Stadt Dübendorf

Protokoll des Stadtrates

Sitzung vom **25.11.2021**

21-500 B3.5.2
Schriftliche Anfrage Stefanie Huber (glp/GEU): Grundlagen Wohnen in Dübendorf
GR Geschäft Nr. 113/2021; Beantwortung

Ausgangslage

Gemeinderätin Stefanie Huber (glp/GEU) hat am 30. September 2021 (Eingang Stadtrat: 1. Oktober 2021) folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Grundlagen Wohnen in Dübendorf

Einleitung

2014 hat Dübendorf in der Gemeindeordnung verankert, dass sich die Stadt dem Thema preisgünstiges Wohnen annimmt. Seither wurde in Dübendorf viel gebaut und es wird weiter geplant, 2022 soll ausserdem die Bau- und Zonenordnung revidiert werden. Mit dem REK liegen bereits erste Grundsätze dazu vor, jedoch enthält der Bericht nur qualitative Angaben.
In Vorbereitung auf die Diskussion der BZO möchten wir vom Stadtrat einige Grundlagen abfragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Beantwortung dieser Fragen in erster Linie vorhandene Grundlagen zur Verfügung gestellt werden sollen. Wo Angaben nur für einzelne Quartiere vorhanden sind, können auch diese aufgeführt werden.

Fragen:

1. *Wie hoch schätzt der Stadtrat den Anteil des genossenschaftlichen sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Dübendorf ein?*
2. *Wie viele Akteure sind dem Stadtrat im genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbau bekannt, die auf dem Gemeindegebiet aktiv sind?*
3. *Wie viele Wohnungen nach Kostenmiete sind auf Land der Stadt oder der städtischen Pensionskasse verfügbar sowie auf Land, das die Gemeinde im Baurecht abgegeben hat? Falls Angaben vorhanden: Was sind die Wohnungspreise und die -gösse dieser Wohnungen?*
4. *Gibt es quantitative Daten, die im Rahmen des REK-Projektes erhoben, die zusätzlich zum qualitativen Bericht veröffentlicht werden könnten? Wir denken hier bspw. an Auswertungen zum Gebäudebestand, der durchschnittlichen Wohnungsgrösse, der Bevölkerungsdichte oder der Durchmischung von Quartieren."*

Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten, d.h. im vorliegenden Fall bis spätestens 1. Dezember 2021 zu beantworten.

Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Stefanie Huber wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: *Wie hoch schätzt der Stadtrat den Anteil des genossenschaftlichen sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Dübendorf ein?*

Gemäss Volksinitiative "Wohnen für alle" vom 5. Juni 2005 beträgt der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Dübendorf 5%. Im Jahr 2019 lag der Anteil bei 5.34%. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum kann jedoch nicht mit dem Anteil preisgünstigem Wohnraum gleichgesetzt werden. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum wird in der Stadt Dübendorf bisher nicht erhoben.

Frage 2: *Wie viele Akteure sind dem Stadtrat im genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbau bekannt, die auf dem Gemeindegebiet aktiv sind?*

Im städtischen GIS steht eine gute und verlässliche Datengrundlage zur Verfügung. Gemäss den Angaben aus dem GIS, in dem die Eigentumsverhältnisse detaillierter aufgeschlüsselt sind, sind derzeit folgende Akteure auf dem Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf aktiv: 22 Genossenschaften, 19 Anlage- und Vorsorgestiftungen, 17 gemeinnützige Stiftungen sowie die Stiftung Sprachheilschulen im Kanton Zürich. Auch wenn jeweils deren Statuten nicht im Detail analysiert wurden, kann dennoch grob abgeschätzt werden, dass davon elf Genossenschaften und eine gemeinnützige Stiftung im genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbau tätig sind.

Frage 3: *Wie viele Wohnungen nach Kostenmiete sind auf Land der Stadt oder der städtischen Pensionskasse verfügbar sowie auf Land, das die Gemeinde im Baurecht abgegeben hat? Falls Angaben vorhanden: Was sind die Wohnungspreise und die -gösse dieser Wohnungen?*

Wohnungen nach Modell Kostenmiete

Mit dem Baurecht "Tulpenstrasse" wurden 13 Wohnungen mit folgenden Preisen und Grössen explizit nach Modell Kostenmiete realisiert:

- 11x 2.5 Zi-Whg, Nettopreis Fr. 1'360 / Monat (plus HK / NK), 48 m^2 – 63 m^2
- 2x 3.5 Zi-Whg, Nettopreis 1'600 / Monat (plus HK / NK), 71 m^2

Abgabe von Land im Baurecht durch Gemeinde an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

Zweck dieser Baugenossenschaften ist, preisgünstige Wohnungen anzubieten:

- Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf, Kat. Nr. 13583, Liegenschaft im Unterried, Rotbuchstrasse 4a, 4b, 6, 8a, 8b und 10, 8600 Dübendorf
- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich, Kat. Nr. 13614, Eichstockweg 2-6 / Oberdorfstrasse 63 -67, 8600 Dübendorf
- Baugenossenschaft Werdmühle, Kat. Nr. 15296, Birchlenstrasse 39 -45, 8600 Dübendorf

Frage 4: *Gibt es quantitative Daten, die im Rahmen des REK-Projektes erhoben, die zusätzlich zum qualitativen Bericht veröffentlicht werden könnten? Wir denken hier bspw. an Auswertungen zum Gebäudebestand, der durchschnittlichen Wohnungsgrösse, der Bevölkerungsdichte oder der Durchmischung von Quartieren.*

Im Vorfeld der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurden durch das beauftragte Planerteam alle verfügbaren Grundlagen und statistischen Daten beigezogen. Es standen hierbei zahlreiche Grundlagen auf dem kantonalen GIS zur Verfügung (Beschäftigtenstatistik bzw. Beschäftigtendichte im Hektarraster, Bevölkerungsstatistik bzw. Einwohnerdichte im Hektarraster, Gebäudealter bzw. Baujahr Gebäude in Jahresklassen, Gebäudestatistik bzw. Anzahl Wohnungen im Hektarraster, Quartieranalyse mit Nutzungsdichte der Wohn-, Misch- und Industriezonen etc.). Sämtliche dieser Daten sind über das kantonale GIS (maps.zh.ch) frei verfügbar.

Diese Analysedaten waren eine der Grundlagen, welche für die Erarbeitung des REK beigezogen wurden. Weitere Grundlagen wurden bei der Konkretisierung der Vorlage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung vorab für die Fragestellung im Zusammenhang mit dem preisgünstigen Wohnraum beim Statistischen Amt des Kantons Zürich beschafft. Sie sind in einem Bericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Unterlagen für die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist. Der Bericht kann somit während der öffentlichen Auflage auf der Homepage der Stadt Dübendorf heruntergeladen werden.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderätin Stefanie Huber (per Mail)
- Gemeinderatssekretariat z.H. Gemeinderat (öffentlicher Beschluss)
- Hochbauvorstand
- Stabsstelle Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber