



12-193 B3.5.4
Postulat Bruno Fenner (BDP)
Realisierung von Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstr.30/Lindenhof II, Dübendorf
Beantwortung (Geschäft Nr. 132/2012)

Ausgangslage

Gemeinderat Bruno Fenner (BDP) und vier Mitunterzeichnende reichten am 10. Februar 2012 folgendes Postulat ein:

„Antrag

1. Der Stadtrat wird eingeladen in Varianten zu prüfen, wie und zu welchem Preis sowie zu welchen Bedingungen auf dem Städtischen Grundstück Parzelle Kat. Nr. 16529 innerhalb des Areals Bahnhofstrasse 30 / Lindenhof II (Privater Gestaltungsplan) stadteigene Alterswohnungen erstellt werden können.
2. Der Stadtrat wird gleichzeitig eingeladen zu prüfen, wie und unter welchen Bedingungen im Gebäude auf Parzelle Kat. Nr. 16529 das Angebot durch eine Alterspflégewohnung (betreutes Wohnen) ergänzt werden könnte.

Begründung

Das städtische Grundstück Parzelle Nr. 16529 liegt mitten im Zentrum von Dübendorf. Die Stadt hätte deshalb die Möglichkeit an zentraler Lage Alterswohnungen zu erstellen und damit ein grosses Bedürfnis der älteren Bevölkerung abzudecken.

Grundsätzlich überzeugt der in die Vernehmlassung gegebene private Gestaltungsplan. Die Absicht, eine Gesamtüberbauung mit Einbezug des städtischen Grundstückes zu realisieren, erachten wir als sinnvoll. Auch auf die gesamten Erstellungskosten der Überbauung wirkt sich diese positiv aus. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, kostengünstige stadteigene Alterswohnungen zu realisieren. Alterswohnungen sind eine Ergänzung zu den Angeboten im Alters- und Spitexzentrum Dübendorf und konkurrenzieren die geplante Erweiterung nicht.

Ältere Menschen möchten bis ins hohe Alter selbstständig wohnen. Das Bedürfnis nach altersgerechten, rollstuhlgängigen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (in einer städtischen Liegenschaft) an zentraler Lage in Dübendorf ist gross und das Angebot sehr klein.“

Das Postulat wurde an der Gemeinderatssitzung vom 5. März 2012 dem Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat gestützt auf Art. 49 der Geschäftsordnung innert sechs Monaten nach der Überweisung, d. h. bis spätestens 6. September 2012, Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Erwägungen

Allgemeine Bemerkungen

Der Stadtrat kennt die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Dübendorf und die Problematik des Mangels insbesondere an erschwinglichem Wohnraum für Durchschnittsverdienende. Er führt deshalb nicht zuletzt unter diesem Aspekt in seinen Legislaturzielen 2010 - 2014 u. a. aus: „Für alte Menschen besteht ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohn- und Leistungsangebot“ und führt dabei als Massnahme an: „Die Wohnbauförderung wird – in Koordination mit der Stadtentwicklung und der Liegenschaftenstrategie – gezielt und punktuell weiterbetrieben.“



In diesem Zusammenhang wird der Stadtrat Vorgaben zu den Themen Wohnen (selbstbestimmtes Wohnen, alters- und behindertengerecht) – Helfen (betreutes Wohnen sowie Wohnen mit Dienstleistungen) – Pflegen (Wohnen mit spezieller Betreuung, Pflege und Therapie) noch definieren. Diese Grundlagen sind aktuell noch nicht vorhanden bzw. in Bearbeitung. Grundsätzlich ist es jedoch nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, subventionierten oder gar selbst realisierten Wohnungsbau zu betreiben.

