



20. Sitzung des Gemeinderates

Datum, Zeit	Montag, 3. Juni 2024, 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr
Ort	Katholisches Pfarreizentrum Leepünt
Vorsitz	Patrick Schärli (die Mitte/EVP), Gemeinderatspräsident
Anwesend	36 Gemeinderatsmitglieder
Entschuldigt abwesend	Rico Eberle (glp/EU) Christian Gross (SP) Sabine Meier (FDP) Susanne Schweizer (SP) Martin Bäumle (glp/GEU)
Protokoll	Rico Roffler, Gemeinderatssekretär Stv.
Stimmenzählende	Alexandra Freuler (SP) Oliver Kellner (Grüne) Sarah Steiner (SVP)



Traktanden

1. Mitteilungen
2. Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik»
GR Geschäft Nr. 35/2023
3. Interpellation Lukas Schanz und 13 Mitunterzeichnende: Glattwerk AG -
Dividendenausschüttung
GR Geschäft Nr. 44/2023
4. Ersatzwahl KRL Roland Wüest für Susanne Schweizer
GR Geschäft Nr. 23/2024

1. Mitteilungen

Gemeinderatspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP) begrüsst zur 20. Sitzung des Gemeinderates in der Legislatur 2022-2026.

Ratspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP) begrüsst den stellvertretenden Ratssekretär Rico Roffler, welcher heute auf dem Bock an der Sitzung teilnimmt.

Die Einladung zur heutigen Sitzung mit der Traktandenliste ist gemäss Artikel 46 von der Geschäftsordnung vom Gemeinderat rechtzeitig verschickt und im Glattaler als amtliches Publikationsorgan veröffentlicht worden. Die Akten zu den Geschäften sind zur Einsicht bereitgestanden. Da zur Traktandenliste keine Änderungsanträge gestellt werden, gilt diese als genehmigt.

Für die heutige Sitzung haben sich Sabine Meier (FDP), Christian Gross (SP) und Rico Eberle (glp/GEU) und Susanne Schweizer (SP) entschuldigt. Es sind somit 36 Gemeinderatsmitglieder anwesend. Vom Stadtrat hat sich Finanzvorstand Martin Bäumle (glp/GEU) abgemeldet und der Sozialvorstand Ivo Hasler (SP) wird noch erwartet.

Gemeinderatspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP)

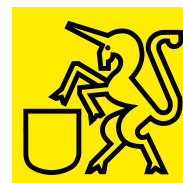
"Der Stadtrat hat seit der letzten Gemeinderatssitzung dem Gemeinderat folgende Sachgeschäfte überwiesen:

- Eishockeyclub Dübendorf (EHCD), Finanzielle Unterstützung 2025-2028
- Projektgenehmigung und Kreditbewilligung; Usterstrasse (Sonnenbergstrasse bis Im Schossacher) Velomassnahmen und Sanierung Strasse

Diese Geschäfte werden aktuell von der GRPK vorbereitet.

Eine Antwort vom Stadtrat sind auf folgende politische Vorstösse beim Ratsbüro eingegangen:

- Schriftliche Anfrage Claudia Günthart (Aufrecht) zur Sprachanpassung
- Schriftliche Anfrage Lukas Schanz (SVP) und Patrick Walder (SVP) "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025"



Die schriftlichen Anfragen sind mit der Beantwortung abschliessend behandelt.

Neu eingereicht worden ist seit der letzten Sitzung folgender Vorstoss:

- Schriftliche Anfrage Julian Croci (Grüne): Schutz der Lehrpersonen und Prävention von Diskriminierung aufgrund von Sexualität, Geschlecht und Gender

Die schriftliche Anfrage ist an den Stadtrat zur Beantwortung überwiesen worden.

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 6. Mai 2024 wird an der Gemeinderatssitzung vom 1. Juli 2024 abgenommen.

Fraktions- und persönliche Erklärungen

Patrick Walder (SVP)

"Aktuell erleben wir in Dübendorf ein Verkehrschaos «par Excellence». Wir haben Baustellen an der Höglerstrasse, an der Hermikonstrasse, an der Oskar-Biderstrasse und auf der Glattbrücke an der Usterstrasse, wobei diese Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Da fragt man sich: «Ist hier bei der Planung gröber etwas schiefgelaufen oder ist es Absicht des Stadtrats, dass diese stark verkehrsbehindernden Bauten alle gleichzeitig ausgeführt werden».

Dazu können wir nur Vermutungen anstellen. Fakt ist aber, dass wir in Dübendorf aktuell ein unbeschreibliches und äusserst nerviges Verkehrschaos für alle Verkehrsteilnehmer erleben.

Verstehen Sie uns nicht falsch. Wir begrüssen es, wenn unsere Verkehrsinfrastruktur unterhalten wird. Aber wieso, um Himmelswillen, auf allen Strassen gleichzeitig?

Wenn man die aktuelle Situation beobachtet, kann man nur sagen: «Zum Glück haben wir die Einsprache zur Umgestaltung der Usterstrasse vor dem Bezirksrat gewonnen». Mit unserem Stadtrat muss man davon ausgehen, dass er diese Umgestaltung ebenfalls noch gleichzeitig beauftragt hätte. Ein weiterer wichtiger Strassenabschnitt wäre dann zusätzlich komplett gesperrt worden.

Man könnte jetzt ja behaupten es sei Absicht, dass der Auto-Verkehr die Umfahrungsstrasse Überlandstrasse benützt. Nur wurden wir bei der Kritik zur Umgestaltung, Temporeduktion und Aufhebung der Fussgängerunterführung an der Überlandstrasse immer wieder belehrt, die Überlandstrasse sei keine Umfahrungsstrasse. Da stellt sich die Frage, was ist denn nun das verkehrspolitische Ziel Dübendorfs? Für uns ist klar: Der motorisierte Verkehr soll möglichst behindert und unattraktiv gemacht werden. Dazu fehlt nur noch das eindeutige und ausgesprochene Statement des Stadtrats.

Eilig hat man es offensichtlich mit der Behebung dieser Verkehrsbehinderungen auch nicht oder kann man an Brücken nur bei gutem Wetter arbeiten? Ich weiss es nicht, aber emsiges Treiben auf dieser Baustelle war zumindest in der letzten Woche nicht zu beobachten. Man nimmt sich für diese Arbeiten gemäss Beschilderung auch üppig Zeit, gut und gerne 3 Monate.

In der Politik spricht man bei speziellen Ereignissen immer von flankierenden Massnahmen. Diese wären nun auch an der Bahnhofstrasse angezeigt. Die SVP-Fraktion fordert die sofortige Aufhebung der Rechtsvortritte auf der Bahnhofstrasse und die Einführung des generellen üblichen Tempo-Regimes auf Hauptstrassen, sodass wenigstens während den unkoordinierten Bauarbeiten der Verkehr wieder einigermaßen fließen kann. Und hierbei geht es uns nicht mal primär um den privaten Verkehr, sondern insbesondere auch um den ÖV. So wurde uns zum Beispiel berichtet, dass letzten Donnerstag, aufgrund der Verspätungen der Busfahrer der Linie 756 die Fahrt ins Gfenn ausgelassen werden musste, um den Anschluss zu den nächsten Bahnhofverbindungen gewährleisten zu können. Aufgrund mangelhafter oder gewollt unkoordinierter Planung haben wir in Dübendorf unhaltbare Zustände und eine Unzuverlässigkeit im öffentlichen Verkehr wie in einer Bananenrepublik, also wie in Deutschland. So weit wollen wir es auf keinen Fall kommen lassen. Wir hoffen der Stadtrat handelt zeitnahe."



Stadtrat Ivo Hasler (SP) ist erschienen.

2. **Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik»**
GR Geschäft Nr. 35/2023 Volksinitiative "Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik"
GR Geschäft 35/2023
-

Ablauf

Gemeinderatspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP)

"Als Erstes wird uns Nicole Zweifel (glp/GEU), Präsidentin der Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte (KRL), das Geschäft und den Gegenvorschlag der KRL-Mehrheit vorstellen. Anschliessend erhält Daniel Ganz (FDP) für den Minderheitsantrag der KRL das Wort. Danach können sich weitere KRL-Mitglieder äussern. Dann erhält Stadtpräsident André Ingold (SVP) das Wort, um den Gegenvorschlag des Stadtrats zu präsentieren.

Als nächstes hat dann eine Vertretung des Initiativkomitees der Volksinitiative, in diesem Fall Leandra Columberg (SP), die Möglichkeit, sich zur Initiative zu äussern. Da sie selbst Mitglied des Gemeinderates ist, entfällt die Abstimmung darüber, ob ihr der Gemeinderat das Wort erteilt. Nach dem Votum des Initiativkomitees findet dann die allgemeine Diskussion statt."

Gegen dieses Vorgehen gibt es keine Einwände.

Nicole Zweifel (glp/GEU)

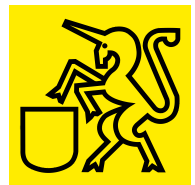
"Bei der heute zu behandelnden Vorlage handelt es sich um die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik».

Die Initiative verlangt eine Änderung der Gemeindeordnung. Der Artikel 1a der Gemeindeordnung soll wie folgt angepasst werden:

1. Die Gemeinde betreibt eine aktive und nachhaltige Bodenpolitik und fördert insbesondere den Erwerb von Liegenschaften mit dem Ziel, den Anteil an öffentlichem Bodenbesitz zu vermehren. Der Stadtrat wird verpflichtet, eine entsprechende Liegenschaftsstrategie auszuarbeiten und der Gemeinde jährlich Rechenschaft abzulegen.
2. Liegenschaften im Besitz der Gemeinde dürfen grundsätzlich nicht an Private veräussert werden. Sie können jedoch im Baurecht zur Wohn- oder Gewerbenutzung abgegeben werden, sofern sich die Baurechtsnehmer zu einer sozial- und umweltverträglichen Nutzung und dem Prinzip der Kostenmiete verpflichten.
3. Ausnahmen von Abs. 1 und 2 sind nur möglich, wenn ein erhöhtes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Zulässig ist der Tausch von stadt eigenen Liegenschaften, wenn die abzutauschenden Grundstücke in Bezug auf Fläche, Ausnützung, Nutzung und Wert vergleichbar sind.

Die Begründung des Initiativkomitees lautet:

«Die Stadt Dübendorf expandiert rasant. Trotz regem Wohnungsbau kann der Bedarf an bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum längst nicht mehr gedeckt werden. Die Spekulation blüht und die Liegenschaftspreise gehören zu den höchsten im Kanton. Die Stadt hat zu wenig Landreserven, um Einfluss auf die Entwicklung nehmen zu können. Sie muss deshalb zu einer aktiven Liegenschaftspolitik übergehen.»



Der Initiative hat der Stadtrat einen Gegenvorschlag in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs verbunden mit einem Rahmenkredit gegenübergestellt.

Für den Erwerb von Liegenschaften, mit dem Ziel, den Anteil an öffentlichem Bodenbesitz zu vermehren, wird ein Rahmenkredit zugunsten des Finanzvermögens von 50 Mio. Franken bewilligt. Die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite für den Kauf von geeigneten Liegenschaften nimmt der Stadtrat in eigener Kompetenz vor. Dies unter folgenden Auflagen:

1. Mit dem Objektkredit soll die Stadt ihre bisherige, aktive und nachhaltige Bodenpolitik weiterentwickeln und durch den Erwerb von geeigneten Liegenschaften umsetzen.
2. Die erworbenen Liegenschaften dürfen grundsätzlich nicht verkauft, sondern nur im Baurecht mit definierten Qualitätskriterien abgegeben werden. Dabei ist die Sozial- und Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen.
3. Bei der Umsetzung sind mindestens 40 % der so erworbenen Flächen für preisgünstige Wohnungen, nach dem Kostenmiete-Prinzip, gemäss Art. 2 Ziff.7 der GO, zu reservieren.
4. Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 2 sind nur dann möglich, wenn ein erhöhtes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Zulässig ist auch ein Tausch von stadteigenen Liegenschaften, wenn die abzutauschenden Grundstücke in Bezug auf Fläche, Ausnützung, Nutzung und Wert vergleichbar sind.

Der Stadtrat erarbeitet dazu eine Liegenschaftsstrategie aus.

Die Begründung des Stadtrats lautet:

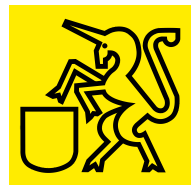
«Der Stadtrat ist grundsätzlich mit der Stossrichtung der Initiative einverstanden und geht mit den Initianten einig, dass die Stadt Dübendorf heute zu wenig Landreserven hat, um eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben zu können. Allerdings ist der Stadtrat der Meinung, dass eine Anpassung, bzw. Erweiterung der Gemeindeordnung nicht das geeignete Mittel ist, um die vom Initiativkomitee avisierten Ziele rasch und im Interesse der Stadt Dübendorf realisieren zu können.»

Zeitlicher Ablauf der Behandlung der Vorlage:

Wir haben erstmals die Vorlage am 26. August 2023 zur Vorberatung zugewiesen bekommen.

In ihrer Sitzung vom 28. September 2023 hat die Kommission einen umfassenden Fragekatalog an den Stadtrat überwiesen. Dieser umfasste grossmehrheitlich Fragen zum Gegenvorschlag des Stadtrats. Die KRL hat anstatt schriftlicher Antworten in ihrer Sitzung von 8. Januar 2024 durch Stadtrat Martin Bäumle und die Leiterin Finanzen & Liegenschaften Doris Meyer mündliche Antworten erhalten. In der Folge hat der Stadtrat die Antworten auf die Fragen am 25. Januar 2024 beschlossen und damit der KRL als schriftliche Antwort zukommen lassen. Nicht eingeflossen sind in diese Antworten ergänzende Fragen, die an der mündlichen Beantwortung in der KRL vom 8. Januar 2024 gestellt worden sind und ebenfalls zur Beantwortung dem Stadtrat übermittelt wurden. Die ergänzenden Fragen wurden im Nachgang schriftlich durch Stadtrat Martin Bäumle beantwortet. Ebenso stand der KRL eine Präsentation aus dem Jahr 2015 mit dem Titel «Liegenschaftsstrategie» zur Verfügung.

Auf Basis der Antworten zu den Fragen der KRL erfolgte am 15. Februar 2024 eine erste Beratung der Vorlage in der Kommission. Dabei gab insbesondere der Gegenvorschlag des Stadtrats Anlass zu umfangreichen Diskussionen. In der Folge haben eine Mehrheit der KRL-Mitglieder einen Gegenvorschlag zum Gegenvorschlag im Sinne einer Diskussionsgrundlage für die weitere Behandlung des Geschäfts ausgearbeitet. Dieser Gegenvorschlag zum Gegenvorschlag wurde dem Stadtrat am 12. März über das Ratssekretariat zur Stellungnahme zu gestellt. Am 6. April 2024 hat



die KRL die Stellungnahme erhalten. Aus der sehr kurz gehaltenen Stellungnahme ging keine eindeutige Haltung des Stadtrats zum Gegenvorschlag hervor.

Da gemäss den durch das Ratssekretariat kommunizierten Fristen, das Geschäft spätestens in der heutigen Sitzung des Gemeinderats zu behandeln sei, hat die Kommission in der Sitzung vom 16. April die Vorlage auf den vorhandenen Grundlagen abschliessend vorberaten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Beratung der Kommission:

Haltung zur Initiative

Die Kommission folgte einstimmig dem Antrag des Stadtrats, die Initiative für gültig zu erklären.

Bei der Beratung der Initiative ist die Mehrheit der Kommissionsmitglieder - unabhängig von der Haltung zum Inhalt der Initiative - zum Schluss gekommen, dass die Forderung der Initianten nach einer «aktiven und nachhaltigen Bodenpolitik» verbunden mit einer «Förderung des Erwerbs von Liegenschaften zur Vermehrung des öffentlichen Bodenbesitzes» mit einer Annahme der Initiative nicht erreicht werden kann. Die Ergänzung der Gemeindeordnung gemäss dem Willen der Initianten würde zwar die Absicht der Initianten in der Gemeindeordnung verankern. Dies jedoch ohne dass die Möglichkeiten seitens der Stadt für einen Erwerb von Liegenschaften am Markt geschaffen oder zumindest verbessert werden. Die geltenden Finanzkompetenzen und notwendigen Prozesse erlauben heute keinen schnellen, verlässlichen und diskreten Erwerb von Liegenschaften auf dem Markt durch die Stadt. Bei einem Landerwerb ist der Zeitbedarf sehr hoch aufgrund der Beratung im Gemeinderat und einer allfälligen Notwendigkeit einer Volksabstimmung und zudem immer öffentlich. Die Mehrheit der Kommission sah bei einer Annahme der Initiative daher die Gefahr der Verankerung von «toten Buchstaben» in der Gemeindeordnung.

Inhaltlich lehnt eine Mehrheit der Kommission die Initiative ab. Dies zum einen, da eine Mehrheit der Kommission die bisherige grundsätzliche Verankerung der Förderung preisgünstigen Wohnens in der Gemeindeordnung gemäss Art. 2 Abs. 7 bereits als ausreichend erachtet wird. Zum anderen, da eine Mehrheit der Kommission ein grundsätzliches Verkaufsverbot für städtische Liegenschaften nicht für sinnvoll erachtet und aufgrund des Umgangs mit städtischem Land in den letzten Jahren keinen Handlungsbedarf sieht. Eine Kommissionsminderheit teilte diese Ansicht nicht und sieht beim preisgünstigen Wohnen grossen Handlungsbedarf.

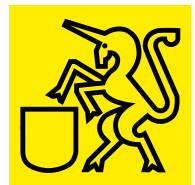
Die Kommission folgt daher dem Antrag des Stadtrats und lehnt die Volksinitiative mehrheitlich ab.

Haltung zum Gegenvorschlag:

Die Kommission hat den Gegenvorschlag des Stadtrats ausführlich und kontrovers diskutiert. Während einige Mitglieder der Kommission nicht nur die Initiative, sondern auch den Gegenvorschlag des Stadtrats grundsätzlich ablehnen, sah eine Mehrheit der Kommission eine grundsätzliche Chance mit einem Gegenvorschlag toten Buchstaben in der Gemeindeordnung zu verhindern. Dies da der Gegenvorschlag aufgrund des beantragten Rahmenkredits die Möglichkeit schaffen würde, dass auch wirklich Liegenschaften am Markt erworben werden könnten. Das heisst, es stünden mit dem zweckgebundenen Rahmenkredit sowohl der Auftrag zum Erwerb sowie auch die finanziellen Mittel verbunden mit der entsprechenden Kompetenz des Gesamtstadtrats innerhalb des Kreditrahmens zur Verfügung.

Äusserst kritisch wurde beim Gegenvorschlag des Stadtrats diskutiert, dass dieser sich übertrieben eng an die Initiative anlehnt. Das heisst, dass der Rahmenkredit nur für den Erwerb von Liegenschaften zu Gunsten des Finanzvermögens vorgesehen ist und einen fixen Anteil für preisgünstige Wohnungen vorsieht.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums wird seitens der Kommission nichtdestotrotz ein künftig grösserer Landbedarf für städtische Zwecke egal welcher Ausprägung gesehen. Wie gross der künftige Landbedarf für städtische Zwecke ist und zu welchem Zeitpunkt dieser voraussichtlich anfallen wird, konnte jedoch seitens Stadtrats nicht beantwortet werden. Die vorgelegten Dokumente zur so genannten Liegenschaftsstrategie sind einerseits veraltet. Andererseits entsprechen sie nur



teilweise den gängigen Inhalten einer Immobilien- und/oder Portfoliostrategie. Die Dokumente beziehen sich zudem nur auf einzelne Liegenschaften im Finanzvermögen und machen punktuell Aussagen dazu, wie mit diesen umgegangen werden soll. Eine Gesamtsicht über alle städtischen Immobilien und Grundstücke fehlt. In der mündlichen Information der Kommission wurde angedeutet, dass eine umfassende Überarbeitung der Strategie angedacht ist. Es konnten jedoch noch keine Aussagen zum Umfang, Zeitpunkt, Vorgehen sowie den grundsätzlich zu behandelnden Themen gemacht werden.

Diese Ausgangslage führte verbunden mit dem Auftrag des Gegenvorschlags zur Erarbeitung einer Liegenschaftsstrategie zu intensiven Diskussionen, ob ein Rahmenkredit zur Ausübung einer aktiven Bodenpolitik vor dem Vorliegen einer entsprechenden Strategie bereits zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist.

Eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder kam zum Schluss, dass trotz noch unzureichender Immobilienstrategie ein Rahmenkredit für eine aktive Bodenpolitik grundsätzlich sinnvoll ist. Mit einem Rahmenkredit kann ein schnelles, diskretes und vor allem verlässliches Handeln am Liegenschaftsmarkt durch die Stadt sichergestellt werden. Die heutigen Kompetenzregelungen und die damit verbundenen langen und öffentlich einsehbaren Prozesse mit Stadtrat/Gemeinderat und allenfalls noch Volk, lassen dies jedoch nicht zu. Intensiv diskutiert wurde in der Kommission die mit einem Rahmenkredit verbundene ausschliessliche Kompetenzdelegation an den Stadtrat. Eine Kommissionsminderheit lehnt eine aktive Bodenpolitik seitens Stadt grundsätzlich ab.

Die Kommission lehnt den Gegenvorschlag des Stadtrats basierend auf den dargelegten Überlegungen einstimmig ab.

Die Mehrheit der Kommission beantragt dem Gemeinderat den nachfolgend ausgeführten Gegenvorschlag der KRL anstelle des Gegenvorschlags des Stadtrats.

Der Gegenvorschlag der Mehrheit der KRL hat gegenüber dem Gegenvorschlag des Stadtrats die folgenden Punkte bereinigt:

1. Der Rahmenkredit sollte nicht fix zugunsten vom Finanzvermögen zur Verfügung gestellt werden, sondern grundsätzlich. Wir sind dann zwar belehrt worden, dass zuerst jeder Erwerb ins Finanzvermögen gehen würde, auch wenn er nachher zum Beispiel für ein Schulhaus gebraucht werden würde und dann mit dem Kredit für das Schulhaus ins Verwaltungsvermögen überführt werden würde. Wir sind aber der Meinung, so ist es flexibler formuliert.
2. Da hat die Mehrheit der KRL zugestimmt. Sie sind der Meinung, es wäre sinnvoll, wenn nicht nur die klassische Mehrheit im Stadtrat so einer Ausgabe zustimmen könnte, sondern mindestens fünf Stadträte zustimmen müssten, um hiermit auch dementsprechend der Bedeutung des Geschäfts, Rechnung tragen zu können. Da die Mehrheit vom Stadtrat vier Mitglieder ist und mit vier Mitgliedern ist der Stadtrat beschlussfähig. Die Hälfte davon sind zwei, mit Stichentscheid vom Präsidenten würden also zwei Stadträte theoretisch eine Ausgabe aus diesem Kredit beschliessen können. Wir waren seitens der KRL der Meinung, dass eine solche Vorlage zulässig ist, da ein Rahmenkredit gemäss dem Handbuch vom Finanzhaushalt vom Kanton Zürich, eine sogenannte Kompetenzdelegation darstellt.

Des Weiteren haben wir bei den Auflagen eine Ergänzung eingefügt.

3. Wir haben gesagt, bei einer Abgabe von erworbenem Land oder Teilen davon, werden Baurechtsnehmer bevorzugt, die sich dem Kostenmiete Prinzip verpflichten. Hiermit wollten wir erreichen, dass nicht fix das erworbene Land für preisgünstiges Wohnen genutzt werden kann, sondern eigentlich für alles was die Stadt braucht und wenn man es für preisgünstiges Wohnen nimmt, dass man dann nach dem Kostenmiete Prinzip vorgehen kann.



4. Hier wurde nur der Link zu den Absätzen korrigiert, die inhaltlich nicht wirklich Sinn gemacht haben und wir haben hinzugefügt, dass ein möglicher Verkauf von Grundstücken eine Zustimmung von mindestens zwei Drittel von den Gemeinderatsmitgliedern braucht. Also wir haben eigentlich das absolute Tauschverbot aufgehoben mit dem Gegenvorschlag, dass der Gemeinderat mit zwei Drittel dem Verkauf zustimmen kann.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder hat dem Gegenvorschlag der KRL zugestimmt. Sie ist der Meinung, dass mit einer Zustimmung zum Gegenvorschlag die Chance genutzt werden soll, um für künftige Landerwerbe die notwendigen Handlungsmöglichkeiten seitens der Stadt Dübendorf zu schaffen.

Eine Minderheit lehnt auch den Gegenvorschlag der KRL ab. Diese Ablehnung wird mittels Minderheitsantrag aus der KRL dem Rat beantragt werden.

Rückblick und was dann geschah...

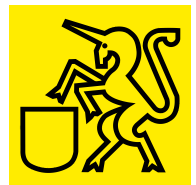
Die KRL hat die Vorlage, wie erwähnt, am 16. April 2024 aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Rückmeldungen aus dem Stadtrat abschliessend beraten. Ich möchte an der Stelle im Namen der Kommission klar und deutlich sagen, dass in dem Geschäft die Unterlagen zum Geschäft sowie auch die Antworten des Stadtrats wie aber auch generell der Dialog aus dem Stadtrat mit der Kommission sehr zu wünschen übrigliessen. Die Kommission konnte sich des Eindrucks nicht erwehren, dass dem Geschäft im Stadtrat als Ganzes wie auch in der Vorbereitung im zuständigen Ressort nicht die nötige Bedeutung beigemessen wurde und der Dialog mit der Kommission aus dem Stadtrat nicht oder äusserst unkoordiniert verlaufen ist. Einen solchen Umgang mit einem Geschäft und insbesondere auch mit der Kommission hält die Kommission in keinster Weise für angebracht. Diese mangelnde inhaltliche Qualität des Geschäfts sowie die unzureichende Kommunikation gipfelte darin, dass der Kommission über mich als Präsidentin vor einer knappen Woche ein Rechtsgutachten zugestellt wurde. Dieses hatte anscheinend ein Teil des Stadtrats Mitte Mai, also einen Monat nach der finalen Beratung des Geschäfts in der KRL, in Auftrag geben lassen. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Formulierung im Gegenvorschlag der KRL, dass mindestens fünf Stadträte einer Ausgabe aus dem Rahmenkredit zustimmen müssen, rechtlich nicht zulässig sei.

Als Konsequenz des erhaltenen Gutachtens hat die KRL auf dem Schriftweg den Vorschlag diskutiert, den rechtlich nicht zulässigen Satz im Gegenvorschlag der KRL zu streichen. Aufgrund der fehlenden Zeit bis zur heutigen Sitzung konnte jedoch auf dem Schriftweg kein ordentlicher Beschluss dazu gefällt werden.

Ich werde daher als Präsidentin nebst den sonstigen Beschlüssen den ursprünglichen Gegenvorschlag der KRL beantragen. Ein Änderungsantrag bezüglich der Streichung des rechtlich nicht zulässigen Satzes «Es ist die Zustimmung von mindestens 5 Stadträten notwendig.» wird nach dem Votum der KRL-Minderheit durch ein Mitglied der KRL gestellt werden.

Die Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte beantragt somit dem Gemeinderat mehrheitlich:

1. Die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» wird für gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» wird abgelehnt.
3. Der Gegenvorschlag des Stadtrats zur Volksinitiative wird abgelehnt.



4. Dem Gegenvorschlag der Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte wird zugestimmt.

Besten Dank für die Zustimmung zu den Anträgen der KRL."

Daniel Ganz (FDP)

"Die KRL-Minderheit anerkennt die herausfordernde Situation, dass kostengünstiger Wohnraum in Dübendorf knapp ist. Jedoch erachten wir weder die Volksinitiative noch den Gegenvorschlag des Stadtrats und auch nicht den Gegenvorschlag der KRL-Mehrheit als taugliches Mittel für genügend erschwinglichen Wohnraum in Dübendorf. Die KRL-Minderheit wünscht sich hingegen einfachere und beschleunigte Baubewilligungsverfahren und eine konsequente Nutzung vom Verdichtungspotenzial. Sprich, es sollten mehr Wohnungen auf den Markt kommen.

Sowohl die Volksinitiative als auch die beiden Gegenvorschläge beabsichtigen hingegen staatliche Eingriffe in den Immobilienmarkt. Das Beispiel der Stadt Zürich zeigt, nach Ansicht der KRL-Minderheit, dass dieser Weg kein Erfolg hat. Zudem spaltet so eine Wohnbau Politik die Bevölkerung in zwei Teile. Nämlich in diejenige, die das Glück haben, eine solche subventionierte Wohnung zu bekommen und alle anderen, die ganz normale Mietzinse bezahlen müssen.

Die KRL-Minderheit erachtet aber nicht nur die Volksinitiative, sondern auch die beiden Gegenvorschläge als ordnungspolitisch verfehlt. Auch die Gegenvorschläge wollen es der Stadt nämlich ermöglichen, als Akteur im Immobilienmarkt aufzutreten. Hierfür wollen die beiden Gegenvorschläge dem Stadtrat mit einem Rahmenkredit von 50 Mio. in die Hand geben. Somit besteht die Gefahr, dass die Stadt als Kaufinteressentin, die Immobilien zusätzlich in die Höhe treiben würde. Somit wäre am Schluss genau das Gegenteil von dem erreicht, was ursprünglich das Ziel gewesen ist. Die KRL-Minderheit empfiehlt darum, auch den Gegenvorschlag von der KRL-Mehrheit abzulehnen."

Helena Boss Brühwiler (glp/GEU)

"Wir haben es schon gehört. Gemäss einem kürzlich eingeholten Rechtsgutachten ist die Quorumsregelung für Stadtratsbeschlüsse im Gegenvorschlag der KRL, rechtlich nicht zulässig. Ich stelle darum, als KRL-Mitglied, den Antrag auf die Streichung des Satzes «Es ist die Zustimmung von mindestens 5 Stadträten notwendig.»."

André Ingold (Stadtpräsident)

"Die vorliegende Initiative wird zu keinem neuen Zukauf der Stadt führen. Ohne zusätzliche Finanzkompetenzen kann der Stadtrat nur in Ausnahmefällen exklusiv ein Grundstück bis max. 3.5 Mio. erwerben.

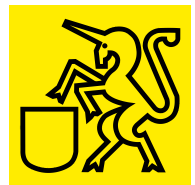
Bereits heute hat die Stadt die Zielsetzungen der Volksinitiative in der Gemeindeordnung verankert und ist auch daran, diese Ziele mit Mass an verschiedenen Orten umzusetzen – insbesondere im Gumpisbühl und Leepünt.

Die Initiative würde die Flexibilität der Stadt im Umgang mit dem Finanzvermögen massiv einschränken. Dies ist einseitig und sachlich falsch. Diese massive Einschränkung könnte rechtlich unzulässig sein.

Zudem müsste durch die Annahme der Initiative das Finanzvermögen der Stadt wohl abgewertet werden, weil nur noch Vergaben im Baurecht im Sinne der Kostenmiete zulässig wären. Es stellt sich auch hier die Frage, ob dies dann nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen könnte.

Obwohl der SR einige rechtliche Bedenken hatte, hat er keinen Antrag auf Ungültigkeit der Volksinitiative gestellt – der Initiative aber eine konkrete Umsetzung der berechtigten Punkte als Gegenvorschlag gegenübergestellt – dies auch in der Erwartung, dass die untaugliche Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird.

Aus all diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Initiative klar ab.



Der Stadtrat hat den Gegenvorschlag erarbeitet, der das Anliegen im Grundsatz noch stärker aufnehmen soll, als dies bereits mit der heutigen Gemeindeordnung möglich ist. Mit einem Rahmenkredit von 50 Mio. soll die Handlungsfähigkeit des Stadtrates beim Erwerb erhöht werden. Gleichzeitig könnten so neu erworbene Grundstücke anteilsweise mit dem Ziel der Erreichung der Kostenmiete im Baurecht abgegeben werden und damit analog Gumpisbüel entwickelt werden. Damit könnten die Anliegen ernsthaft einer Umsetzung zugeführt werden.

Damit lehnt sich der Gegenvorschlag im Kern an die Initiative an, kann aber die Ziele der Initiative sogar besser erreichen und dies ohne eine rechtlich und politisch fragwürdige Einschränkung in der Gemeindeordnung.

Der Gegenvorschlag der KRL geht in eine ähnliche Richtung, ist aber offener, aber auch unklarer – für den SR eher zu unklar - formuliert. Er ist in der ergänzten Form jetzt rechtlich vertretbar: Trotzdem gäbe er wohl einige Fragen bei der Umsetzung auf.

Der SR hält somit an seinem Gegenvorschlag fest, da er diesen als klarer und besser beurteilt und zudem auch näher bei der Volksinitiative. Er ist sich bewusst, dass er im GR damit kaum Chancen haben dürfte.

Sollte der GR einen Gegenvorschlag gemäss KRL ergänzt, um den Antrag Boss und damit rechtlich zulässigen Gegenvorschlag beschliessen, wird der SR im Hinblick auf die Volksabstimmung seine Haltung dazu prüfen und eine allfällige Unterstützung des Gegenvorschlages des GR vorstellen.

Wir haben zwei drei Kritikpunkte an den Stadtrat gehört, auf welche ich ganz kurz noch eingehen möchte. Es ist klar, dass wir eine etwas andere Ansicht haben.

Zum ersten Teil vielleicht, Fragekatalog, haben wir hier etwas verzögert oder haben zu lange gewartet mit der Beantwortung? Ja, das müssen wir ganz klar kommunizieren. Es hat wohl aber auch bei der Übermittlung der Fragen zu Missverständnissen geführt und ich glaube diesen Bock müssen wir tatsächlich auf uns nehmen. Ob die Antworten von Stadtrat ungenügend gewesen sind, das verneine ich ganz klar. Nein, aus diesem Grund, weil die Antworten sehr umfassend gewesen sind und das, obwohl die Fragen den Rahmen von diesem Geschäft schon faktisch fast gesprengt haben. Zudem sind die Fragen teilweise widersprüchlich gewesen und haben die divergierende Meinung von der Kommission zum Geschäft gezeigt. Was eine Beantwortung nicht erleichtert hat.

Hat die Stadt/der Stadtrat eine vernünftige Liegenschaften Strategie?

Aus unserer Sicht ja. Bezüglich dem von der Initiative und Gegenvorschlag vor allem betroffenen Finanzvermögen hat die Stadt sehr wohl eine Strategie und diese auch immer wieder umgesetzt, wie verschiedene Geschäfte (Tulpenstrasse, Hoffnig, Gumpisbüel oder Leepünt) belegen. Zudem hat die Stadt auch immer wieder einzelne Zukäufe getätigt, sofern die Stadt dazu überhaupt eine Chance erhielt. Diese Strategie ist im Kern konstant, ist aber in Abständen zu aktualisieren.

Hingegen besteht keine vollständige Strategie für Erwerb, Verwertung, Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften inkl. Verwaltungsvermögen. Deshalb ist der SR daran, eine umfassendere Strategie mit externer Unterstützung zu entwickeln. Im Zuge dieser soll auch die Strategie des Finanzvermögens integriert und aktualisiert werden.

Der SR hat im Rahmen der Fragen immer wieder auf die noch zu erarbeitende Strategie verwiesen. Er hat unterdessen auch einen Kredit gesprochen und erste Arbeiten angegangen. Eine Information über Eckwerte und Details kann aber erst erfolgen, wenn der SR sich dazu eine Meinung gebildet hat.

Betreffend der Kommunikation vom Stadtrat

Aus Sicht des Stadtrates wurde die KRL vor ihrer Beschlussfassung ausreichend darauf aufmerksam gemacht, dass betreffend Einführung eines Quorums rechtliche Bedenken bestehen.

Da die KRL auf eine juristische Abklärung verzichtet hat, hat der Stadtrat im Vorfeld dieser Gemeinderatssitzung eine solche Abklärung in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis ist eindeutig. Eine Einführung eines Quorums im Stadtrat ist rechtlich nicht zulässig.



Aus diesem Grund bitte ich den Gemeinderat dem Gegenvorschlag vom Stadtrat seine Stimme zu geben und die Initiative abzulehnen"

Leandra Columberg (SP)

"Ich werde wie gesagt im Namen des Initiativkomitees zur Initiative und gerade anschliessend als Sprecherin für die SP-Fraktion zur Initiative und dem Gegenvorschlag Stellung nehmen.

Mit der Initiative, «Dübendorf für alle», die wir im April 2022 mit über 450 Unterschriften eingereicht haben, möchten wir die Stadt verpflichten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und wo möglich und finanziell tragbar, Grundstücke und Liegenschaften aufzukaufen. Dies vor allem, um darauf bezahlbaren und klimagerechten Wohn- und Gewerberaum zu erstellen. Zudem darf die Stadt – von Ausnahmen abgesehen – keine Liegenschaften mehr veräussern.

Diese Massnahmen für eine aktive Bodenpolitik sind überfällig, denn wir befinden uns mitten in einer Wohnungskrise. Dübendorf ist dabei keine positive Ausnahme, im Gegenteil: Wir sind eine der Agglomerationsgemeinden, in denen die Liegenschaftspreise in den letzten Jahren am meisten gestiegen sind.

In Dübendorf wird zwar munter gebaut, doch zu viele der Wohnungen, die in den letzten Jahren entstanden sind, können sich Normalsterbliche kaum leisten. Von grossen Immobilienkonzernen werden laufend Liegenschaften abgerissen oder saniert, in denen die Wohnungsmieten bisher noch einigermaßen bezahlbar waren. Die bisherigen Mietenden und auch Gewerbetreibende verlieren ihre Räumlichkeiten und können sich die deutlich teureren neuen Mieten schlicht nicht mehr leisten. Die Folge: Sie werden aus Dübendorf verdrängt.

Dieses Schicksal trifft nicht nur viele Personen mit wenig Einkommen oder ältere Leute, die seit Jahren in der gleichen Wohnung gelebt haben. Auch junge Familien können es sich kaum mehr leisten, in Dübendorf eine Wohnung zu finden.

Mit der Initiative «Dübendorf für alle» können wir dieser Entwicklung entgegenwirken. Die Stadt kann bei Annahme der Initiative den Boden dauerhaft der Spekulation entziehen. Werden die Grundstücke für gemeinnützigen Wohnungsbau nach dem Kostenmietprinzip abgegeben, dürfen die Liegenschaften keine Rendite abwerfen, die über den Baurechtszins hinausgeht. Folglich sind diese Wohnungen und Gewerbemieten im Vergleich zu renditeorientierten Liegenschaften deutlich günstiger. Das Konzept der Kostenmiete ist übrigens nicht das Gleiche wie «subventionierter Wohnraum». Auch wenn das von bürgerlicher Seite gerne mal gleichgesetzt wird. Es geht ja da nicht drum, dass Wohnungen vergünstigt an Personen abgegeben werden, sondern dass sich eben die Mietkosten aus den Finanzierungskosten und den Kosten für den Betrieb der Liegenschaften zusammensetzt. Ein höherer Anteil städtischer Liegenschaften ist auch im Interesse einer nachhaltigen Stadtplanung im Interesse der Bevölkerung.

Der Gegenvorschlag des Stadtrates, der einen 50-Millionen-Rahmenkredit für den Ankauf von Liegenschaften vorsieht, hält die SP für einen interessanten Ansatz. Ein Rahmenkredit ermöglicht der Stadt, geeignete Liegenschaft proaktiv und schnell zu erwerben, bevor sie von Immobilienkonzernen aufgekauft werden.

Einige Aspekte des Stadtratsvorschlags missfallen uns allerdings. Insbesondere die Entscheidung, nur 40 % der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bauen, widerspricht dem Geist der Initiative. Dieses Vorgehen würde den grössten Teil der Wohnflächen dem profitorientierten Sektor überlassen und somit den ursprünglichen Intentionen der Initiative nicht gerecht werden.



Der Gegenvorschlag der KRL ist aus Sicht der SP nicht perfekt, aber immerhin ein Schritt in die richtige Richtung. Wir hätten uns die gesetzliche Verankerung eines (generellen) Verkaufsverbot aller städtischer Liegenschaften wie in unserer Volksinitiative, anstelle nur den neu erworbenen gewünscht, da es ein viel kleinerer Teil ist.

Die bevorzugte Abgabe des erworbenen Landes im Baurecht an Baurechtsnehmer, die sich zur Vermietung nach dem Kostenmiete-Prinzip verpflichten, erachten wir als zielführender als die 40 %-Quote im Gegenvorschlag des Stadtrates.

Die SP hat sich kompromissbereit gezeigt, denn es ist uns wichtig, dass sich endlich etwas bewegt im Bereich der aktiven Bodenpolitik. Wir bedauern, dass voraussichtlich keine Mehrheit für den Gegenvorschlag zustande kommt.

Wie auch bereits die KRL-Präsidentin gesagt hat, möchte auch ich noch betonen, dass das Verhalten und die Kommunikation des Stadtrates recht fragwürdig war. Ein Gutachten und die eigene Position weit nach Abschluss der Kommissionsarbeit in Auftrag zu geben, entspricht jeglichen parlamentarischer Sorgfalt und die SP hat sich von Anfang an für eine juristische Abklärung eingesetzt. Die Streichung des Quorums finden wir (abgesehen von der juristischen Notwendigkeit) generell sinnvoll, weshalb wir dem modifizierten Gegenvorschlag zustimmen können.

Die SP wird sowohl der Initiative «Dübendorf für alle», wie auch dem modifizierten Gegenvorschlag der KRL zustimmen.

Nun, voraussichtlich ohne Mehrheit für den Gegenvorschlag, ist es umso wichtiger, die Initiative „Dübendorf für alle“ zu unterstützen. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass bei der Annahme der Initiative kein «toter Buchstabe» droht – denn der Stadt- als auch der Gemeinderat stehen in der Pflicht, den Volkswillen umzusetzen und weitergehende Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu ergreifen.

Denn Dübendorf soll weiterhin für alle da sein, nicht nur für jene, die es sich leisten können."

Diskussion

Stefan Angliker (FDP)

"Die FDP-Fraktion schliesst sich in Bezug auf Volksinitiative und Gegenvorschlag des Stadtrats dem Votum der Vertreterin der KRL-Mehrheit an. Hinsichtlich des Gegenvorschlags der KRL teilen wir jedoch vollumfänglich die Meinung des Redners der KRL-Minderheit.

Was die Initianten, der Stadtrat und auch die KRL-Mehrheit wollen, sind für uns verfehlte und untaugliche staatliche Eingriffe in den Immobilienmarkt. Das Beispiel der Stadt Zürich, in der seit Jahrzehnten genau eine solche Wohnbaupolitik betrieben wird, welche die Initianten, aber auch der Stadtrat und die KRL-Mehrheit jetzt auch für Dübendorf wollen, zeigt schonungslos das Scheitern dieser Politik auf. Viel zu lange Baubewilligungsverfahren, kostspielige Bauvorschriften oder ganz einfach auch überrissene politische Forderungen, wie beispielsweise beim Neugasse-Areal der SBB, verhindern jährlich den Bau von Hunderten, auch kostengünstigen Wohnungen. Zudem spaltet eine solche Wohnbaupolitik die Bevölkerung in zwei Teile, nämlich in diejenigen, die zufällig oder auch weniger zufällig eine von der Stadt direkt oder indirekt subventionierte Wohnung zugeteilt erhalten, und in diejenigen, die fürs Wohnen einen marktüblichen Mietzins bezahlen müssen – die also unter einer Politik leiden, welche das Angebot an Wohnraum letzten Endes eigenverschuldet knapp hält.

Die einzige nachhaltig wirksame Lösung besteht für uns darin, dass Bauen wieder attraktiver werden muss! Vor allem müssen Baubewilligungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden, Ausnutzungsziffern und maximale Bauhöhen erhöht und Gebäudeabstände reduziert werden. Mit anderen Worten: Das Verdichtungspotential muss konsequent genutzt werden. Und dafür wird sich die FDP ebenso konsequent im Rahmen der BZO-Revision einsetzen.



Im Übrigen schliessen wir uns den Ausführungen des Sprechers der KRL-Minderheit an. Wir empfehlen deshalb, sowohl die Volksinitiative als auch die beiden Gegenvorschläge abzulehnen."

Theo Johner (die Mitte/EVP)

"Wir haben es gehört. Da prallen ideologische Weltanschauungen aufeinander. Ich möchte mich aber kurzhalten und vor allem auf die drei Geschäfte eingehen, die hier konkret vorliegen. Wir lehnen als Zusammenfassung alle drei Vorschläge ab.

Bei der Initiative sind es zwei Hauptgründe. Der erste Grund ist, dass die Förderung von günstigen Wohnungen bereits in der Gemeindeverordnung verankert ist. Wir haben ja die Gemeindeverordnung erst am 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt und die meisten hier waren auch beteiligt. Da heisst es, «die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, nach dem Kostenmiete Prinzip, insbesondere für Familien und ältere Menschen, ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.» Dem gibt es eigentlich nichts mehr hinzuzufügen.

Die Initiative will jetzt neu, das noch darum zu ergänzen, wie man es machen soll. Das heisst, die schränkt die Freiheit von der Stadt, mit welchen Methoden man das Ziel erreichen will, unnötigerweise ein und kann die Situation sogar verschlechtern.

Der zweite Grund ist auch schon erwähnt worden. Die Initiative sieht keinerlei finanzielle Mittel vor. Es darf jedem klar sein, ohne finanzielle Mittel, gibt es keinen preisgünstigen Wohnraum. Perfekt also, bei einer allfälligen Annahme vom Stimmbürger Erwartungen, die nachher nicht erfüllt werden und das sollten wir als Politiker tunlichst vermeiden.

Kommen wir zu den Gegenvorschlägen.

Zu dem vom Stadtrat sage ich nicht mehr viel. Für den kann sich aus dem Parlament gar niemand erwärmen, egal aus welchem politischen Ecken. Darum beschränke ich mich auf den der KRL.

Grundsätzlich ist die Mitte/EVP Fraktion einverstanden damit, dass der Stadtrat einen Topf haben sollte, sodass er auf dem Liegenschaften Markt aktiv sein kann. Da gibt es nicht nur das Interesse an günstigen Wohnungen. Es kann auch sein, dass man Mal etwas braucht, für Schulräume oder Landreserven für zukünftige Aufgaben der Gemeinde als solches, nicht zum Wohnen. Man hat schon in der Vergangenheit gesehen, dass man die Waldmannsburg damals nur mit Glück retten konnte, da man schon ein Jonglage mit den Finanzkompetenzen hatte. Also wenn die Stadt kein Geld hat, ist sie einfach immer zu langsam.

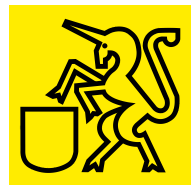
Der KRL-Gegenvorschlag sieht aber, wie der Vorschlag vom Stadtrat vor, dass im extrem Fall, zwei von sieben Stadträten reichen, um diese 50. Mio. Franken oder einen grossen Teil davon auszugeben. Und das ist für unsere Vorstellungen nicht tragbar. Das ist demokratisch zu wenig legitimiert.

Leider können wir das nicht ändern. Das Rechtsgutachten vom Stadtrat sagt klar, dass die Beschlussfähigkeit und Mehrheitsentscheid im Stadtrat durch das übergeordnete Gesetz geregelt sind und wir das nicht mit Änderungen in der Gemeindeordnung übersteuern können.

Ein ähnliches Problem hat übrigens auch der Gegenvorschlag der KRL. Der schreibt nämlich, eine zwei Drittel Mehrheit im Gemeinderat vor. Auch hier ist fraglich, ob nicht mit genau der gleichen Argumentation, nämlich dass das zuständige Gremium wohl kann Finanzkompetenzen delegieren, nicht aber vorschreiben wie dann die angewendet werden, wahrscheinlich auch gelten würde. Das heisst der Souverän könnte die 50. Mio. zwar sprechen und die Aufteilung jemand anderem überlassen, aber könnte wahrscheinlich keine Vorschriften darüber machen, über die Quoren, die dann anzuwenden sind.

Das wäre also abzuklären.

Aus unserer Sicht ist es daher besser, auf diese Gegenvorschläge ganz zu verzichten und die Initiative vor das Volk zu bringen ohne Gegenvorschlag. Wobei wir natürlich ein Nein empfehlen. Und in aller Ruhe darüber nach zu denken, ob es einen demokratisch legitimierten Mechanismus gibt, bei dem der Stadtrat/die Stadt Dübendorf handlungsfähiger gemacht wird, um auf dem Immobilienmarkt aktiv sein können."



Helena Boss Brühwiler (glp/GEU)

"Die glp lehnt die Volksinitiative und den Gegenvorschlag vom Stadtrat ab. Sie stimmt dem Gegenvorschlag von der KRL zu, mit der heute beantragten Streichung des Satzes «Es ist die Zustimmung von mindestens fünf Stadträten notwendig». Die Gemeindeordnung von der Stadt Dübendorf sieht vor, dass die Stadt sich für die Haltung und Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete Prinzip einsetzt. Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern, für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten. Hiermit ist die Wohnbauförderung in Dübendorf bereits heute eine staatliche Aufgabe und sie ist auf Verfassungsstufe verankert. Die Volksinitiative will ein grundsätzliches Veräußerungsverbot für alle Liegenschaften von der Stadt in die Gemeindeordnung aufnehmen. Dieses Veräußerungsverbot umfasst auch Liegenschaften, im bisherigen Eigentum der Stadt, was zu einer massiven Einschränkung von den städtischen Handlungsmöglichkeiten und zu einer Vernichtung von Vermögenswerten führen würde. Wir erachten diese Volksinitiative auch insofern nicht als zielführend, als sie zwar einen höheren Anteil an öffentlichen Bodenbesitz fordert aber dem Stadtrat keine zusätzliche finanzielle Handlungskompetenz für einen Liegenschaften Kauf einräumt. Wir erachten einen Rahmenkredit verbunden mit den Auflagen gemäss Gegenvorschlag von der KRL, als geeignetes und notwendiges Mittel, damit die Stadt auf dem Immobilienmarkt günstige Gelegenheiten ergreifen und den öffentlichen Bodenbesitz für die Erfüllung von ihren Aufgaben erweitern kann. Die künftige Bodenpolitik von der Stadt kann so gestärkt, gelenkt und agiler gestaltet werden."

Julian Croci (Grüne)

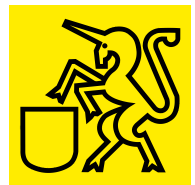
"Wir Grünen werden sowohl der Initiative als auch dem Gegenvorschlag zustimmen. Alle wissen, und viele mussten es schon am eigenen Leib erfahren, die Mieten in Dübendorf steigen. Für Wenig Verdienende ist es fast unmöglich, überhaupt eine Wohnung zu finden. Die vorliegende Initiative möchte sich diesem Missstand annehmen, indem sie die Stadt zu einer aktiven Liegenschaftspolitik bewegen will.

Wir würden es begrüßen, würde die Stadt Dübendorf versuchen, wieder mehr Land zu besitzen. Auch muss die Praxis beendet werden, stadteigenes Land für «for profit» Projekte zu Verfügung zu stellen. Obwohl in den letzten Jahren durchaus eine Veränderung zum Besseren beim Stadtrat stattgefunden hat, werden Bauprojekte auf städtischem Boden im Moment immer noch mit einem Anteil profitorientierter Wohnungen geplant. Es wäre wichtig dies zu ändern, da unsere Steuergelder nicht dafür da sind, Profit zu machen.

Dass dem Stadtrat das Thema wohnen wichtig ist, betont er mit seinem Gegenvorschlag. Statt die Gemeindeordnung zu erweitern, soll ein Kredit gesprochen werden, der es dem Stadtrat erlauben würde, pro aktiv Liegenschaften zu kaufen. Mit 50 Mio. wäre dieser Kredit durchaus angemessen hoch. Obwohl der Betrag wohl nur eine Randnotiz im gesamten Immobilienmarkt in Dübendorf ist, könnten trotzdem ein paar wichtige Grundstücke für die Stadt gesichert werden, ohne dadurch den Markt zu verzerren. So werden mit dem Gegenvorschlag bereits die Mittel geschaffen, um die Hauptstosspunkte der Initiative umzusetzen. Mit den Anpassungen der KRL, das Quorum aussenvorgelassen, sind wir zufrieden. Dank ihnen erhält der Gegenvorschlag den wichtigen Fokus auf Kostenmiete, auch wenn Kostenmiete nicht unbedingt Garant für günstigen Wohnraum ist.

Der Gegenvorschlag deckt nicht den gesamten Inhalt der Initiative ab, aus unserer Sicht ist der Kompromiss aber dennoch gut. Am augenscheinlichsten fehlt der Teil, der der Stadt Dübendorf verbieten würde, noch mehr bereits vorhandenes Land zu verkaufen. Ein solches Verbot unterstützen wir natürlich. Ich denke aber selbst in Dübendorf ist die Gefahr gering, dass der Stadtrat mittelfristig auf die Idee kommt, noch mehr Land zu verkaufen. Und zu einem späteren Zeitpunkt, falls es nötig werden sollte, kann das Thema immer noch aufgenommen werden.

Die Grünen werden der Initiative und auch dem Gegenvorschlag zu stimmen. Leider muss nun ein weiteres Mal darauf hingewiesen werden, dass der Stadtrat einmal mehr desaströs gearbeitet und



schlecht kommuniziert hat, es wurde ja bereits gesagt. Es ist schon mutig, so dilettantisch nach so viel Geld zu fragen, aber dennoch werden wir diesem Gegenvorschlag zustimmen."

Orlando Wyss (SVP)

"Seit einiger Zeit steht ein Artikel in unserer Gemeindeordnung, welcher aussagt, dass sich unsere Gemeinde für die Erhaltung und Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete Prinzip einsetzt. Doch mit den Formulierungen «dafür sorgen» oder «dafür einsetzen» sind Begriffe gewählt worden, die kein aktives Handeln vorschreiben. Das soll jetzt aber geändert werden. Mit der vorliegenden Volksinitiative «Dübendorf für alle» und den zwei zur Diskussion stehenden Gegenvorschlägen soll die Stadt Dübendorf zum aktiven Player im Dübendorfer Wohnungsmarkt werden. Aus Sicht der SVP ist es ordnungspolitisch absolut verfehlt, wenn sich der Staat in den Wohnungsmarkt einmischt. Die Stadt Dübendorf soll die Voraussetzungen schaffen, dass sich ein funktionierender Wohnungsmarkt entfalten kann. Mit der geplanten Bau- und Zonenordnung haben wir ein solches Instrument, wo mittels Erhöhung der Ausnützungsziffern mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Die Stadt Dübendorf kann die Baubewilligungsverfahren einfacher gestalten und beschleunigen. Sie hat sogar die Möglichkeit, in ihrem Besitz befindliches Land zu Wohnzwecken abzugeben, was in der Vergangenheit geschehen ist und auch in Zukunft vorgesehen ist.

Die vorliegende Volksinitiative ist völlig ungeeignet, um das Problem der fehlenden günstigen Wohnungen zu lösen. Die Finanzkompetenz des Stadtrates reicht nicht aus, um schnell und heimlich Bauland zu kaufen. Wenn der Gang über das Parlament und Volksabstimmung gewählt werden muss, wäre eine solche Vorgehensweise absolut kontraproduktiv. In dieser Hinsicht wäre ein mit 50 Mio. Franken gefülltes Köfferchen für den Stadtrat besser geeignet, um in den Liegenschaften Markt einzugreifen, wie das die zwei Gegenvorschläge wollen. Doch man würde mit dieser Finanzkompetenz genau das Gegenteil erreichen, was gewünscht würde. Ein mit Unmengen Geld ausgestatteter Stadtrat als Geschäftspartner zu haben, dem es egal sein kann, wieviel er für ein Stück Land bezahlt, wäre der Traum jedes Liegenschaftsverkäufers. Wenn die Stadt Dübendorf als weiterer Player im Liegenschaftsmarkt auftreten würde, gingen die Preise weiter nach oben. Und das überbeuerte Land nachher einem Investor im Baurecht zu Dumpingpreisen zu überlassen, wäre Verschleudern von Steuergeld. Es ist nicht die Aufgabe des Steuerzahlers, künftigen Mitbewohnern in Dübendorf billigen Wohnraum zu finanzieren. Es würden auch Ungerechtigkeiten geschaffen. Der eine, der auf dem freien Wohnungsmarkt mehr für die Miete bezahlen muss und der andere, der durch Beziehungen oder undurchsichtigen Kriterien seine Wohnung subventioniert bekommt. Aus diesen Gründen lehnt die SVP die Volksinitiative und beide zur Auswahl stehenden Gegenvorschläge ab.

In ihrer Begründung sprechen die Initianten von Spekulation, die sie bekämpfen wollen. Dabei gehören die gleichen Kreise zu denjenigen, welche die Spekulation am meisten anheizen. Denn der mit Abstand grösste Treiber dieser Spekulation ist die ungebremsste Massenzuwanderung in unser Land. Obwohl seit zehn Jahren unsere Verfassung vorschreibt, dass wir die Zuwanderung in unser Land selbst steuern müssen, weigert sich die «Classe politique» in Bern, diesem Verfassungsauftrag nachzukommen. So ist praktisch jedes Problem, dass wir haben, auf die ungebremsste Massenzuwanderung zurückzuführen. Auch die fehlenden Wohnungen in den Ballungszentren. Wenn man etwas gegen die hohen Bodenpreise unternehmen will, sollte man die Nachhaltigkeits-Initiative und die Grenzschutzinitiative der SVP unterstützen und endlich die Zuwanderung eigenständig steuern.

Bei diesem Geschäft ist auch einiges falsch gelaufen. Die Zusammenarbeit mit dem Stadtrat war sehr speziell. Unsere Fragen an den Stadtrat wurden uns nicht schriftlich beantwortet, sondern an einer Sitzung mündlich durch Martin Bäumle beurteilt und auch nicht abgesegnet durch den Gesamtstadtrat, weil dieser diese noch gar nicht gesehen hatte. Unsere Fragen waren irgendwo im Stadthaus liegen geblieben. Auch wurde uns vom Stadtrat keine Information übermittelt, dass sie das im KRL-Gegenvorschlag geforderte Quorum von fünf Stadträten juristisch abklären lassen wollten. Letzte Woche, ein paar Tage vor unserer heutigen Gemeinderatssitzung wurden wir mit dem



Ergebnis konfrontiert, dass dieses Quorum gegen übergeordnetes Recht verstosse. Eine gute Zusammenarbeit des Stadtrates mit einer Kommission sieht anders aus. In der Kommission waren wir uns einig in der Ablehnung des Gegenvorschlags des Stadtrates zu dieser Initiative. Anstatt diesen aber einfach abzulehnen, bastelte die Mehrheit der Kommission einen eigenen Gegenvorschlag zusammen, der herauskam, wie er nun vorliegt. Da die SVP sich nicht an dieser Bastelei beteiligt hatte, werden wir uns bei dem Antrag der KRL, das Quorum von fünf Stadträten zu streichen, nicht beteiligen und uns der Stimme enthalten. Diese Vorlage einigermaßen zurechtzubiegen, das können die Mitglieder der KRL-Mehrheit vollbringen, welche dies beschlossen haben.

Die SVP wird die Volksinitiative ablehnen. Sie wird auch den obsiegenden Gegenvorschlag ablehnen. So sind wir überzeugt, dass wir den Dübendorfer Einwohnern und vor allem den Dübendorfer Steuerzahlern einen grossen Gefallen tun."

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungen

Sie haben die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» mit 34 zu 0 Stimmen für gültig erklärt.

Sie haben die Volksinitiative mit 27 zu 8 Stimmen abgelehnt.

Wir stellen jetzt den Änderungsantrag von Helena Boss (glp/GEU) dem Gegenvorschlag der KRL-Mehrheit gegenüber.

Sie haben dem Antrag von Helena Boss mit 19 zu 0 Stimmen zugestimmt.

Jetzt wird der obsiegende Antrag dem Gegenvorschlag des Stadtrates gegenübergestellt.

Sie haben mit 34 zu 0 Stimmen den Gegenvorschlag von Helena Boss jenem vom Stadtrat vorgezogen.

Sie haben den Gegenvorschlag von Helena Boss mit 15 zu 19 Stimmen abgelehnt.

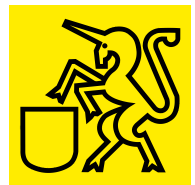
Fazit

Sie haben somit die Volksinitiative für gültig erklärt und die Initiative abgelehnt. Anschliessend haben Sie den Antrag von Helena Boss dem Gegenvorschlag der KRL-Mehrheit vorgezogen. Danach hat der Änderungsantrag von Helena Boss gegenüber dem Gegenvorschlag des Stadtrates obsiegt. Diesen obsiegenden Gegenvorschlag haben Sie anschliessend abgelehnt. Der Stadtrat ist mit dem weiteren Vollzug im Zusammenhang mit dieser Volksinitiative beauftragt.

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Volksinitiative "Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik wird für gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative „Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik“ wird abgelehnt.
3. Der Gegenvorschlag der Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte wird abgelehnt.
4. Der Gegenvorschlag des Stadtrates wird abgelehnt.



5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

**3. Interpellation Lukas Schanz und 13 Mitunterzeichnende: Glattwerk AG -
Dividendenausschüttung
GR Geschäft Nr. 44/2023 Interpellation Lukas Schanz und 13 Mitunterzeichnende:
Glattwerk AG – Dividendenausschüttung
GR Geschäft Nr. 23/2024**

Lukas Schanz (SVP)

"Wenn die erste Aussage des Stadtrats ist, dass die Antwort vom Verwaltungsrat kommt und der Stadtrat später irgendwann antworten wird (wenn das der Stadtrat sagt, dann kann das Jahre dauern), dann treibt mir das den Puls in einen Bereich, der nicht gesund ist.

Lieber Stadtrat, offenbar habt ihr nicht verstanden, dass ihr gemäß Geschäftsordnung Art. 39 Abs. 1 für die Beantwortung einer Interpellation verantwortlich seid. Was ihr da macht, ist Arbeitsverweigerung. Der Verwaltungsrat der Glattwerk AG besteht aus sechs Mitgliedern, zwei davon sind Stadträte von Dübendorf und wurden vom Stadtrat als Vertreter des Eigentümers gewählt. Man muss also die Antwort vom Verwaltungsrat euch zurechnen, daher werde ich nachfolgend aufzeigen, warum eure Antwort teilweise falsch und auch irreführend ist.

Wir haben absichtlich einen politischen Vorstoss gemacht und nicht einfach einen Brief an den Verwaltungsrat mit Fragen geschrieben. Wir wollten eigentlich die Antworten vom Eigentümerversorger, also vom Stadtrat und nicht vom Verwaltungsrat. Dass die Strategie des Aktionärs und die des Verwaltungsrats bei der Gewinnverwendung auseinandergehen können, ist ja selbstverständlich und ist bekannt in der Wirtschaft.

Die erste Frage ist schon einmal falsch beantwortet. Ich habe extra mit dem Rechtsdienst vom kantonalen Steueramt Kontakt aufgenommen und gefragt, ob sich denn diese Dividendenbeschränkung auch auf den nicht steuerbefreiten Bereich bezieht, oder nur auf den steuerbefreiten.

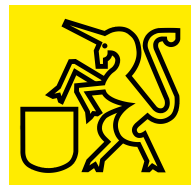
Die Antwort ist kurz und klar, sie sehen es, die Dividendenbeschränkung bezieht sich nur auf den steuerbefreiten Teil der Glattwerk AG. Man könnte das also anders regeln, als über eine statutarische Dividendenbeschränkung über alle Sparten. Vielleicht kann sich die Glattwerk ja professionell beraten lassen, das Geld dafür wäre ja vorhanden.

Dann habe ich noch eine Anschlussfrage, die mir einer der anwesenden Verwaltungsräte sicherlich beantworten kann: Der Stadtrat rühmt sich, dass er mit dem steuerbefreiten Bereich 740'000.00 Franken Steuern zahlen müsste, wenn die Steuerbefreiung wegfallen würde. Wenn man mit einem Steuersatz von 18.62 % rechnet, was dem von Dübendorf im Jahr 2023 entspricht, dann kommen wir auf einen stolzen Gewinn von 3'974'152.65 Franken. Sie sehen hier die Berechnung, für einen Bereich, der eigentlich gemeinnützig und steuerbefreit ist. Herzliche Gratulation, da kann man schon einmal applaudieren. Jetzt wieder ernst: Ich frage die beiden anwesenden Verwaltungsräte, wie der angeblich steuerbefreite Bereich so hohe Gewinne machen kann? Der Stadtrat hat in seiner Antwort explizit gesagt, dass das Ergebnis in anderen Jahren noch viel besser war. Ich zitiere: «das übrigens aufgrund der extremen Preisschwankungen bei der Energie unterdurchschnittlich ausgefallen ist».

Spannend ist auch, dass der Jahresgewinn der Glattwerk AG im Jahr 2023 bei 2.8 Mio. Franken lag, das heisst im Umkehrschluss, man hat rund 1.2 Mio. Franken Verlust mit dem nicht steuerbefreiten Teil gemacht.

Wir Dübendorfer finanzieren also mit den hohen Rechnungen für Strom, Gas und Wärmeversorgung das unternehmerische Abenteuer der Glattwerk AG. Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

1. Die Gebühren sind viel zu hoch, wenn aus dem Gebührenbereich fast 4 Mio. Franken Gewinn erwirtschaftet werden können. Also müssen die Gebühren gesenkt werden.



2. Gemäss der Antwort, die ich mit gutem Gewissen anzweifeln kann, würde das bedeuten, dass der Gebührenbereich den Unternehmensteil mit gut 1.2 Mio. Franken subventioniert. Das ist ein massiver Eingriff des Staates in die freie Wirtschaft. Ist das überhaupt zulässig?
3. Der Stadtrat muss offensichtlich über die Bücher, was den Verwaltungsrat angeht. Und dieser muss über die Bücher, was die Geschäftsführung angeht. Anscheinend ist ja ein grosser Teil des Nicht-Kerngeschäfts höchst defizitär.

Zum Glück kann man davon ausgehen, dass die Antwort vorne und hinten nicht stimmt. Die Annahme wäre nämlich einiges weniger schlimm als die oben aufgeführten drei Punkte.

Die Frage zwei ist soweit gut beantwortet, man darf ja auch einmal loben.

Bei der Antwort auf die Frage drei müssen jetzt die Ersthelfer hier im Saal wieder aufmerksam werden, da steigt mein Puls wieder. Zum ersten Mal gleich schwarzmalen und sagen, dass bei einer Liquiditätslücke kurzfristige Fremdfinanzierung aufgenommen werden müsste, die teuer ist, dem kann man entgegenhalten, dass die Glattwerk AG zu 100 % der Stadt gehört, also schnell und unkompliziert zu Geld kommt. Ausserdem hat die Glattwerk unbelastete Grundstücke, auf die wir bekanntlich günstig Hypotheken aufnehmen könnten, falls die Stadt kein Geld zur Verfügung stellen könnte.

Selbstverständlich ist das auch fremdfinanziert im betriebswirtschaftlichen Sinn, aber sicher nicht so, wie in der Antwort dargestellt.

Was die Auflösung einer Rückstellung mit Liquidität zu tun hat, weiss ich nicht, vielleicht kann der Stadtrat dazu noch Stellung nehmen.

Ich gebe dem Stadtrat recht, Investitionen sind wichtig und brauchen Geld. Offenbar hat sich kein Stadtrat oder Verwaltungsrat, der sich mit Betriebswirtschaft und/oder Rechnungswesen auskennt, mit diesen Antworten auseinandergesetzt. Wenn ihr sagt, es braucht in den nächsten vier Jahren 1.2 Mio. Franken für Investitionen. Schaut doch einmal die Jahresrechnung an, der Cashflow aus Geschäftstätigkeit war im Jahr 2023 bei über 5.1 Mio. Franken, im Jahr 2022 bei über 6.2 Mio. Franken, das heisst, ihr habt das in zwei Jahren zusammen, was ihr in den nächsten vier Jahren ausgeben wollt. Im Übrigen, das Jahr 2022 und 2023 sind seit 2016, soweit sind die Zahlen von der Glattwerk AG einsehbar, die schlechtesten was den Cashflow betrifft.

Wenn mir jetzt der Stadtrat sagen will, man rechnet damit, dass die Glattwerk AG bei einem Cyberangriff über zwei Monate keine Rechnungen stellen kann, dann habt ihr also ein grösseres Risikoproblem.

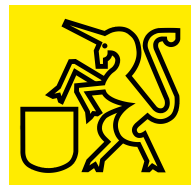
Man kann sich gegen so etwas gut absichern, holt euch dafür eine entsprechende professionelle Hilfe, aber schnell. Solche Risiken sollte ein Verwaltungsrat im Griff haben, ich mache mir Sorgen.

Die Berechnung des Liquiditätspuffers ist, es tut mir leid, lächerlich und fernab jeglicher ökonomischer Realität. Ich glaube, das zeigen die Ausführungen klar.

Im Jahr 2015 hatte man übrigens liquide Mittel von rund 11.8 Mio. Franken. Würde man der Antwort des Stadtrats glauben, dann hätte man sich damals ernsthaft Sorgen um die Liquidität und die Fortführung der Glattwerk AG machen müssen.

Ich habe davon nichts gehört und auch die Jahresrechnung ist ohne irgendwelche Einschränkungen oder Bemerkungen von der Revision testiert worden, offensichtlich kann man auch mit 11.8 Mio. Franken eine Glattwerk AG führen.

Wer denkt, das sei schon alles gewesen, der Vogel schiesst der Stadtrat aber erst bei seinen Ausführungen zum Eigenkapital ab. Der Stadtrat hat eine Studie gemacht, mit sage und schreibe 8 bzw. 9 Werken. Er redet dann vom Median und einer branchenüblichen Eigenkapitalquote. Es gibt in der Schweiz rund 600 Energieversorgungsunternehmen. Wenn ihr wollt, kann ich euch einen Branchenvergleich mit genauso vielen Werken machen, der zeigt, dass Dübendorf im oberen Quantil liegt.



Der Bund gibt als goldene Eigenkapitalquote bei Handelsunternehmen einen Wert von 40% an. Je höher das Risiko des Unternehmens ist, desto höher sollte die Eigenkapitalquote sein. Ich glaube, bei einem Geschäft, bei dem man etwas im Voraus kauft und an Endkunden weiterverkauft, ist nicht mit wahnsinnig hohen Risiken verbunden, ausser man macht einiges falsch. Es ist grundsätzlich nichts gegen eine solide Eigenkapitalbasis einzuwenden, bei der Glattwerk ist diese aber definitiv zu hoch. Dann schwenkt man um und beginnt vom Betriebskapital zu reden.

Grundsätzlich ist das Betriebskapital gut, wenn es positiv und nicht negativ ist, bei der Glattwerk beträgt es gemäss Ausführungen 28.3 Mio. Franken, also durchaus positiv. Man erzählt dann, wie die flüssigen Mittel schon fast dramatisch abgenommen haben, aber die Forderungen angestiegen sind. Ja, das hat einen direkten Zusammenhang, wenn die Leute ihre Rechnungen nicht bezahlen.

Wenn die Leute ihre Rechnungen nicht rechtzeitig zahlen, dann sind die Forderungen höher und es hat weniger Geld auf dem Konto. Das sind Faktoren, die man steuern kann. Dass man das als starke Schwankung bezeichnet und für seine Argumentation zurechtbiegt, ist dreist oder man hat wirklich etwas nicht verstanden.

Das Betriebskapital nennt man auch Working Capital, das Working Capital Ratio sollte über 100 % liegen, bei der Glattwerk beträgt es 230.2 %, was ein sehr hoher Wert ist.

Es ist klar, als Verwaltungsrat hat man ein Interesse an viel Liquidität und einem soliden Eigenkapital. Als Eigentümer jedoch nicht, und ich hätte erwartet, dass der Stadtrat die Interessen des Eigentümers vertritt. Aus Eigentümersicht ist es ein Risiko, so viel Geld in einer Gesellschaft zu haben, insbesondere wenn das oberste Verwaltungsorgan anscheinend, und das muss man aufgrund der Antworten vermuten, wenig betriebswirtschaftliches bzw. finanztechnisches Wissen hat.

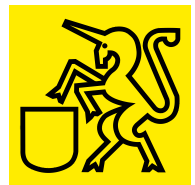
Ich erwarte vom Stadtrat, dass die erwähnte Eigentümerstrategie in den nächsten drei Monaten öffentlich wird, er redet ja schon länger davon und dass sie aufzeigt, wie die horrend hohen flüssigen Mittel zur Stadt kommen. Wenn das nicht der Fall ist, dann werde ich einen Vorstoss einreichen, dann entscheidet halt der Gemeinderat, sofern ich eine Mehrheit finde, wovon ich ausgehe, wie es gemacht wird."

Leandra Columberg hat die Sitzung verlassen. So sind noch 35 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

Adrian Ineichen (Tiefbauvorstand)

"Herzlichen Dank für diese Ausführungen, an das Gemeinderatsmitglied Lukas Schanz. Ich glaube wir haben nicht die gleiche Grundlage, die wir angeschaut haben, offenbar. Diese Zahlen, die du präsentiert hast, bezüglich dieser mehr Besteuerung die Glattwerk erwartet, oder wenn sie nicht mehr steuerbefreit ist, die sind mir nicht vorgelegen und ich habe die nicht gesehen. Dem Verwaltungsrat der Glattwerk AG sind andere Zahlen vorgelegt worden. Wir haben uns nicht gescheut, das intensiv anzuschauen. Wir haben entsprechend ein externes Büro beauftragt, diese Dinge sehr genau zu durchleuchten. Es ist ein international renommiertes Steuerexpertenbüro gewesen, die uns diese Grundlagen geliefert haben. Entsprechend kann ich davon ausgehen, dass das sehr seriös gemacht worden ist und bin der Meinung, dass es korrekt ist. Die Frage ist bereits in der Interpellation aufgeworfen worden und ich möchte gern darauf zurückkommen, warum hat das Glattwerk einen hohen Liquiditätsbedarf? Es sollte bereits in der Antwort zur Interpellation stehen, aber ich erinnere trotzdem noch an den einen oder anderen Punkt.

Ich bin nicht sicher, ob ich Lukas Schanz vorhin richtig verstanden habe, mündlich. Er spricht von 1.2 Mio. Franken im Investitionsbedarf von der Glattwerk pro Jahr. Das ist falsch. Man kann es in der Interpellationsantwort nachlesen, es sind, mindestens in den nächsten vier Jahren, mindestens 11.2 Mio. Franken. Das ist offenbar auf Faktor zehn hinuntergefallen, bei Lukas Schanz. Es geht drum, dass Glattwerk davon ausgeht, in den nächsten vier Jahren, 11.2 Mio. Franken vielleicht sogar noch mehr pro Jahr investieren zu müssen. Und wir alle wissen, dass die lokale Energieversorger, nicht nur in Dübendorf, sondern auch insgesamt in der Schweiz und im Kanton Zürich, vor grossen Herausforderungen stehen. In ein paar Tagen haben wir eine Abstimmung, zum Energiegesetz zum Strommarkt. Wir wissen auch, dass im Kanton Zürich das Gas irgendwann nicht mehr toleriert wird,



das heisst es geht noch auf das Thema Gasausstieg, entsprechend neuen Lösungsoptionen bei der Wärmeversorgung. Das alleine ist nicht vollständig berücksichtigt, in den nächsten Investitionsschätzungen, welche in den nächsten vier Jahren anstehen. Es geht wahrscheinlich noch ein paar Grössenordnungen mehr, die auf uns zukommen werden, nach diesen vier Jahren von dem nächsten Investitionsplan. Dann wurde auch erwähnt, das ist mir ganz wichtig zu betonen, wir alle erwarten von den lokalen Energieversorgern, dass sie zuverlässig sind. Dass sie zuverlässig Strom liefern, zuverlässig Wärme liefern. Entsprechend ist es nötig, dass verantwortungsbewusste Unternehmen wie die Glattwerk AG eines ist, entsprechend Risikopuffer vorhersehen.

Uns sind Beispiele bekannt, von Energieversorger, die gehackt worden sind, die Probleme hatten in der Geschäftsführung. Das ist nicht nur eine Sache von einzelnen Wochen, sondern auch entsprechend länger gegangen. Das ist kein Witz und es ist nicht auf die leichte Schulter zu nehmen. Vor allem wenn wir, wie alle hier drin wahrscheinlich und alle in Dübendorf wie gesagt eine zuverlässige Energie und Strom Lieferanten erwarten.

Entsprechend ist das Geschäft nicht ganz so einfach, wie wir zuvor vielleicht gehört haben. Wir haben es gewusst. In den letzten zwei Jahren, 2022 und 2023, hat es enorme Schwankungen von den Strompreisen am Markt und auch von den Gas Preisen gegeben. Die Liquidität, welche die Glattwerk AG hat, hat geholfen, die Preise im Einkauf einigermaßen akzeptabel zu halten. Auf der anderen Seite hat es auch geholfen, beim Gasbereich, bei dem es auch eine enorme Volatilität gegeben hat, zusammen mit der Auflösung der Rückstellung, die Glattwerk gemacht hat, auch das steht in der Antwort von der Interpellation, die Preisschwankungen einigermaßen zu glätten. Und das ist uns allen in Dübendorf zugutegekommen.

Zu guter Letzt noch zum Thema Eigentümerstrategie. Es wurde bereits mehrfach angesprochen. Der Stadtrat ist dran, den Prozess aufzugleisen. Ich finde es wichtig, dass es ein seriöser Prozess ist und nicht so überstürzt macht. Sondern dass man auch gewisse Aussagen treffen kann und sich Zeit nimmt, sich zu überlegen, wie man mit den grossen Herausforderungen die im Energie- und Wärmemarkt anstehen. Wie man damit umgehen möchte.

Entsprechend braucht dieser Prozess Zeit und hat wiederum Implikationen auf die Themen die in der Interpellation angesprochen wurden. Und genau darum sagt der Stadtrat, es macht keinen Sinn, jetzt noch schnell einen Kommentar zu machen, weil wir wissen, dass vielleicht in der nächsten Zeit gewisse Gegebenheiten ändern müssen."

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Damit ist das Geschäft Nr. 44/2023 abschliessend behandelt.

4. Ersatzwahl KRL Roland Wüest für Susanne Schweizer GR Geschäft Nr. 23/2024

Aufgrund des Rücktritts von Susanne Schweizer (SP) aus der Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte (KRL) ist eine Ersatzwahl durchzuführen.

Theo Johner (die Mitte/EVP), Präsident der Interfraktionellen Konferenz
"Die IFK schlägt ihnen Roland Wüest als Ersatz vor."

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Da zum Vorschlag der interfraktionellen Konferenz keine zusätzlichen Wahlvorschläge eingereicht werden, erklärt der Gemeinderatspräsident gemäss Art. 71 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Roland Wüest (SP) als Mitglied der KRL für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 als gewählt und wünscht ihm eine interessante Kommissionstätigkeit.



Somit sind alle für heute traktandierten Geschäfte behandelt und wir können zu den Schlussformalitäten übergehen.

Einwände gegen die Verhandlungsführung

Gegen die Verhandlungsführung werden auf Anfrage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände eingebracht. Gemeinderatspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP) macht abschliessend darauf aufmerksam, dass gegen die Beschlüsse wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Uster, 8610 Uster, erhoben werden kann. Im Übrigen kann wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung oder Verletzung von übergeordnetem Recht, gestützt auf das Verwaltungsrechtspflegegesetz, innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Uster erhoben werden.

Schlussbemerkungen Gemeinderatspräsident Patrick Schärli (die Mitte/EVP)

Das Büro des Gemeinderates wird an seiner Sitzung vom 17. Juni 2024 die Traktandenliste der Gemeinderatssitzung vom 1. Juli 2024 festlegen.

Damit ist die 20. Sitzung des Gemeinderates der Legislaturperiode 2022-2026 geschlossen.

Schluss der Sitzung: 20.30Uhr

Für die Richtigkeit des Protokolls

Rico Roffler
Gemeinderatssekretär Stv.

Eingesehen und für richtig befunden

GEMEINDERAT DÜBENDORF

Patrick Schärli
Gemeinderatspräsident