



<b>GR</b>	Geschäft Nr. <u>4</u> / <u>2010</u>
-----------	-------------------------------------

10-284 W2.2.1  
Schriftliche Anfrage von Peter Jann  
Gemeinnütziger Wohnungsbau in Dübendorf  
Beantwortung

## Ausgangslage

Gemeinderat Peter Jann (Fraktion SP/JUSO/GP) hat am 24. Juni 2010 nachfolgende, schriftliche Anfrage eingereicht:

„Der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnbau stellt neben anderen Vorteilen mittel- und langfristig finanziell günstigen, sozial attraktiven und häufig architektonisch über das Mittelmass hinausgehenden Wohnraum bereit. Gleichzeitig ist der Leerwohnungsanteil in Dübendorf mit 0.29 im Vergleich mit Uster (1.42), Bezirk Uster (1.09) sehr klein. Dazu folgende Fragen:

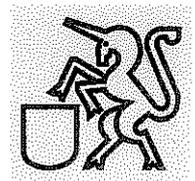
1. Wie viel Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern gibt es aktuell in der Stadt Dübendorf? Wie gross ist deren Anteil im Vergleich mit a) Uster, b) Winterthur, c) Zürich?
2. In welcher Form ist die Stadt an gemeinnützigen organisierten Wohnformen beteiligt (z. B. Landbesitz; Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften; Anteile an Genossenschaften; Einsitz in Vorständen von Wohnbaugenossenschaften; andere Beteiligungsformen) und an welchen?
3. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine wichtige Rolle zukommt, um in Dübendorf die zunehmende Wohnungsnot zu bekämpfen, ausschliesslich renditeorientiertem Wohnungsbau entgegenzuwirken und Dübendorf generationenübergreifend und für mittlere Einkommenschichten attraktiv zu machen?
4. Welche Landreserven verfügt die Stadt, die für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden können?
5. Gibt es seitens der Stadt oder von Wohnbaugenossenschaften Pläne für den Bau von neuen genossenschaftlichen Wohnungen in Dübendorf?
6. Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern bzw. eine aktive Wohnbauförderung zu betreiben (z. B. über vorhandene Landreserven oder noch zu erwerbenden Landbesitz)?“

## Erwägungen

Die schriftliche Anfrage von Peter Jann gemäss Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates ist „eine Frage an die Exekutivebehörden über einen in den Aufgabenkreis der Gemeinde fallenden Gegenstand“. Sie wurde am 5. Juli 2010 den Zentralen Diensten zugestellt und ist innert zwei Monaten nach der Zustellung, d. h. bis 5. September 2010, zu beantworten.

## Beschluss

1. Die schriftliche Anfrage von Peter Jann vom 24. Juni 2010 betreffend gemeinnütziger Wohnungsbau wird wie folgt beantwortet:



*Zu Frage 1: Wie viel Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern gibt es aktuell in der Stadt Dübendorf? Wie gross ist deren Anteil im Vergleich mit a) Uster, b) Winterthur, c) Zürich?*

Die Stadt Dübendorf verfügt bezüglich den Genossenschaftsbauten über keine vollumfängliche Statistik, da die Gesamtzahl von Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern nicht erfasst ist. In Uster besteht die gleiche Situation, weshalb kein Vergleich möglich ist. Der Anteil von Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgen in der Stadt Winterthur liegt bei 10 % und in der Stadt Zürich bei 17 %. Diese Grössenordnungen sind nicht mit der Stadt Dübendorf zu vergleichen, da diese in den beiden Städten unter anderen geschichtlichen Voraussetzungen entstanden sind.

*Zu Frage 2: In welcher Form ist die Stadt an gemeinnützigen organisierten Wohnformen beteiligt (z. B. Landbesitz; Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften; Anteile an Genossenschaften; Einsitz in Vorständen von Wohnbaugenossenschaften; andere Beteiligungsformen) und an welchen?*

Die Stadt bzw. die Pensionskasse der Stadt Dübendorf haben an folgende Genossenschaften Land in Baurecht abgegeben, die die folgende Anzahl Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten anbieten:

- Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf:	62 Wohnungen
- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich:	16 Wohnungen
- Baugenossenschaft Dübendorf:	<u>33 Wohnungen</u>
- Total	<u>111 Wohnungen</u>

In der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf ist der Stadtrat mit einem Mitglied im Vorstand vertreten. Die Pensionskasse und die Stadt Dübendorf haben je Fr. 5'000.00 Anteilsscheinkapital bei der Baugenossenschaft Dübendorf (ehemals Baugenossenschaft der Pensionskassenversicherten der Stadt Dübendorf) gezeichnet. Weitere Beteiligungen an Baugenossenschaften bestehen nicht.

*Zu Frage 3: Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine wichtige Rolle zukommt, um in Dübendorf die zunehmende Wohnungsnot zu bekämpfen, ausschliesslich renditeorientiertem Wohnungsbau entgegenzuwirken und Dübendorf generationenübergreifend und für mittlere Einkommensschichten attraktiv zu machen?*

Der Stadtrat ist grundsätzlich der Meinung, dass dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine wichtige Rolle zukommt. Die Stadtrat Dübendorf hat in den letzten 20 Jahren immer wieder zu Fragen der Wohnbauförderung Stellung genommen, sei es aufgrund von politischen Vorstössen und Vernehmlassungen oder bei der Beantwortung von Fragen von Privaten. Seine Strategie blieb stets konsequent, in dem er den Schwerpunkt auf die Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften setzte, um preisgünstiges Wohnen in Dübendorf zu fördern. Dies geschah in erster Linie durch die Abgabe von Land im Baurecht (siehe Antwort zu Frage 2).



Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt durch die öffentliche Hand sehr beschränkt möglich ist. Um eine Wohnungsnot zu bekämpfen, renditeorientiertem Wohnungsbau entgegenzuwirken und eine Stadt generationenübergreifend und für mittlere Einkommenschichten attraktiv zu machen, ist der gemeinnützige Wohnungsbau aus der Sicht des Stadtrates nur ein mögliches Mittel. Daneben sind auch die Orts- und Siedlungsplanung oder die Infrastrukturentwicklung wichtige Steuerungsinstrumente. Unter anderem deshalb hat der Stadtrat im Jahr 2009 das Projekt Stadtentwicklungskonzept initiiert, damit die vielschichtigen Zusammenhänge erkannt werden und ein allfälliger Handlungsbedarf vernetzt betrachtet werden kann.

*Zu Frage 4: Welche Landreserven verfügt die Stadt, die für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden können?*

Die Stadt Dübendorf verfügt über einzelne Grundstücke in der Wohnzone. Der Verwendungszweck für diese Grundstücke ist derzeit offen.

*Zu Frage 5: Gibt es seitens der Stadt oder von Wohnbaugenossenschaften Pläne für den Bau von neuen genossenschaftlichen Wohnungen in Dübendorf?*

Die Stadt hat selber keine solchen Pläne. Der Stadtrat hat jedoch von möglichen Erwerbsinteressen seitens Wohnbaugenossenschaften an städtischem Grundeigentum Kenntnis. Konkrete Entscheide liegen nicht vor. Bei einer Entscheidung über den Verwendungszweck der verschiedenen städtischen Grundstücke in der Wohnzone werden auch allfällige Verkäufe an grosse solvente Wohnbaugenossenschaften geprüft.

*Zu Frage 6: Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern bzw. eine aktive Wohnbauförderung zu betreiben (z. B. über vorhandene Landreserven oder noch zu erwerbenden Landbesitz)?*

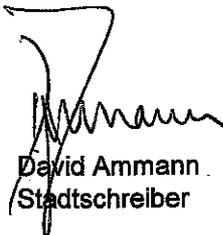
Der Stadtrat erachtet es zum heutigen Zeitpunkt nicht als seine Aufgabe, eine aktivere Wohnbauförderung als bisher zu betreiben (siehe Antwort zu Frage 3).

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Peter Jann, Säntisstrasse 7, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretär – z. H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Mitglieder des Stadtrates
- Abteilung Planung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

  
Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

  
David Ammann  
Stadtschreiber