbau“. Und der Stadtrat spricht im Gegensatz dazu von Kostenmiete. Es ist überhaupt nicht gesagt, dass nur Genossenschaften Wohnungen im Bereich der Kostenmiete anbieten können. Es ist durchaus auch denkbar, müsste aber überprüft werden, dass auch Private Wohnungen in Kostenmiete vergeben und nicht immer das Maximum herausholen wollen. Städtische Liegenschaften wurden erwähnt. Aber es gibt auch institutionelle Anleger, die grundsätzlich in Kostenbasis sind und nicht einfach den grösstmöglichen Ertrag herausziehen. Wenn man es aus dieser Sicht anschaut, ist diese Zahl von 15 % am Schluss auch eine Interpretationsfrage. Und der Stadtrat sagt klar, dass der Handlungsspielraum massiv eingeengt würde, wenn man diese Zahl fix hineinschreiben würde.

Zwei Zahlenbeispiele finde ich als Finanzvorstand etwas gefährlich. Es ist durchaus so, dass ich nicht behaupten würde, dass es nur Einfamilienhaus-Besitzer in einer Gemeinde geben soll, da diese die



meisten Steuern bringen und dass Genossenschaften oder Familienwohnungen per se schlecht sind im Steuerertrag. Aber die Milchbüchleinrechnung, die Andrea Kennel gemacht hat (Steuerertrag/Person gegenüber Steuerertrag/m<sup>2</sup>) kann nicht aufgehen. Dann müsste man auf der anderen Seite den Nettoaufwand/Person gegenüber dem Nettoaufwand/m<sup>2</sup> rechnen. Und was für die Stadt Dübendorf am Schluss zentral ist, ist die Zahl, welcher der Stadt am Schluss nach allen Investitionen bleibt. Und wenn man das so anschaut, bin ich nicht mehr so sicher, ob mehr Menschen pro m<sup>2</sup> per se besser abschliessen. Wenn man so rechnen würde, müsste man primär juristische Personen ansiedeln. Also nur Firmen, die ihren Sitz hier haben, dafür ja keine Schulen, kein Soziales, keine Kultur, keinen Sport und keine Freizeit. Aber wir wollen ja eine attraktive Stadt für alles haben. In diesem Sinne bitte ich, sich die Rechnung in solchen Situationen nicht zu einfach zu machen. Man muss das Gesamtbild anschauen und der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Gegenvorschlag das Thema aufgenommen wurde und der Kern des Themas stimmt. Er ist auch bereit, die in Frage kommenden Grundstücke in diesem Sinne der Kostenmiete zuzuführen. Aber dies erfordert eine Zustimmung des Parlaments zum Gegenvorschlag und eine Ablehnung der Initiative. Ich bitte den Gemeinderat, dem Gegenvorschlag des Stadtrates zu folgen, weil dieser zielführend ist, den Stadtrat aber nicht unnötig in seiner Liegenschaftenstrategie einschränkt.“

## Allgemeine Diskussion

*Marcel Berli (SVP)*

„Die SVP hat in seiner Fraktionssitzung beschlossen, der Empfehlung der GRPK-Mehrheit und dem Antrag des Stadtrates zu folgen und diese Initiative abzulehnen. Seit Jahren wird von den gleichen Personen im Rat jedes Bauvorhaben, in dem Wohnungen realisiert werden können, aus welchen Gründen auch immer bekämpft. Wir erinnern an die Bauobjekte „Giessen“, „Hecht“ und vor 14 Tagen an die Sitzung der Sekundarschulpflege. Die Initianten standen dort ebenfalls in der ersten Reihe und verhinderten oder verzögerten den Landverkauf „Wasserfurren“ (nach der verlorenen Abstimmung) mit einem Antrag auf Urnengang. Im Kaufvertrag für dieses Land wurde der Investor vertraglich zum Bau von mehreren Dutzend Wohnungen im günstigen und mittleren Preissegment verpflichtet! Was aber mit der neuen Forderung der Gegner: „Abgabe im Baurecht“ nicht mehr möglich sein wird. Auch Baugenossenschaften zeigen kein Interesse, wenn sie das Land für grössere Überbauungen nur im Baurecht erhalten. Wie verantworten diese Parteien und Personen ihre doppelzüngige Politik? Sie fordern vor der Bevölkerung günstiges Wohnen für alle, blockieren aber gleichzeitig mit sämtlichen möglichen Einsprachen jedes Bauvorhaben. Zum Glück nur dort wo sie die Möglichkeit dazu haben! Wir würden es begrüssen wenn sich die Initianten einmal einer sachlichen Ursachenforschung oder Selbstkritik stellen. Aus welchen Gründen nicht nur in Dübendorf der Wohnraum immer knapper und teurer wird? Auf diesem Arbeitspapier stehen vermutlich dieselben Personen wieder in der ersten Reihe, die für das Gruppenfoto vor dem Stadthaus bei der Übergabe dieser Unterschriftenbögen in die Kamera lächelten! Es ist nicht das erste Mal, dass versucht wird eine Verantwortung oder Problemlösung mit grossen finanziellen Folgen an den Stadtrat zu delegieren. Dieses Problem ist in den letzten Jahren mehrheitlich durch die Politik genau jener Parteien hervorgerufen wurden die diese Initiative unterstützen! Dies soll unserer Meinung nach auch einmal mit aller Deutlichkeit hier im Rat ausgesprochen werden! Auch wir sind grundsätzlich der Meinung dass dem Wohnungsbau „leider“ eine immer wichtigere Rolle zukommt, er darf und soll gefördert, wenn möglich durch den Stadtrat auch unterstützt werden. Eine offizielle Einflussnahme durch die öffentliche Hand ist aber erstens nur sehr beschränkt möglich, zweitens fast nicht realisierbar und drittens überschätzen die Initianten schlichtweg die Möglichkeiten der Stadt Dübendorf dazu! Aus diesem Grund ist für uns diese Initiative eher ein Wunschzettel, um die durch Ihre Politik hervor gerufenen Probleme durch eine Änderung in der Gemeindeverordnung verschwinden zu lassen, als ein durchdachtes Arbeitspapier. Es ist aber nicht die Aufgabe der Stadt Dübendorf günstigen Wohn- und vor allem nicht günstigen Gewerberaum zu schaffen. Ob man es gerne hört oder nicht: Der Markt wird immer auf Grund des Angebotes und der Nachfrage den Miet-Preis bestimmen. Der Stadtrat kann höchstens durch seine Liegenschaften-Strategie einen kleinen Einfluss nehmen, was er gemäss Aussagen auch nach ihren Möglichkeiten

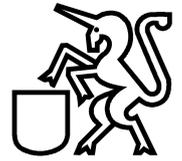


macht. Aber solche Wunschkatalog-Forderungen mit nachweislich utopischen Prozentzahlen und Forderungen gehören sicher nicht in eine Gemeindeordnung! Überlegt Euch doch einmal ob man nicht schon früher oder auch heute noch am richtigen Ort die Hebel ansetzen könnte? Gleichzeitig fordern die Initianten, dass diese günstigen Wohnungen mit den öffentlichen und privaten Investoren ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden sollen. Bis heute hat dieses ambitionöse Ziel noch kein Unternehmer ohne namhafte Subventionen bei Wohnungen im mittleren und erst recht nicht im unteren Preissegment erreicht. Es ist uns auch schleierhaft wie die Stadt Dübendorf einem Privat-Investor vorschreiben will in welcher Richtung er ökologisch zu bauen hat. Auch die soziale Durchmischung in allen Quartieren wird der Bevölkerung im gleichen Aufwisch noch vorgeschrieben. Heisst das, wer in Dübendorf wohnt, darf sich zukünftig seine Nachbarn nicht mehr selber aussuchen? Zum Glück beschreiben die Initianten nicht noch in welcher Form und wie ausführlich alle 4 Jahre über diesen Punkte-Katalog Rechenschaft abgelegt werden soll. Obwohl uns diese Aufforderung zur Rechenschaft ablegen eigentlich sympathisch wäre, aber auch von der anderen Seite. Geschätzte Initianten, wenn Ihr schon in Eurem Wunschkatalog die Städte Zürich und Winterthur in diesem Bereich als vorbildlich erwähnt, möchten wir Euch darauf hinzuweisen, dass Winterthur den finanziellen Kollaps soeben in diesem Jahr erlebt und für Zürich derselbe im Jahr 2015 vorausgesagt wird! Diese zwei Städte kommen Euren Wunsch-Vorstellungen gemäss Begründung am nächsten, aber die Beurteilung wo diese heute stehen, überlassen wir doch lieber anderen! So engagiert wie sich die Initianten für das Wohl ihrer Wähler und Sympathisanten einsetzen, so verantwortungsvoll sollten sie sich auch einmal über die Machbarkeit und ihre Folgen auseinander setzen. Die SVP fühlt sich dazu verpflichtet und hofft, dass dies andere Fraktionen auch so sehen. Aus diesem Grund empfehlen wir die Initiative klar und den Gegenvorschlag ebenfalls ab zu lehnen.“

