



A N T R A G

des Stadtrates vom 22. Oktober 2026

GR Geschäfts-Nr. 044/2026

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf»

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. Oktober 2026, gestützt auf Art. 10, Abs. 1 sowie Art. 17, Ziff. 3, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» wird für teilweise gültig erklärt.
 2. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» wird abgelehnt.
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Initiativtext.....	2
2	Rechtliches	3
2.1	Gültigkeitsvoraussetzungen.....	3
2.2	Verfahrensentscheid	5
3	Argumente gegen die Volksinitiative	7
4	Gegenvorschlag	9
5	Weiterer Ablauf.....	9
6	Antrag	9
	Aktenverzeichnis	12

1 Ausgangslage und Initiativtext

Mit Beschluss Nr. 26-17 vom 14. Januar 2026 hat der Stadtrat die Unterschriftenliste zur Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» genehmigt und mit Publikation vom 23. Januar 2026 zur Unterschriftensammlung innert der sechsmonatigen Frist und somit bis 23. Juli 2026 freigegeben.

Am 29. Juni 2026 hat das Initiativkomitee Stadtpräsident André Ingold zuhänden des Stadtrats die gesammelten Unterschriftenlisten übergeben. Die Volksinitiative wurde innert der vorgeschriebenen Frist von sechs Monaten mit 331 gültigen Unterschriften eingereicht. Mit Beschluss Nr. 26-427 vom 9. Juli 2026 hat der Stadtrat festgestellt, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist. Dies wurde am 17. Juli 2026 amtlich publiziert.

Die Initiative ist in Form der allgemeinen Anregung abgefasst und lautet wie folgt:

«Die unterzeichnenden, in der Stadt Dübendorf wohnhaften Stimmberechtigten stellen gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vom 26. September 2021 sowie das Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und die zugehörige Verordnung (VPR) in der Form der allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

Begehren

Die unterzeichnenden, in der Stadt Dübendorf wohnhaften Stimmberechtigten stellen gestützt auf Art. 23ff. der Kantonsverfassung (KV), das Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und die zugehörige Verordnung (VPR) in der Form der allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

1. Die Stadt Dübendorf errichtet gestützt auf Art. 14 des kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WBFG) einen kommunalen Wohnbaufonds. Dieser soll dazu dienen, preisgünstigen und dauerhaft gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf zu erhalten bzw. neu zu erstellen.

2. Aus dem Fonds können sowohl die Stadt Dübendorf selbst als gemeinnützige Bauträgerin wie auch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wie Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Vereine unterstützt werden. Die Förderung soll insbesondere den Erwerb von Bauland und Liegenschaften sowie die Erstellung und die Erneuerung von Wohn- und Gewerbebauten umfassen.



3. Der Wohnbaufonds wird einmalig mit einem Kapital von 50 Millionen Franken ausgestattet. Zusätzlich soll er sich jährlich aus den Überschüssen der Stadt aus den Einnahmen der Baurechtszinsen sowie aus ordentlichen Abschreibungsbeiträgen von mindestens 100'000 Franken speisen. Erträge des Fondsvermögens verbleiben im Fonds.

4. Der Fonds wird kostendeckend geführt, das Grundkapital bleibt erhalten, da Fördermittel und Investitionen als Vermögenswerte erhalten bleiben.

5. Förderbeiträge an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und Investitionen der Stadt selbst sollen an eine Zweckbindung geknüpft sein, die sicherstellen soll, dass die geförderten Wohnungen dauerhaft preisgünstig und im gemeinnützigen Sinn vermietet werden. Dies soll in der Regel durch Belegungs- und Mietzinsreglemente oder gleichwertige Instrumente erfolgen.

Begründung

Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum wird in Dübendorf zunehmend knapp. Sanierungen, Ersatzneubauten und Verkäufe treiben die Mieten in die Höhe und führen zur Verdrängung bisheriger Mietparteien und damit einer breiten Bevölkerungsschicht bis tief in den Mittelstand. Ein Fonds bietet eine klare Zweckbindung und langfristige Planungssicherheit. Er ermöglicht es, rasch und flexibel auf Gelegenheiten am Immobilienmarkt zu reagieren. Gleichzeitig wird der Fonds unabhängig vom jährlichen Budget der Stadt geführt. So kann Wohnraum nachhaltig der Spekulation entzogen und sozialverträglich erneuert werden. Die Förderung von gemeinnützigen Bauträgern unterstützt zudem eine breite Trägerschaft des preisgünstigen Wohnungsbaus. Damit erhält Dübendorf ein tragfähiges Instrument, um den Anteil an bezahlbarem und gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum langfristig zu sichern und zu erhöhen.»

2 Rechtliches

Gemäss § 155 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) gelten für Volks- und Einzelinitiativen in Parlamentsgemeinden §§ 122-139b GPR sinngemäss. Ist eine Volksinitiative in der Form der allgemeinen Anregung zustande gekommen, erstattet der Stadtrat gemäss § 133 Abs. 1 GPR dem Gemeinderat innert vier Monaten nach ihrer Einreichung, also spätestens bis zum 29. Oktober 2026, Bericht und Antrag über ihre Gültigkeit und ihren Inhalt. Innert gleicher Frist beantragt er dem Gemeinderat gemäss § 133 Abs. 2 GPR zudem einen der folgenden Entscheide: a. Ablehnung der Initiative; b. Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag; c. Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag; d. Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage) die der Initiative entspricht, mit oder ohne Gegenvorschlag dazu. Der Gemeinderat entscheidet anschliessend über den Antrag des Stadtrats innert neun Monaten nach Einreichung der Initiative. Je nach Entscheid des Gemeinderats, ergibt sich das weitere Vorgehen und die Fristen. § 137 GPR bestimmt die Fristen, innert welcher die Volksabstimmung stattfindet. Nehmen die Stimmberechtigten die Initiative in der Form der allgemeinen Anregung an, ist anschliessend eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten. Die Fristen hierzu regelt § 138 GPR.

2.1 Gültigkeitsvoraussetzungen

Gemäss § 146 Abs. 2 lit. a GPR können in Parlamentsgemeinden Volksinitiativen von der in der Gemeindeordnung bezeichneten Zahl von Stimmberechtigten eingereicht werden. In der Stadt Dübendorf können 300 Stimmberechtigte eine Volksinitiative einreichen über Gegenstände, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen (Art. 10 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO)). Mit 331 gültigen Unterschriften ist die für Volksinitiativen notwendige Unterschriftenzahl von 300 Stimmberechtigten gemäss Art. 10 Abs. 1 der GO der Stadt Dübendorf erreicht.

Gemäss § 147 Abs. 2 GPR können in Parlamentsgemeinden Einzel- und Volksinitiativen eingereicht werden über Gegenstände, die dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterstehen. Die in der Stadt Dübendorf in Frage kommenden Gegenstände ergeben sich aus den Artikeln 11 (Obligatorisches Referendum) und 12 (Fakultatives Referendum) der GO vom 26. September 2021.

Die Stimmberechtigten entscheiden auf Verlangen an der Urne über Beschlüsse des Gemeinderates. Ausgenommen sind Geschäfte, die durch das übergeordnete Recht oder die Gemeindeordnung von der Urnenabstimmung ausgeschlossen sind (Art. 12 GO). Vorlagen, die Planungs- und/oder Baukosten beinhalten, welche die Kredithöhe von Fr. 300'000.00 überschreiten, bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates (Art. 27 Abs. 1 Ziff. 1 bzw. Art. 27 Abs.



2 Ziff. 3 GO). Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens, welche die Kredithöhe von Fr. 3'500'000.00 überschreiten, bedürfen ebenfalls eines Beschlusses des Gemeinderates (Art. 27 Abs. 2 Ziff. 6 GO). Der Gemeinderat ist zudem zuständig für die Festsetzung und die Änderung des kommunalen Richtplans und der Bau- und Zonenordnung (Art. 16 GO). Demnach sind diese Geschäfte dem fakultativen Referendum unterstellt (Art. 12 GO).

Damit eine Volksinitiative als initiativfähig gelten kann, muss eine Zuständigkeit der Stimmberechtigten gegeben sein. Ausgeschlossen sind Materien, welche in die ausschliessliche Zuständigkeit der Exekutive fallen. Die Initiative verlangt die Errichtung eines kommunalen Wohnbaufonds und dessen einmalige Ausstattung mit einem Kapital von Fr. 50'000'000.00.

Gemäss § 139a Abs. 1 GPR gelten § 128 Abs. 1 – 3 GPR sinngemäss. Gemäss § 128 Abs. 1 GPR ist eine Initiative gültig, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung (KV) erfüllt. Gemäss Art. 28 Abs. 1 der KV ist eine Initiative gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt (lit. a), nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst (lit. b) und nicht offensichtlich undurchführbar ist (lit. c). Verstösst nur ein Teil der Initiative gegen übergeordnetes Recht oder ist nur ein Teil der Initiative offensichtlich undurchführbar, wird nur dieser für ungültig erklärt, wenn der restliche Teil die wesentlichen Anliegen der Initiative enthält und noch ein sinnvolles Ganzes ergibt (§ 128 Abs. 2 GPR). Weist eine Initiative keinen hinreichenden inneren Zusammenhang auf, wird sie in mehrere Teile getrennt, wenn jeder Teil ein sinnvolles Ganzes ergibt (§ 128 Abs. 3 GPR).

Somit ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. a – c KV erfüllt sind bzw. ob die Volksinitiative vollständig oder teilweise für ungültig zu erklären ist (§ 128 Abs. 1 GPR), die verbleibenden Teile der Anliegen der Initiative noch ein sinnvolles Ganzes ergeben (§ 128 Abs. 2 GPR) oder ob die Anliegen der Initiative in mehrere Teile aufzutrennen sind (§ 128 Abs. 3 GPR).

Prüfung nach § 128 Abs. 1 GPR in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 lit. a KV

Eine Initiative ist gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt. Das Begehren bezweckt im Wesentlichen, einen kommunalen Wohnbaufonds zur Förderung von preisgünstigem und dauerhaft gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf zu errichten. Die Initiative enthält verschiedene Vorgaben zur Ausgestaltung, Finanzierung und Verwendung dieses Fonds. Diese stehen in einem sachlichen Zusammenhang und verfolgen dasselbe übergeordnete Ziel. Die Einheit der Materie ist damit gewahrt.

Prüfung nach § 128 Abs. 1 GPR in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 lit. b KV

Eine Initiative ist gültig, wenn sie nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Die Initiative stützt sich für die Errichtung des kommunalen Wohnbaufonds auf § 14a des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG). Diese Bestimmung ermöglicht den Gemeinden die Errichtung eines Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen. Die von der Initiative in Punkt 1 ebenfalls vorgesehene Förderung von Gewerberaum ist davon nicht erfasst. Ebenso ist die Förderung von Wohneigentum durch die Volksinitiative nicht möglich, da WBFG § 14a nur Mietwohnungen umfasst. Ebenfalls nicht mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar ist die von der Initiative in Punkt 3 vorgesehene Speisung des Fonds mit ordentlichen Abschreibungsbeiträgen von mindestens Fr. 100'000.00. Der Fonds kann durch einmalige, oder wiederholte Einlagen geäuft werden, aber nicht durch Abschreibungen. Gemäss WBFG § 14a können nur jene Rückzahlungen und Zinsen, und somit Baurechtszinsen in den Fonds fliessen, welche mit dem Fonds in Verbindung stehen.

Die Initiative verstösst somit teilweise gegen übergeordnetes Recht und ist insoweit für ungültig zu erklären. Der übrige Inhalt der Initiative wird durch diese Feststellung nicht berührt.

Prüfung nach § 128 Abs. 1 GPR in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 lit. c KV

Eine Initiative ist gültig, wenn sie nicht offensichtlich undurchführbar ist. Eine Initiative ist offensichtlich undurchführbar, wenn sie sich aus tatsächlichen Gründen nicht verwirklichen lässt. Die Initiative verlangt in Punkt 3, dass Erträge des Fondsvermögens im Fonds verbleiben. Dies ist im Widerspruch zum Zweck des Fonds, der ja genau Auslagen tätigen soll. Die Initiative verlangt in Punkt 4, dass das Grundkapital des Fonds erhalten bleibt, da Fördermittel und Investitionen als Vermögenswerte erhalten bleiben. Diese Vorgabe kann nicht in jedem Fall eingehalten werden, da Entnahmen aus dem Fonds dessen Bestand vermindern und Investitionen Wertschwankungen unterliegen können. Diese Teile der Initiative sind deshalb nicht durchführbar und für ungültig zu erklären. Im Weiteren sind keine Gründe ersichtlich, welche die Initiative als offensichtlich undurchführbar erscheinen lassen.

**Prüfung nach § 128 Abs. 2 GPR**

Da einzelne Teile der Volksinitiative für ungültig zu erklären sind, ist zu prüfen, ob die verbleibenden Teile noch ein sinnvolles Ganzes im Sinne von § 128 Abs. 2 GPR ergeben. Das wesentliche Anliegen der Initiative, einen kommunalen Wohnbaufonds mit einem Kapital von 50 Mio. Franken zur Förderung von preisgünstigem Mietwohnraum zu errichten, bleibt auch nach Wegfall der ungültigen Teile bestehen. Die verbleibenden Teile können eigenständig umgesetzt werden und entsprechen weiterhin der ursprünglichen Stossrichtung der Initiative. Die Volksinitiative kann deshalb teilweise für gültig erklärt werden.

Prüfung nach § 128 Abs. 3 GPR

Die Initiative weist einen hinreichenden inneren Zusammenhang auf. Deshalb ist es weder nötig noch sinnvoll, die Initiative im Sinne von § 128 Abs. 3 GPR in zwei oder mehrere Teile aufzuteilen.

Fazit zur Gültigkeit

Somit ergibt sich zusammenfassend, dass die Volksinitiative teilweise für gültig zu erklären ist. Ungültig sind die Teile betreffend die Förderung von Gewerberaum und Wohneigentum, die Speisung des Fonds mit ordentlichen Abschreibungsbeiträgen sowie die Vorgaben, wonach Erträge des Fondsvermögens im Fonds verbleiben müssen und wonach das Grundkapital des Fonds erhalten bleiben muss. Die verbleibenden Teile der Initiative sind gültig und ergeben weiterhin ein sinnvolles Ganzes.

Da einzelne Teile der Volksinitiative für ungültig zu erklären sind, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die teilweise Gültigerklärung der Volksinitiative. Nachfolgend wird dargestellt, wie der Initiativtext nach Entfernung der für ungültig zu erklärenden Bestandteile lautet:

«1. Die Stadt Dübendorf errichtet gestützt auf Art. 14 des kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WBFG) einen kommunalen Wohnbaufonds. Dieser soll dazu dienen, preisgünstigen und dauerhaft gemeinnützigen Wohnraum in Dübendorf zu erhalten bzw. neu zu erstellen.

2. Aus dem Fonds können sowohl die Stadt Dübendorf selbst als gemeinnützige Bauträgerin wie auch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wie Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Vereine unterstützt werden. Die Förderung soll insbesondere den Erwerb von Bauland und Liegenschaften sowie die Erstellung und die Erneuerung von Wohnbauten umfassen.

3. Der Wohnbaufonds wird einmalig mit einem Kapital von 50 Millionen Franken ausgestattet. Zusätzlich soll er sich jährlich aus den Überschüssen der Stadt aus den Einnahmen der Baurechtszinsen speisen.

4. Der Fonds wird kostendeckend geführt.

5. Förderbeiträge an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und Investitionen der Stadt selbst sollen an eine Zweckbindung geknüpft sein, die sicherstellen soll, dass die geförderten Wohnungen dauerhaft preisgünstig und im gemeinnützigen Sinn vermietet werden. Dies soll in der Regel durch Belegungs- und Mietzinsreglemente oder gleichwertige Instrumente erfolgen.»

2.2 Verfahrensentscheid

Die Förderung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots sowie eine ausgewogene Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandorts sind für die Stadt Dübendorf von Bedeutung. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, mit welchen Instrumenten die Stadt auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes Einfluss nehmen und welchen Beitrag sie zur Bereitstellung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum leisten soll. Mit dieser Thematik haben sich insbesondere der Stadtrat und der Gemeinderat in den vergangenen Jahren bereits verschiedentlich auseinandergesetzt.

Am 14. April 2022 wurde die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» eingereicht. Mit 466 gültigen Unterschriften kam die Initiative zustande. Die Initiative verfolgte das Ziel, die aktive und nachhaltige Bodenpolitik der Stadt auszubauen, um den öffentlichen Bodenbesitz zu vermehren. Der Stadt wäre es verboten worden, Liegenschaften an Private zu verkaufen. Es wäre nur eine Abgabe im Baurecht möglich gewesen, sofern die Nutzung nach dem Prinzip der Kostenmiete vereinbart würde. Der Stadtrat anerkannte das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum und setzt sich dafür gemäss Auftrag aufgrund der Gemeindeordnung, Art. 2 Abs. 7 auch



ein. Der Stadtrat beurteilte die Volksinitiative jedoch als einseitig, absolut und zu einschränkend. Er lehnte die Initiative deshalb ab und stellte ihr einen Gegenvorschlag gegenüber. Dieser sah einen Rahmenkredit von 50 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften vor. Die erworbenen Liegenschaften sollten grundsätzlich nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben und einen Teil der erworbenen Flächen sollten für preisgünstige Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip reserviert werden.

Im Rahmen der parlamentarischen Beratung erarbeitete die Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte (KRL) einen eigenen Gegenvorschlag. Dieser hielt am Rahmenkredit von 50 Mio. Franken und an einer aktiven und nachhaltigen Bodenpolitik fest, sah jedoch unter anderem vor, bei der Abgabe von Land im Baurecht jene Baurechtsnehmer zu bevorzugen, welche sich zur Vermietung nach dem Kostenmiete-Prinzip verpflichten. Die KRL beantragte dem Gemeinderat, sowohl die Volksinitiative als auch den Gegenvorschlag des Stadtrates abzulehnen und ihrem eigenen Gegenvorschlag zuzustimmen.

In der weiteren politischen Beratung fand jedoch auch keiner der Gegenvorschlags-Ideen eine Mehrheit. Damit gelangte am 24. November 2024 nur die Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» zur Urnenabstimmung. Die Stimmberechtigten lehnten die Initiative deutlich ab: Bei einer Stimmbeteiligung von 41,37 % waren es 2'818 Ja-Stimmen und 4'094 Nein-Stimmen. Dies entspricht einem Nein-Anteil von rund 59,2 %. Damit wurde die mit der Initiative vorgeschlagene Änderung der städtischen Liegenschaftspolitik nicht angenommen.

Seit der damaligen politischen Beurteilung haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen grundsätzlich verändert und stark weiterentwickelt. Mit der vom Gemeinderat im Jahr 2026 beschlossenen Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (letzteres betrifft Bauordnung und Zonenplan, kurz BZO) sind neu grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. In den Wohnquartieren Ringwiesen/Birchlen, Im Grund/Überlandstrasse und im Vogelquartier werden im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» Gebiete bezeichnet, in welchen bei Grundstücken ab einer massgeblichen Fläche von 1'500 m² mindestens 40 % der durch die Aufzonung zusätzlich realisierten Geschossfläche für Wohnen dem preisgünstigen Wohnraum dienen müssen. Darüber hinaus wird im Gestaltungsplangebiet Ringstrasse Ost eine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung gewährt, sofern ebenfalls 40 % der zusätzlich realisierten Geschossfläche für Wohnen dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Schliesslich wird die Ausnutzung insbesondere entlang der Ringstrasse und der Überlandstrasse erhöht, was deutlich mehr Wohnraum schafft.

Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist derzeit noch nicht rechtskräftig. Die vom Gemeinderat festgesetzte und bereinigte Vorlage wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Mit der kantonalen Genehmigung wird voraussichtlich Ende 2026 gerechnet, womit die revidierte BZO voraussichtlich Anfang 2027 Rechtskraft erlangen wird.

Unabhängig von den mit der BZO-Revision vorgesehenen Regelungen fördert die Stadt preisgünstigen Wohnraum bereits bei der Entwicklung eigener Grundstücke im Baurecht. Nach der Auswahl des Bauträgerteams für das Areal Gumpisbühl im Jahr 2021 wählte der Stadtrat am 20. April 2023 das Bauträgerteam für das Areal Leepünt aus. Bei den Baurechtsvergaben der städtischen Areale Leepünt und Gumpisbühl ist vorgesehen, einen wesentlichen Anteil der Wohnfläche als preisgünstigen Wohnraum nach dem Kostenmiete-Prinzip zu realisieren, wobei der Anteil beim Leepünt 40 % und beim Gumpisbühl zwei Drittel beträgt. Damit setzt die Stadt auf eigenen Grundstücken bereits konkrete Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum um.

In den letzten vier Jahren ist der Bestand an Wohnraum in Dübendorf gewachsen. Während die Angebotsmieten von neu erstellten Wohnungen über den Bestandesmieten von bestehenden Wohnungen liegt, ist der Preisdruck bei Bestandeswohnungen in letzter Zeit abgeflacht.

Schliesslich betreibt die Stadt Dübendorf schon heute aktiv eine Liegenschaftspolitik und hat in der jüngsten Vergangenheit Wohnobjekte gekauft, und dabei verschiedenste Bedürfnisse berücksichtigt.



Auf kantonaler Stufe wurde vom Souverän am 30. November 2025 die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», welche ein Vorkaufsrecht für Gemeinden für Grundstücke forderte, mit rund 59 % abgelehnt. Stattdessen beschloss das Volk den Gegenvorschlag, mit welchem der Kanton den Kredit für die kantonale Wohnbauförderung verdoppelte. Diese Neuerung trat am 1. Juni 2026 in Kraft.

Bei den kantonalen Abstimmungen vom 14. Juni 2026 wurden sämtliche drei Wohn-Volksinitiativen abgelehnt, jedoch zwei Gegenvorschläge angenommen:

- Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» verlangte, dass Projekten von Kanton und Gemeinden gleich viel Wohneigentum wie Mietwohnungen entstehen müssen; sie wurde mit rund 75 % abgelehnt.
- Die Volksinitiative «für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative)» forderte die Gründung einer kantonalen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet; sie wurde mit rund 60 % abgelehnt. Der Gegenvorschlag wurde mit rund 58 % angenommen und verlangt vom Regierungsrat innerhalb von drei Jahren konkrete Massnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum und zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung.
- Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» forderte, dass Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreise nach Ersatzneubauten, Umbauten und Renovierungen befristet begrenzen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen beschränken können. Sie wurde mit 57 % abgelehnt. Der Gegenvorschlag des Kantons- und Regierungsrats sieht in allen Gemeinden bei grösseren Bauvorhaben klare Auflagen für Vermieter vor, damit Leerkündigungen möglichst vermieden werden. Dieser wurde mit 54 % angenommen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass

- das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum berechtigt ist.
- der Stadtrat in den letzten Jahren viele Massnahmen ergriffen hat zum Erhalt und zur Schaffung von günstigen Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete.
- bei Volksabstimmungen im Kanton Zürich sowie in der Stadt Dübendorf stark interventionistische sowie subventionierende Vorschläge zur Wohnpolitik klar abgelehnt wurden.

3 Argumente gegen die Volksinitiative

Mit seiner Idee für einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» im Jahre 2022 war der Stadtrat bereit, erhebliche finanzielle Mittel für eine aktive Liegenschaftspolitik und die Förderung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen, wollte dabei jedoch einen angemessenen Handlungsspielraum wahren. Seither wurden weitere Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum aufgegleist. Mit der vom Gemeinderat festgesetzten BZO-Revision sind verbindliche Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum in bestimmten Gebieten vorgesehen. Zudem fördert die Stadt preisgünstigen Wohnraum bei der Entwicklung eigener Grundstücke wie bei den Arealen Leepünt und Gumpisbühl. Damit können ca. 577 preisgünstige Wohnungen zusätzlich erstellt werden (Leepünt ca. 62 Wohnungen, Gumpisbühl ca. 177 Wohnungen, Ergänzungsplan nach BZO-Revision 282 preisgünstige Wohnungen und zudem bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht 56 Wohnungen).

Der Stadtrat anerkennt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Die Volksinitiative entspricht in ihrem Lösungsansatz aus den nachfolgenden Gründen in wesentlichen Teilen jedoch nicht den Absichten des Stadtrates:

Die vorliegende Volksinitiative für einen Wohnbaufonds scheint die Idee des Stadtrates für einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Dübendorf für alle; Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik» aus dem Jahre 2022 wieder aufgreifen zu wollen, gestaltet sie aber zu starr und einseitig. Der damalige Vorschlag des Stadtrates sah stattdessen eine Ermächtigung ohne Einschränkungen im Finanzvermögen vor, was dem Stadtrat grosse Flexibilität gewährt hätte, während die vorliegende Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» einen Wohnbaufonds fordert, der im zweckgebundenen Eigenkapital zu bilanzieren wäre. Dies hätte signifikante Auswirkungen auf die städtische Erfolgsrechnung und Bilanz, denn Einlagen in den Wohnbaufonds wären als Aufwand direkt in der Erfolgsrechnung zu verbuchen und würden das Jahresergebnis belasten. Zudem würde dies die Äufnung und Wirkungs-



fähigkeit des geforderten Wohnbaufonds drastisch einschränken, da Aufwandüberschüsse gemäss Gemeindegesetz nur begrenzt möglich sind. Auf Basis des Budgets 2027 wäre eine Einlage von rund 10 Mio. Franken möglich, wobei für die Bestimmung der Obergrenze zusätzlich die Nettovermögensregel gemäss § 92 Abs. 3 GG zu berücksichtigen ist.

Die Schaffung des Wohnbaufonds würde zudem dazu führen, dass die Ausgleichsreserve schneller als bisher geplant abgebaut würde, und der Stadtrat müsste demzufolge aufgrund der Schuldenbremse dem Gemeinderat Massnahmen vorschlagen. Während der aktuelle Finanzplan von einer Steuererhöhung im Jahr 2030 ausgeht, dürfte die Einführung des Wohnbaufonds eine solche früher nötig machen. Die Aufwände für den Wohnbaufonds wären somit in direkter Konkurrenz zu zwingenden staatlichen Aufgaben resp. deren Ausgaben in der Erfolgsrechnung. Damit würde die Volksinitiative den finanziellen Spielraum der Stadt massiv einschränken.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Volksinitiative wäre sehr schwach. Je nach Umsetzungsform (Stadt kauft Land, baut selbst, oder gibt es im Baurecht ab, oder gibt Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger) und je nach Umweltbedingungen (z. B. Landverfügbarkeit und -preise) dürften mit der Volksinitiative rund 3'800–9'200m² an preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Zum Vergleich: Mit den laufenden Massnahmen der Stadt (Gumpisbühl 13'806m², Leepünt 5'480m², preisgünstiger Wohnraum gemäss Ergänzungsplan der BZO-Revision ca. 25'380m² und bei Gestaltungsplanpflicht ca. 5'040m²) können total rund 49'706m² an preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Die Initiative könnte also zusätzlich zu den bisherigen Massnahmen nur ca. 7–18 % der Fläche an preisgünstigem Wohnraum generieren, die durch die laufenden Massnahmen bereits erstellt werden.

Die Stadt hat bei den bereits laufenden Massnahmen (Projekte Leepünt, Gumpisbühl, BZO-Revision) trotz teilweisem Einnahmeverzicht netto keine Kosten (Annahme, Baurecht im Finanzvermögen), sondern erhält Baurechtszinsen. Würde die Initiative umgesetzt, wäre die Einlage in den Wohnbaufonds direkt als Aufwand in der Erfolgsrechnung wirksam (maximal 50 Mio. Franken Kosten). Im Laufe der Zeit dürfte die Stadt je nach Umsetzungsmodell zur Volksinitiative bestenfalls von Baurechtszinsen profitieren, die jedoch mutmasslich wesentlich tiefer ausfallen dürften als jene aus den Projekten Gumpisbühl und Leepünt (da diese Projekte mehr Land umfassen und mutmasslich einen höheren Baurechtszinssatz haben als die Projekte aus dem Wohnbaufonds der Volksinitiative).

Die Volksinitiative würde viel später Wirkung entfalten als die bereits laufenden Massnahmen. Im optimistischen Fall könnten die beiden Überbauungen Gumpisbühl und Leepünt im Jahre 2031/32 bezugsbereit sein. Falls die revidierte BZO per Anfang 2027 in Kraft tritt, dürfte ein wesentlicher Teil der neu dadurch möglichen preisgünstigen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren realisiert werden.

Auf der anderen Seite könnte die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative im Jahre 2029 zur Abstimmung gelangen, und im optimistischen Fall könnte eine erste Einlage in den Wohnbaufonds im Jahre 2030 getätigt werden. Nimmt man optimistisch an, dass pro Jahr maximal 5–10 Mio. Franken in den Fonds einbezahlt werden könnten, könnte der Fonds, je nach Umsetzungsmodell frühestens 2042 seine volle Wirkung entfalten.

Je nach Umsetzungsmodell der Volksinitiative würde die Initiative zu verschiedenen Zielkonflikten führen. Würde mit dem Wohnbaufonds bestehende Wohnungen gekauft und deren Mieten eingefroren, hätte die Initiative möglicherweise raschere Wirkung. Hierbei wäre unklar, wie stark der Nutzen tatsächlich wäre aufgrund wahrscheinlicher Mitnahmeeffekte. Jedoch würde die Initiative so keinen zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum schaffen und mit dem Bestandeserhalt möglicherweise Wohnungen erhalten, die nicht mehr heutigen Erwartungen z. B. punkto Grundrisses, Raumprogramm und Wohnhygiene entsprechen und eine städtebaulich erwünschte Weiterentwicklung in ihrem Umfeld verhindern. Sollte der Wohnbaufonds genutzt werden, um neue Wohnungen zu bauen, müsste – mangels Angebots an unbebautem Land – bebautes Land gekauft werden und Ersatzneubauten realisiert werden, was das Angebot an bestehenden, günstigen Wohnraum kurzfristig reduziert und dadurch einen kurzfristigen Verdrängungseffekt generieren könnte.

Aufgrund obiger Überlegungen ist der Stadtrat der Ansicht, dass die Initiative und die Errichtung eines Wohnbaufonds zu einseitig und starr wären, einen Zielkonflikt mit staatlich zwingenden Aufgaben generieren würde, eine zu grosse finanzielle Belastung darstellt und kein geeignetes Instrument ist zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum.



4 Gegenvorschlag

Der Stadtrat anerkennt wie vorgängig dargelegt grundsätzlich das Anliegen der Initianten, preisgünstigen Wohnraum in Dübendorf zu fördern und langfristig zu sichern. Er erachtet den mit der Initiative vorgeschlagenen Wohnbaufonds jedoch nicht als geeignetes Instrument. Mit der Gesamtrevision der BZO sind bereits zusätzliche Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Zudem setzt die Stadt bei der Entwicklung eigener Grundstücke, insbesondere bei den Arealen Leepünt und Gumpisbüel, konkrete Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum um.

Aus Sicht des Stadtrates besteht deshalb kein Bedarf für einen zusätzlichen Gegenvorschlag, weshalb auf einen solchen verzichtet werden soll.

5 Weiterer Ablauf

Je nach Entscheid des Gemeinderats, ergibt sich das weitere Vorgehen und die Fristen:

- Lehnt der Gemeinderat die Initiative ab, ohne eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten zu lassen oder einen Gegenvorschlag zu beschliessen, findet eine Volksabstimmung über die Initiative statt.
- Beschliesst er einen Gegenvorschlag zur Initiative, findet eine Volksabstimmung über die beiden Vorlagen statt.
- Hat der Gemeinderat die Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage mit oder ohne Gegenvorschlag beschlossen, unterbreitet ihm der Stadtrat die entsprechende Vorlage innert in der Verordnung bezeichneten Frist.
- Beschliesst der Gemeinderat keine Umsetzungsvorlage, findet eine Volksabstimmung statt. Der Gemeinderat beschliesst eine Abstimmungsempfehlung.
- Beschliesst der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage, findet keine Volksabstimmung über die Initiative statt. Die Umsetzungsvorlage untersteht jedoch dem Referendum.
- Beschliesst der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage zur Initiative und einen Gegenvorschlag, findet eine Volksabstimmung über die beiden Vorlagen statt. Im Beleuchtenden Bericht wird ausgeführt, dass der Gemeinderat den Gegenvorschlag vorziehe.

§ 137 GPR bestimmt die Fristen, innert welcher die Volksabstimmung stattfindet. Nehmen die Stimmberechtigten die Initiative in der Form der allgemeinen Anregung an, ist anschliessend eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten. Die Fristen hierzu regelt § 138 GPR.

6 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» wird für teilweise gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf» wird abgelehnt.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



Dübendorf, 22. Oktober 2026

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 044/2026

Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf»

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Thomas Maier
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Julian Croci
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 044/2026

Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum in Dübendorf»

1. Weisung vom 22. Oktober 2026
2. Stadtratsbeschluss Nr. 26-608 vom 22. Oktober 2026