



15-24 B3.5.3  
Interpellation von Hans Baumann „Förderung preisgünstigen Wohnraums“  
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 31/2014)

## Ausgangslage

Am 11. November 2014 (Eingang Sekretariat Gemeinderat am 13. November 2014) reichte Hans Baumann (SP Dübendorf) folgende Interpellation beim Gemeinderat ein:

### **„Interpellation Förderung preisgünstigen Wohnraums**

*Am 9. Februar dieses Jahres wurde der Gegenvorschlag des Stadtrates zur Initiative „Wohnen für alle“ mit rund 60 Prozent angenommen. Der Gegenvorschlag verpflichtet die Stadt, sich für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen gemäss dem Kostenmiete-Prinzip einzusetzen und die soziale Durchmischung zu fördern. Gemäss erläuternden Bericht zur Abstimmung will der Stadtrat u.a. „aktiver mit den genossenschaftlichen Wohnbauträgern zusammenarbeiten und diese frühzeitig in laufende Entwicklungen einbinden“. Zudem will er „die Grundstücke an der Wilstrasse sowie im Gumpisbühl und Unterried dem nachhaltigen genossenschaftlichen Wohnungsbau primär im Baurecht zur Verfügung stellen und weitere Areale auf deren Zweckmässigkeit für ein solches Wohnmodell prüfen“. Im Legislaturprogramm 2014-2018 schreibt der Stadtrat: „Wohnen im Alter sowie demografisch durchmischtes Wohnen werden nach den Kriterien der Kostenmiete gefördert“.*

*Am vergangenen 28. September hat der Kanton Zürich der Revision des Planungs- und Baugesetzes deutlich zugestimmt. Diese Revision ermöglicht es den Gemeinden, in der Bauordnung und in Gestaltungsplänen einen Mindestanteil festzulegen, der mit preisgünstigen, nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellten und betriebenen Wohnungen, überbaut werden muss. Die Vorlage wurde von der Dübendorfer Bevölkerung mit fast 61 Prozent angenommen. Der Ja-Anteil lag damit deutlich über dem kantonalen Mittel und war das Rekordergebnis im Bezirk Uster.*

*Das deutliche Verdikt der Dübendorfer StimmbürgerInnen zeigt, wie die Wohnungsfrage der Bevölkerung zu schaffen macht. Die Nachfrage nach Wohnungen wird auch in Zukunft noch zunehmen und die Preise antreiben. Dies verpflichtet den Stadtrat zu raschem Handeln. Wir bitten deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Welche Schritte hat der Stadtrat inzwischen unternommen, um mit genossenschaftlichen Wohnbauträgern zusammenzuarbeiten und städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen? Welche Schritte sind geplant?*
- 2. Hat der Stadtrat ausser den erwähnten Arealen (Wilstrasse, Gumpisbühl, Unterried) noch weitere städtische Grundstücke ausfindig gemacht, die sich für nachhaltiges, gemeinnütziges Bauen eignen?*
- 3. Hat der Stadtrat Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bei den laufenden Planungen (Gestaltungsplan Giessen, Tulpenstrasse, Testplanung Wangenstrasse, Projektierung Hochbord etc.) geprüft bzw. kann er dies noch einbringen?*
- 4. Wie gedenkt der Stadtrat, die neuen Möglichkeiten des revidierten Planungs- und Baugesetzes zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus in Dübendorf zu nutzen, sobald dieses in Kraft tritt?*



5. *Welche Gebiete eignen sich sonst für die Festsetzung eines Mindestanteils von preisgünstigem Wohnraum? Welches wären hierfür die Voraussetzungen?*
6. *Gibt es Möglichkeiten, im Gebiet des Areals „Wasserfurren“ einen solchen Mindestanteil festzulegen?“*

## Erwägungen

Der Eingang der Interpellation wurde an der Sitzung des Gemeinderates vom 1. Dezember 2014 unter Mitteilungen kommuniziert. Der Stadtrat hat die Interpellation gestützt auf Art. 51 der Geschäftsordnung innert vier Monaten, d. h. bis spätestens 18. März 2015, schriftlich zu beantworten.

## Beschluss

1. Die dringliche Interpellation von Hans Baumann (SP Dübendorf) wird wie folgt beantwortet:

*Frage 1: Welche Schritte hat der Stadtrat inzwischen unternommen, um mit genossenschaftlichen Wohnbauträgern zusammenzuarbeiten und städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen? Welche Schritte sind geplant?*

Der Stadtrat hat bereits vor der besagten Volksabstimmung vom 28. September 2014 die Situation auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam verfolgt und die grundsätzliche Problematik erkannt. Der Stadtrat hat, nicht zuletzt unter diesem Gesichtspunkt, die entsprechenden Vorstellungen und Vorgaben bezüglich den anstehenden möglichen Überbauungen von städtischen Grundstücken festgelegt.

Neben den bereits in Angriff genommenen Vorhaben (Tulpen-/Wallisellenstrasse, Schulhausstrasse/Turnhallenweg sowie bei Wilstrasse 93) sieht der Stadtrat derzeit keinen weiteren sofortigen Handlungsbedarf. In einem nächsten Schritt wird er sich mit den Grundsätzen für die Realisierung der Grundstücke im Unterried sowie Gumpisbühl auseinandersetzen.

*Frage 2: Hat der Stadtrat ausser den erwähnten Arealen (Wilstrasse, Gumpisbühl, Unterried) noch weitere städtische Grundstücke ausfindig gemacht, die sich für nachhaltiges, gemeinnütziges Bauen eignen?*

Der Stadtrat prüft bei allen möglichen Grundstückrealisierungen die Frage nach den künftigen Nutzungsmöglichkeiten und allfälligen Wohnungsmixen. Dem Stadtrat ist es dabei ein Anliegen, seine vorhandenen Flächen wohlüberlegt und dosiert einer Realisierung zuzuführen. Derzeit ist die Umsetzung der beschlossenen PBG-Änderung seitens des Kantons noch nicht klar und der Stadtrat will bis dahin nichts vorwegnehmen. Er sieht deshalb, neben den genannten Grundstücken, bezüglich der übrigen in Wohnzonen liegenden städtischen Parzellen noch keinen sofortigen Handlungsbedarf.

*Frage 3: Hat der Stadtrat Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bei den laufenden Planungen (Gestaltungsplan Giessen, Tulpenstrasse, Testplanung Wangenstrasse, Projektierung Hochbord etc.) geprüft bzw. kann er dies noch einbringen?*



Bei den angesprochenen laufenden Planungen sieht der Stadtrat aufgrund des Standes der Verhandlungen (der Gestaltungsplan Giessen wurde vom Stadtrat zuhanden Gemeinderat verabschiedet) resp. aufgrund von bereits rechtsverbindlichen Planungsgrundlagen (genehmigte Gestaltungspläne im Hochbord) sowie der heute bestehenden Rechtsgrundlagen keine Möglichkeiten, hier zusätzliche Verpflichtungen zu verlangen. Beim Gestaltungsplan Tulpenstrasse wird das städtische Grundstück Teil des Gestaltungsplanperimeters und wird der Eigentümerschaft Anton Bonomo's Erben Immobilien AG im Baurecht überlassen, jedoch mit der klaren Vorgabe, die Alterswohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu erstellen und zu vermieten. Der Stadtrat nimmt die Aufgabe wahr, die Investoren auf die Problematik der offensichtlich fehlenden preisgünstigen Wohnungen hinzuweisen. Der Stadtrat ist jedoch klar der Meinung, dass er sich nicht ohne Rechtsgrundlagen in privatrechtliche Hoheitsangelegenheiten einmischen kann und will.

*Frage 4: Wie gedenkt der Stadtrat, die neuen Möglichkeiten des revidierten Planungs- und Baugesetzes zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus in Dübendorf zu nutzen, sobald dieses in Kraft tritt?*

Wie erwähnt, hat der Stadtrat bereits vor der Abstimmung Massnahmen zur Realisierung von kostengünstigen Wohnungen (nach Kostenmiete) in die Wege geleitet. Der Stadtrat ist nach wie vor bereit, bei der Realisierung von eigenen Grundstücken diese Frage laufend zu prüfen und dannzumal entsprechend zu entscheiden.

Bezüglich sich in privatem Besitz befindenden Flächen, will der Stadtrat aber zuerst die durch den Kanton Zürich zu erarbeitenden Grundlagen, Vorstellungen und Auflagen kennen. Erst danach kann er allenfalls entsprechende konkrete Schritte einleiten. Wobei er heute davon ausgeht, dass bei der Umsetzung keine Entschädigungsforderungen unter dem Titel der materiellen Enteignung provoziert werden dürfen oder gar als gegeben betrachtet werden müssten.

*Frage 5: Welche Gebiete eignen sich sonst für die Festsetzung eines Mindestanteils von preisgünstigem Wohnraum? Welches wären hierfür die Voraussetzungen?*

Es kann sehr wohl sein, dass sich gewisse, in Privateigentum befindende Grundstücke dafür eignen könnten. Wie bei Frage vier bereits erläutert, kann und will der Stadtrat im heutigen Zeitpunkt, d.h. vor der Kenntnis der Vorstellungen und Umsetzungsvorgaben seitens des Kantons, jedoch noch keine konkreten Aussagen machen. Nutzungsbeschränkungen von privatem Eigentum können sehr schnell zu Entschädigungsforderungen unter dem Titel der materiellen Enteignung führen. Es gilt auch hier, vor einer möglichen Festsetzung eines Gebietes für preisgünstigen Wohnraum, die rechtlichen Fakten zu kennen.

*Frage 6: Gibt es Möglichkeiten, im Gebiet des Areals „Wasserfurren“ einen solchen Mindestanteil festzulegen?*

Das Grundstück „Wasserfurren“ befindet sich im Eigentum der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach und ist aktuell einem Privatgrundstück gleichzustellen. Somit gelten auch für dieses Grundstück die gleichen Voraussetzungen wie bei Fragen 4 und 5 aufgeführt.

Nicht zuletzt mit der Überlegung eines strategisch interessanten Zukaufs und der sich ergebenden Möglichkeit, die Fläche im Baurecht und entsprechenden Auflagen einer Realisierung zuzuführen, hat auch die Stadt eine entsprechende Erwerbsofferte eingereicht. Das Angebot der Stadt berücksichtigte dabei neben der Option einer Abgabe im Baurecht insbesondere auch die aus seiner Sicht für das Grundstück bestehenden direkten und indirekten Nachteile



und Probleme (wie Hochspannungsleitung, Bachabstandslinie, Grundwasserfassungs-Schutzzonen etc.). Das städtische Angebot war deshalb tiefer als dasjenige des damaligen Drittanbieters. Bei der Möglichkeit eines angemessenen Erwerbes könnte sich der Stadtrat nach wie vor vorstellen, dieses Grundstück einer solchen Realisierung zuzuführen.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Hans Baumann, Gemeinderat SP, Im Tobelacker 5, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates
- Stadtpräsident
- Finanzvorstand
- Liegenschaften, Leiter Strategie und Handel
- Akten

Stadtrat Dübendorf

A blue ink signature of Lothar Ziörjen, written in a cursive style.

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

A blue ink signature of Martin Kunz, written in a simple, vertical style.

Martin Kunz  
Stadtschreiber