*Hans Baumann (SP/JUSO/Grüne)*

„Zuerst zum Rundschlag von Kollege Berli: Es stimmt schon, wenn man Wohnungsbau fördert, heisst das noch lange nicht, dass man jeden Blödsinn baut. Wir wollen ja günstigen und ökologisch gerechten Wohnungsbau, der den Menschen auch etwas bringt. Wir wollen aber auch gute und nicht nur billige Wohnungen. Man kann somit nicht jedem Spekulant die städtischen Liegenschaften verkaufen. Marktfundamentalisten wie der Kollege Berli sehen das scheinbar anders und sind auch der Meinung, dass die finanziellen Probleme der Stadt Zürich scheinbar vor allem verursacht wurden, weil dort zu viele Wohnungen gebaut worden sind. Vielleicht könnte der Kollege Berli auch daran denken, dass eventuell auch die Finanzkrise und Grossbanken mit Hauptsitz in der Stadt Zürich ein Grund sein könnte, dass diese Stadt finanzielle Probleme bekommt.

Ich will aber jetzt zu ein paar Einwendungen von Martin Bäumle Stellung nehmen. Zuerst will ich betonen, dass wir von der Fraktion und die Initianten vom Initiativkomitee finden, dass sich der Stadtrat beim Gegenvorschlag wirklich Mühe gegeben hat. Der Gegenvorschlag hat sehr viele Elemente aufgenommen. Der grosse Streitpunkt ist jetzt die Zielsetzung von den 15 %. Mit zwei Rechnungen möchte ich versuchen euch zu zeigen, dass es für die Stadt relativ einfach wäre, auf diese 15 % zu kommen. Das eine sind die 100 Wohnungen, die auch in der Begründung des Gegenvorschlags stehen, wo man im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau abgeben könnte. Im Leepünt, gemäss Information des Stadtrates vor der Gemeinderatssitzung, könnten auch nochmals 150 bis 200 Wohnungen entstehen. Somit hätte man bereits die gebrauchten 300 Wohnungen, die es nach der Rechnung des Stadtrates brauchen würde, erreicht. Ebenfalls hat die Stadt im Finanzvermögen Liegenschaften von ca. 80'000 m<sup>2</sup>, welche sich relativ gut für den Wohnungsbau eignen würde. Wenn man nur einen Teil für gemeinnützigen Wohnungsbau verwenden würde, würde das zwischen 500 – 800 Wohnungen geben, was bereits weit über den verlangten 15 % wäre. Darüber hinaus kann man gemeinnützigen Wohnungsbau auch fördern, indem man in den Bauordnungen Sondernutzungen für gemeinnützigen Wohnungsbau festschreiben und so auch Private mit einem Anreizsystem dazu bringen würde, gemeinnützigen Wohnungsbau zu betreiben. Bspw. indem man sagt, dass der Teil von einem Land, der im Baurecht abgegeben wird und gemeinnützige Wohnungen erstellt werden, mit 10 % mehr Nutzung ausgenutzt werden dürfen. Andere Gemeinden machen dies bereits. Es gibt also



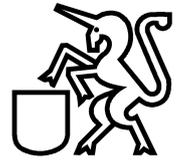
zahlreiche Möglichkeiten, um substantiell den Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau zu steigern. Martin Bäumle sagte, in der Initiative stehe, wir wollen genossenschaftlichen Wohnungsbau mit einem Anteil von 15 %. Das ist so nicht richtig, denn es steht gemeinnützigem Wohnungsbau. Somit würden selbstverständlich auch städtische Wohnungen dazuzählen. Allerdings ist die Definition von Gemeinnützigkeit klar, da gibt es nichts zu rütteln. Privaten ist dies nur möglich, wenn sie es der Gemeinnützigkeit verschreiben. Dies ist auch im Bundes-Wohnungsbaugesetz definiert. Ich habe euch ein paar Argumente gegeben, wieso die Initianten bitten, der Initiative zuzustimmen, denn wir haben diese 15 % als Zielsetzung. Das erwähnte Problem mit der Statistik und genauen Berechnung ist übrigens ein Argument, weshalb man ein Berichtssystem braucht. Dadurch müsste die Stadt die Thematik wenigstens einmal genau festlegen und berechnen. Mit all diesen Argumenten bitte ich euch, der Initiative zuzustimmen.“

*Valeria Rampone (GEU/glp)*

„Die GEU/glp unterstützen die Bemühungen preisgünstiges Wohnen für Familien, Wenigverdienende und PensionärInnen in Dübendorf zu erhalten und zu fördern. Wir begrüßen die Liegenschaftsstrategie des Stadtrates, dem genossenschaftlichen Wohnungsbau, der Kostenmiete und dem Wohnen für ältere Menschen bei sich bietenden Möglichkeiten den Vorrang zu geben. In den letzten Jahren hat es verschiedene parlamentarische Vorstösse zum Thema gegeben und jetzt liegt diese VI vor. Die GEU/glp sieht da allerdings 2 problematische Forderungen: Erstens der geforderte Zielwert von 15%. Dieser gehört eindeutig nicht in die Gemeindeordnung. Die Stadt kann durchaus Einfluss nehmen in Sachen preisgünstiges und altersgerechtes Wohnen, ihr Einfluss ist aber begrenzt. Dazu kommt, dass es nicht klar ist, wie hoch der Anteil der Wohnungen in Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Dübendorf aktuell ist. Je nach Quelle unterscheiden sich diese Werte deutlich. Sich auf eine starre Zahl festzulegen ist also keine gute Idee. Der zweite problematische Punkt ist die soziale Vermischungen mit Gewerberäumen und Einrichtungen für ältere Menschen in allen Quartieren. Dieses Ziel ist zwar toll, aber es ist nur begrenzt durch die öffentliche Hand beeinflussbar. Schlimmer: Diese Forderung erschwert die Umsetzung der anderen Ziele erheblich. Schlussendlich gibt es noch den finanziellen Aspekt. Die möglichen finanziellen Auswirkungen von den Forderungen in der VI sind nur schwer bezifferbar. Es ist aber absehbar, dass die Umsetzung sehr teuer werden würde, insbesondere wenn Liegenschaften zwecks Erfüllung des Zielwerts von der Stadt erworben werden müssten. Fazit: Weil das Thema wichtig ist, aber die VI nicht ganz „verhebet“, sind wir dem Stadtrat dankbar für seinen Gegenvorschlag. Wir freuen uns auf eine engagierte Umsetzung – dass man nicht nur Möglichkeiten wahrnehmen, sondern dank dem Auftrag in der GO Gelegenheiten aktiv sucht! Kleine Schlussbemerkung: Für die Grünliberalen ist es sehr erfreulich, dass – sowohl bei VI als auch beim Gegenvorschlag – die ökologischen Standards beim Bauen nicht vergessen gegangen sind. Ein Grund mehr für uns, dem Gegenvorschlag zuzustimmen.“

*Andrea Kennel (SP/JUSO/Grüne)*

„Ich möchte mich doch noch ganz kurz zum Vorwurf äussern, dass die Initianten Wohnungen verhindern würden, was in der letzten Zeit bei konkreten Projekten passiert sei. Zum Beispiel „Giessen“: Zu einem Wohnanteil von 40 % haben wir nein gesagt, da uns dies zu wenig war. Die neue Vorlage hatte 50 % Wohnanteil enthalten. Das andere, was angesprochen wurde, betrifft die Sekundarschule. Beim Wasserfurren wollen wir, dass günstiger Wohnraum entsteht und nicht einfach aufgrund eines möglichst hohen Landpreises möglichst teure Wohnungen. Und das ist immer unser Anliegen. Es geht nicht nur darum, dass Wohnungen gebaut werden, sondern dass diese Wohnungen auch bezahlt werden können und günstig sind. In der Initiative geht es auch darum, dass Wohnungen gebaut werden. Aber wie gesagt: Kostengünstig, wo nicht ein Einzelner Profit macht. Dann merke ich, dass eine grosse Angst da ist, dass das Ziel der 15 % teuer werden könnte. Ich mache nochmals darauf aufmerksam, dass in der Initiative steht, dass das Ziel nicht bis zu einem gewissen Datum erreicht werden muss. Somit kann das Ziel auch auf vernünftigen Weg erreicht werden, ohne unnötigen Druck. Es ist wichtig, ein messbares Ziel zu haben, aber ohne unnötigen Druck. Und genau das will die Initiative. Ich bitte somit, dass möglichst viele, der Initiative zustimmen.“



## **Abstimmung „Volksinitiative Wohnen für alle“**

Die Volksinitiative „Wohnen für alle“ wird mit 25 zu 6 Stimmen abgelehnt.

## **Abstimmung Gegenvorschlag des Stadtrates**

Dem Gegenvorschlag des Stadtrates wird mit 21 zu 10 Stimmen zugestimmt.

## **Beschluss**

1. Die Volksinitiative „Wohnen für alle“ wird abgelehnt.
2. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates wird zugestimmt.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Die Richtigkeit bescheinigt

Beatrix Peterhans  
Gemeinderatssekretärin