Der Stadtrat unterstützt sehr wohl Wohn- und Leistungsangebote auch für alte Menschen. Er beabsichtigt dies insbesondere mit der Umsetzung der überarbeiteten Liegenschaftenstrategie vom 10. März 2011 und den darin vorgesehenen Landabgaben im Baurecht an grössere, solvente Wohnbaugenossenschaften umzusetzen. Bezüglich dem Grundstück Kat.-Nr. 16529 hat er sich mit verschiedenen Beschlüssen für die Erweiterung des ursprünglichen Gestaltungsplanperimeters Lindenhof II und damit verbunden den Einbezug des städtischen Grundstückes ausgesprochen. Nach reiflichen Überlegungen hat er sich dabei zudem zu einem freihändigen Verkauf dieses Grundstückes und dessen Überbauung ohne spezielle Auflagen im Zusammenhang mit der Realisierung des Gestaltungsplanes entschieden und mit Weisung Nr. 81 vom 22. März 2012 (Geschäft Nr. 143/2012) dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Dieses Vorgehen des Stadtrates entspricht nicht nur den Grundsätzen der Liegenschaftenstrategie, sondern auch seinen Legislaturzielen. So stellen der Gestaltungsplan und die spätere Überbauung der Grundstücke einen wichtigen Schritt zur Nachverdichtung des Gebiets entlang der Bahnhofstrasse dar. Die heutige, sehr heterogene Nutzung des Areals wird ersetzt durch eine Überbauung mit Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen). Verkaufsflächen in den Erdgeschossen, in Kombination mit attraktiven Fussgängerpassagen und ins Untergeschoss verbannten Parkplätzen, tragen zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Dübendorf bei. In den Obergeschossen entsteht benötigter, urbaner Wohnraum, in kürzester Distanz zu Schule und Einkaufsmöglichkeiten. Hier wird auch Wohnraum für alte Menschen geschaffen.

Der Gestaltungsplan Lindenhof II lag vom 21. Oktober bis zum 21. Dezember 2011 öffentlich auf. Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen oder Bemerkungen eingegangen. Unter diesem Aspekt kommt dieses Postulat eher zur „Unzeit“.

In der Überbauung Lindenhof II sind alle Wohnungen behindertengerecht ausgerichtet (schwollenlos, behindertengerechte Türbreiten, Nasszelle / WC rollstuhlgängig) und damit nicht nur familien- sondern grundsätzlich auch altersgerecht. Die jetzt geplanten Wohnungsstrukturen, d. h. insbesondere die Wohnungsgrössen, sind für eine Umsetzung der Idee des Postulates von stadteigenen Alterswohnungen in der Überbauung Lindenhof allerdings nicht ideal geeignet.

Das von Gemeinderat Bruno Fenner eingereichte Postulat würde bei Annahme bzw. Aufrechterhaltung den zeitlichen Ablauf des Geschäftes Lindenhof II stark beeinflussen. So könnten die durch den Gemeinderat zu bewilligenden Geschäft „Gestaltungsplan Lindenhof II“ aber auch „Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag betreffend das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16529“ bis auf weiteres be- oder gar verhindert werden. Es drängt sich somit auch keine Abkehr von den bisherigen Entscheidungen und Beschlüssen des Stadtrates auf.

Beschluss

1. Das Postulat von Bruno Fenner vom 10. Februar 2012 wird wie folgt beantwortet:



Der Stadtrat ist der Meinung, dass Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen sinnvoller umgesetzt werden können. Beispielsweise würde sich bei der baulichen Entwicklung des Leepüntareals eine ausgezeichnete Möglichkeit ergeben, die Idee ab Planungsbeginn aufnehmen zu können. Der Stadtrat ist folglich bereit, das Anliegen des Postulates andernorts weiterzuverfolgen.

2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 16529 nicht umzusetzen, dieses jedoch gestützt auf die Ausführungen aufrechtzuerhalten.
3. Die Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte wird ersucht, die Geschäfte zum Gestaltungsplan und zum Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 im Sinne der Postulatsbeantwortung ohne die Planung von stadteigenen Alterswohnungen zu verabschieden.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Bruno Fenner, Untere Geerenstrasse 5, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates und der KRL
- Stadtpräsident
- Finanzvorstand
- Abteilung Planung
- Abteilung Liegenschaften (2)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber