



- 23-474 B3.5.2
Schriftliche Anfrage Rafa Tajouri (FDP) «Auswahl des Genossenschaftspartners für das Projekt Leepünt»
Beantwortung
-

Ausgangslage

Gemeinderat Rafa Tajouri (FDP) hat am 25. September 2023 (Eingang Stadtrat: 27. September 2023) folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Schriftliche Anfrage: «Auswahl des Genossenschaftspartners für das Projekt Leepünt».

Der Stadtrat hat in seiner Medienmitteilung vom 6. September 2023 bekanntgegeben, dass die Genossenschaft Kalkbreite zusammen mit einem weiteren Bauträger im ausgeschriebenen Baurechtsverfahren den Zuschlag für die Entwicklung des Leepünt-Areals erhalten hat. Auf dem Areal soll ein Anteil von 40% an preisgünstigem Wohnen zur Kostenmiete entstehen. Dafür wird die Genossenschaft Kalkbreite von einem tieferen Baurechtszins profitieren und die Stadt Dübendorf auf entsprechende Mehreinnahmen verzichten müssen. Gemäss Stadtrat bringt die Genossenschaft Kalkbreite die notwendige Erfahrung in allen gewünschten Punkten der Ausschreibung mit.

Dies erstaunt, denn die Genossenschaft Kalkbreite ist Gründungsmitglied des Vereins Noigass, der bekanntlich vor einem Jahr mit einer Volksinitiative in der Stadt Zürich den Neubau von rund 375 Wohnungen (davon 66% gemeinnützig oder preisgünstig) sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsräume auf dem Neugasse-Areal verhindert hat. Durch diese Politik trägt die Genossenschaft Kalkbreite dazu bei, dass sich Druck auf den Wohnungsmarkt mittelbar auch in Dübendorf erhöht, was den Interessen unserer Stadt zuwiderläuft.

Fragen drängen sich aber auch auf, wenn man das öffentlich einsehbare Vermietungsreglement der Genossenschaft Kalkbreite liest (www.kalkbreite.net/Reglemente), das- ohne Änderung durch deren Generalversammlung - auch im Leepünt gelten wird. Darin fehlt eine klare Fokussierung auf Familien und ältere Menschen, so wie dies unsere Gemeindeordnung vorschreibt. Bei der Vergabe von Wohnungen können zudem auch Mieter mit hohem Einkommen/Vermögen berücksichtigt werden, die dadurch unnötigerweise zulasten unserer Steuerzahler von günstigem Wohnraum profitieren. Kein Bewerbungskriterium wird hingegen ein bisheriger Wohnsitz in Dübendorf sein. Somit werden auch in der Stadt Zürich wohnende Genossenschaftsmitglieder profitieren, was die Wohnungsknappheit für unsere Bevölkerung nicht verringert. Zu erwähnen ist auch die zwingende Vorgabe, dass alle Wohn- und Gewerbebauten der Genossenschaft Kalkbreite autofrei sein müssen.

Vor diesem Hintergrund ist es wahrscheinlich, dass die Dübendorfer Stimmbevölkerung einer Baurechtsvergabe an die Genossenschaft Kalkbreite kritisch gegenüberstehen wird.

Fragen:

- 1. Beabsichtigt der Stadtrat, die Baurechtsvergabe an die Genossenschaft Kalkbreite verbindlich, kontrollier- und durchsetzbar an die Bedingung zu knüpfen, dass für deren Überbauung im Leepünt ein Vermietungsreglement erlassen und rechtskräftig von deren Generalversammlung beschlossen wird, welches*

- a) kein rigoroses Autoverbot vorsieht und*



b) im Einklang mit unserer Wohnbaupolitik und den Bedürfnissen unserer Bevölkerung Familien und ältere Menschen mit bisherigem Wohnsitz in Dübendorf priorisiert, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind?

2. *Beabsichtigt der Stadtrat, gestützt auf Art. 926 OR in Verbindung mit Art. 38 der Statuten der Genossenschaft Kalkbreite eine Vertretung in deren Vorstand abzuordnen?"*

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 27. November 2023, schriftlich zu beantworten.

Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Gemeinderat Rafa Tajouri (FDP) wird wie folgt beantwortet:

Frage 1. a): Beabsichtigt der Stadtrat, die Baurechtsvergabe an die Genossenschaft Kalkbreite verbindlich, kontrollier- und durchsetzbar an die Bedingung zu knüpfen, dass für deren Überbauung im Leepünt ein Vermietungsreglement erlassen und rechtskräftig von deren Generalversammlung beschlossen wird, welches kein rigoroses Autoverbot vorsieht und...

In der Offerteneingabe hat die Genossenschaft Kalkbreite ein Basisszenario mit 25 Parkplätzen vorgesehen. Ein rigoroses Autoverbot ist aus Sicht des Stadtrates nicht vorgesehen. Für die Liegenschaft werden aber Mobilitätskonzepte erstellt, in welchen in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Dübendorf und der Genossenschaft die Details geregelt und sichergestellt werden. Falls diese Regelungen einen rechtskräftigen Entscheid der Generalversammlung der Genossenschaft erfordern, wird der Stadtrat dies im Rahmen der Verhandlungen einfordern.

Frage 1. b): ... im Einklang mit unserer Wohnbaupolitik und den Bedürfnissen unserer Bevölkerung Familien und ältere Menschen mit bisherigem Wohnsitz in Dübendorf priorisiert, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind?

Die Baurechtsvergabe an die Genossenschaft Kalkbreite erfolgt unter der Bedingung, dass die Wohnungen zur Kostenmiete vermietet werden. Dies im Einklang mit dem Legislaturziel zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei der Ausschreibung hat die Stadt Dübendorf für die Vermietung der Liegenschaft vorgegeben, dass der Schwerpunkt bei Senioren, Familien sowie Paare und Singles im mittleren Alter sein soll. Von der Genossenschaft Kalkbreite haben wir die Zusage erhalten, dass bei der Vermietung sorgfältig darauf geachtet wird, dass eine gute Durchmischung entsteht und auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen berücksichtigt werden. Die Genossenschaft tut dies üblicherweise mit zu erarbeitenden Durchmischungskriterien für die Erstvermietung. Dies gilt auch für den Standort Leepünt. In den Durchmischungskriterien der Genossenschaft wird die vor Ort ansässige Bevölkerung bevorzugt berücksichtigt. Falls diese Regelungen einen rechtskräftigen Entscheid der Generalversammlung der Genossenschaft erfordern, wird der Stadtrat dies im Rahmen der Verhandlungen einfordern.



Frage 2.: Beabsichtigt der Stadtrat, gestützt auf Art. 926 OR in Verbindung mit Art. 38 der Statuten der Genossenschaft Kalkbreite eine Vertretung in deren Vorstand abzuordnen?

Die Genossenschaft Kalkbreite sieht vor, dass im Vorstand der Genossenschaft jeweils Vertretende der Mieterschaft aus den einzelnen Liegenschaften als vollwertige Vorstandsmitglieder integriert werden. Dies wird auch für die Liegenschaft im Leepünt geschehen. Der Stadtrat wird eine allfällige Einsitznahme der Stadt im Rahmen der Verhandlungen definieren.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 25. September 2023 wurde dem Stadtrat durch Gemeinderat Rafa Tajouri (FDP) die schriftliche Anfrage «Auswahl des Genossenschaftspartners für das Projekt Leepünt» eingereicht. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage fristgerecht zuhanden des Gemeinderates.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Rafa Tajouri (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates
- Finanzvorstand
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber