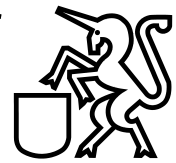


Stadt Dübendorf

**Abstimmungsvorlage
vom 9. Februar 2014**

**Volksinitiative „Wohnen für alle“
und
Gegenvorschlag des Stadtrates**





**Abstimmungsvorlage der Stadt Dübendorf
vom 9. Februar 2014**

Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 mit Art. 1a) und Gegenvorschlag des Stadtrates

	Seite
Informationen zur Vorlage	4
Die Vorlage in Kürze	5
Beleuchtender Bericht	6 - 10
Argumente des Initiativkomitees	11
Änderung der Gemeindeordnung (Gesetzestext)	12 - 13



Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 mit Art. 1a) und Gegenvorschlag des Stadtrates

Informationen zur Vorlage

Die Abstimmungsfragen lauten:

- A. Wollen Sie die Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung von Art. 1a in der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005) annehmen?
- B. Wollen Sie den Gegenvorschlag des Stadtrates (Ergänzung von Art. 1a in der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005) annehmen?
- C. **Stichfrage:** Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates von den Stimmberechtigten angenommen werden?

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen, die Volksinitiative „Wohnen für alle“ abzulehnen, den Gegenvorschlag des Stadtrates anzunehmen und folglich bei der Stichfrage dem Gegenvorschlag den Vorzug zu geben.

Der Gemeinderat hat der Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung von Art. 1a in der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005) am 30. September 2013 mit 25 zu 6 Stimmen abgelehnt. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates hat der Gemeinderat mit 21 zu 10 Stimmen zugestimmt.



Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 mit Art. 1a) und Gegenvorschlag des Stadtrates

Die Vorlage in Kürze

Absicht der Initiative

Die Initiative „Wohnen für alle“ sieht vor, dass die Gemeinde über eine Ergänzung der Gemeindeordnung verpflichtet wird, sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen einzusetzen und sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen zu verpflichten. Das Initiativkomitee begründet die Initiative mit dem fehlenden günstigen Wohnangebot in Dübendorf. Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete sei sowohl sozial, ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll.

Gegenvorschlag des Stadtrates

Der Stadtrat ist klar der Ansicht, dass es grundsätzlich nicht nötig wäre, die Forderungen der Initiative über eine Gemeindeordnungsänderung zu erfüllen, sondern sie könnten auch mit der vorhandenen Liegenschaftenstrategie umgesetzt werden. Da das Thema jedoch auch aus der Sicht des Stadtrates durchaus eine gewisse Berechtigung hat, hat er einen adäquaten Gegenvorschlag erarbeitet. Der Gegenvorschlag konzentriert sich auf die wesentlichen Punkte zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete. Im Vergleich zur Initiative ist der Verordnungstext des Gegenvorschlages offener und der Gemeindeordnung angemessen formuliert.

Standpunkte von Stadtrat und Gemeinderat

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Anliegen des preisgünstigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit einem einfachen und nachhaltigen Standard nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Wohnraumpolitik betrachtet werden. Nach Einschätzung des Stadtrates ist dies mit dem Gegenvorschlag besser umsetzbar als mit der Initiative.

Aus der Sicht des Stadtrates und einer Mehrheit des Gemeinderates schafft die Volksinitiative „Wohnen für alle“ zu starke Verpflichtungen hinsichtlich der Wohnraumpolitik. Sie empfehlen deshalb, die Volksinitiative „Wohnen für alle“ abzulehnen und den Gegenvorschlag des Stadtrates anzunehmen.



Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 mit Art. 1a) und Gegenvorschlag des Stadtrates

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Am 23. Oktober 2012 hat ein Initiativkomitee mit Lena Lademann, Co-Präsidentin der SP und Gemeinderätin als Erstunterzeichnerin die Volksinitiative „Wohnen für alle“ mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Die unterzeichnenden stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Dübendorf stellen hiermit, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs, folgendes Begehren:

Die Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf wird wie folgt ergänzt:

Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

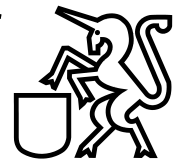
² Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.

³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

⁴ Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von 15 Prozent solcher Wohnungen an allen Mietwohnungen an.

⁵ Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger ökologisch vorbildlicher Wohnungen.“

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24. Mai 2012 festgestellt, dass die Volksinitiative den Erfordernissen nach § 122 und § 123 des Gesetzes über die politischen

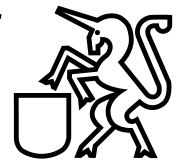


Rechte (GPR) entspricht und sie zur Unterschriftensammlung freigegeben. Am 23. Oktober 2012 haben Vertreter des Initiativkomitees die Initiative mit 594 gültigen Unterschriften eingereicht. Die vorliegende Initiative ist in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs abgefasst.

An der Sitzung vom 6. Dezember 2012 hat der Stadtrat die Initiative gestützt auf § 127 Abs. 4 GPR als gültig zu Stande gekommen erklärt und die Rechtmässigkeit der Volksinitiative festgestellt. Am 25. April 2013 hat der Stadtrat beschlossen, dem Gemeinderat die Ablehnung der Volksinitiative zu beantragen, und er hat ihm einen eigenen Gegenvorschlag unterbreitet. Der Gemeinderat ist an der Sitzung vom 30. September 2013 den Anträgen des Stadtrates gefolgt und hat die Initiative ebenfalls abgelehnt und den Gegenvorschlag des Stadtrates unterstützt.

Begründung der Initiative

Die Initianten der Volksinitiative sind der Ansicht, dass bezahlbare Wohnungen in Dübendorf wie in der ganzen Agglomeration Zürich ein knappes Gut sind. Für Familien mit mittleren und unteren Einkommen sei es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, wie solche von Baugenossenschaften, sind günstiger als vergleichbare Objekte auf dem freien Wohnungsmarkt. In einer Zeit, in welcher der Wohlstand immer ungleicher verteilt ist, wird nach Ansicht des Initiativkomitees ein aktives Entgegenwirken gegen die Explosion von Immobilienpreisen und Mietzinsen immer nötiger. Zahlreiche Städte und Gemeinden haben deshalb Massnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu fördern. Mit einem Anteil von 5 % am Wohnungsbestand ist nach Meinung des Initiativkomitees der gemeinnützige Wohnungsbau in Dübendorf im Vergleich zu Zürich mit 25 % oder Winterthur mit 15 % aber auch im Vergleich mit kleineren Städten wie Horgen, Schlieren und Uster klar untervertreten. Gemeinnütziger Wohnungsbau bringe viele Vorteile. Die Tatsache, dass alle Mittel wieder investiert werden, führe dazu, dass die Überbauungen nachhaltig unterhalten werden. Dadurch seien diese Wohnungen ökologisch meist auf einem hohen Niveau. Die Investitionen, wie auch das gesparte Geld der Mieter, welches für Anschaffungen zur Verfügung steht, kommen gemäss Initiativkomitee der Wirtschaft zugute. Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete sei deshalb sowohl sozial, ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll. Baugenossenschaften und andere Träger des Wohnungsbaus mit dem Prinzip der Kostenmiete verdienen deshalb nach der Meinung des Initiativkomitees auch in Dübendorf Unterstützung. Denn bei ihnen stehe der Mensch und nicht die Rendite im Vordergrund.



Überlegungen des Stadtrates

Gegenvorschlag

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es grundsätzlich nicht nötig wäre, die Forderungen der Initiative über eine Gemeindeordnungsänderung zu erfüllen, sondern sie könnten auch mit der vorhandenen Liegenschaftenstrategie umgesetzt werden. Da das Thema jedoch auch aus der Sicht des Stadtrates durchaus eine gewisse Berechtigung hat, hat er folgenden adäquaten Gegenvorschlag erarbeitet:

„Die Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf wird wie folgt ergänzt:

Art. 1a (neu) Wohnraumpolitik

¹ Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach Kostenmiete-Prinzip insbesondere für Familien und ältere Menschen ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.

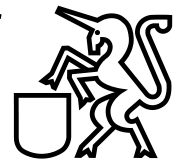
² Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach hohen ökologischen Anforderungen erstellt und betrieben werden.

³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten.“

Der Gegenvorschlag konzentriert sich auf die wesentlichen Punkte zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete. Der soziale Wohnungsbau mit finanziellen Unterstützungen wird explizit ausgeschlossen. Damit bleiben die Folgekosten für die Stadt in einem vertretbaren Rahmen, während die Initiative die Handlungsoptionen der städtischen Liegenschaftenpolitik massiv einschränken und zu massiven Folgekosten für den Steuerzahler führen würde. Zudem werden die Aspekte des betreuten Wohnens sowie ein Zielwert weggelassen, da diese Verpflichtungen in der Gemeindeordnung nicht sinnvoll sind.

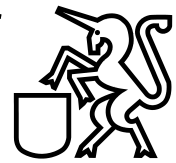
Argumente gegen die Initiative

Der Stadtrat unterstützt im Grundsatz, dass sich die Stadt Dübendorf aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einsetzt. Grundsätzlich wäre es aus Sicht des Stadtrates allerdings nicht nötig, die Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung zu regeln. Das passendere Instrument wäre ganz klar das Legislaturprogramm des Stadtrates sowie die vorhandene Liegenschaftenstrategie. Um den Forderungen der Initiantinnen und Initianten eine machbarere Grundlage gegenüberzustellen, hat sich der Stadtrat entschieden, einen offener formulierten und der Gemeindeordnung angemesseneren Gegenvorschlag zu unterbreiten.



In Abänderung des Formulierungsvorschlages des Initiativkomitees hat der Stadtrat in seinem Gegenvorschlag auf folgende Aspekte verzichtet:

- Die Wohnraumpolitik soll sich auf die Schaffung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen beschränken. Die Gewerberäume sollen ausser Acht gelassen werden. Eine soziale Durchmischung in allen Quartieren ist unrealistisch, weshalb nur möglichst viele Quartiere in Betracht gezogen werden sollen.
- Der Hinweis auf ein Angebot an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ist in der Gemeindeordnung definitiv am falschen Ort, da dieses Angebot schon heute bedarfsorientiert besteht. Hingegen nimmt der Gegenvorschlag das Bedürfnis insbesondere nach preiswerten Wohnungen für Familien und ältere Menschen auf. Da die heutigen Neubauwohnungen grundsätzlich bereits altersgerecht erstellt werden, ist eine weitere spezielle Erwähnung von Alterswohnungen nicht notwendig.
- Dem in der Initiative angestrebten Anteil von 15 Prozent der Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, kann der Stadtrat nicht zustimmen, da er die Anzahl als nicht realisierbar erachtet und eine solche Formulierung zu starr ist. Auf jede private Wohnüberbauung müssten pro 100 Wohnungen deren 7 nach Kriterien der Gemeinnützigkeit erbaut werden. Da auch in Dübendorf ein starker Trend zum Bau von Eigentumswohnungen zu verzeichnen ist, dürfte sich das Verhältnis bezüglich der noch verbleibenden Mietwohnungen sogar noch verändern. Da die Stadt auf die Arealentwicklung von Privaten keinen und auf die vorgesehenen Wohnnutzungen (Eigentum oder Miete) nur sehr beschränkten Einfluss hat, müssten praktisch alle der geforderten gemeinnützigen Wohnungen auf städtischen Liegenschaften realisiert werden. Die Stadt verfügt dazu nicht über genügend Bauland. Trotzdem wäre sie permanent mit der Forderung konfrontiert, gemeinnützige Wohnungen zu erstellen – ungeachtet der beschlossenen Entwicklungsziele für bestimmte Areale und ungeachtet der Frage, ob sich diese Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Zudem zeigen die in jüngerer Zeit gemachten Erfahrungen, dass Zukäufe von Privatland durch die Stadt praktisch nicht möglich sind. Eine Umsetzung der Initiative würde massive Folgekosten für die Stadt auslösen und eine städtische Liegenschaftspolitik einseitig massiv einschränken. Es würden zudem Spielräume für andere Interessen und das Gesamtinteresse der Stadt verunmöglicht.
- In der Gemeindeordnung zu verankern, dass über ein einzelnes Thema alle vier Jahre ein Rechenschaftsbericht verfasst werden soll, ist unnötig. Der Stadtrat berichtet im Geschäftsbericht jährlich über Schwerpunktthemen sowie über die allgemeine Geschäftstätigkeit.



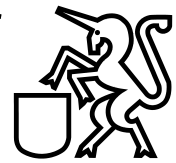
Schlussbemerkungen

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Anliegen des preisgünstigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit einem einfachen und nachhaltigen Standard nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Wohnraumpolitik betrachtet werden. Deshalb lehnt der Stadtrat die Initiative ab.

Der Stadtrat will unter anderem und unabhängig von der Initiative oder dem Gegenvorschlag:

- aktiver mit den genossenschaftlichen Wohnbauträgern zusammenarbeiten und diese frühzeitig in laufende Entwicklungen einbinden;
- die Grundstücke an der Wilstrasse sowie im Gumpisbüel und Unterried dem preisgünstigen und nachhaltigen genossenschaftlichen Wohnungsbau primär im Baurecht zur Verfügung stellen und weitere Areale auf deren Zweckmässigkeit für ein solches Wohnmodell prüfen;
- bei der Abgabe und beim Verkauf von städtischem Bauland vertragliche Auflagen hinsichtlich der Ziele der Wohnraumpolitik machen.

Für den Stadtrat ist das Thema Wohnen ein wichtiges Anliegen. Deshalb wird er auch, falls die Initiative und/oder der Gegenvorschlag abgelehnt werden sollte, die angestrebte Wohnraumpolitik aktiv weiter verfolgen und die aufgezeigten Massnahmen umsetzen. Der Stadtrat wird sich unter anderem dafür einsetzen, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren rund 100 zusätzliche genossenschaftliche Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip geschaffen werden.



Argumente des Initiativkomitees

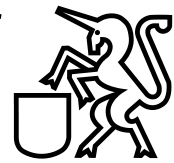
Initiative wie auch Gegenvorschlag sehen vor, dass der gemeinnützige Wohnungsbau insbesondere für Familien und ältere Menschen gefördert wird. Dies soll in der Gemeindeordnung festgeschrieben werden. Die Stadt wird verpflichtet, Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu fördern. Diese Wohnungen werden der Spekulation entzogen und z. B. von selbstverwalteten Wohnbaugenossenschaften, Vereinen oder Stiftungen gebaut und betrieben. Zudem soll auch bei preisgünstigen Wohnungen auf einen ökologisch hohen Standard geachtet werden. Initiative wie Gegenvorschlag wollen also im Grundsatz das gleiche. Das Initiativkomitee freut sich, dass im Gemeinderat der Gegenvorschlag des Stadtrates so deutlich angenommen wurde.

Warum ist die Initiative dennoch besser als der Gegenvorschlag? Gemäss Initiative soll die Stadt einen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen von 15 Prozent anstreben. Heute beträgt der Anteil je nach Berechnung 5 bis 7 Prozent. Der Gegenvorschlag enthält überhaupt keine Zielsetzung. Dem Initiativkomitee ist das zu unverbindlich. Längerfristig ist eine gute Verdoppelung des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen wünschenswert und realistisch. Dies ist allein dadurch erreichbar, indem der grössere Teil der für Wohnungsbau geeigneten Landreserven der Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgegeben oder verkauft wird. Zudem kann der preisgünstige Wohnungsbau auch noch durch planerische Massnahmen gefördert werden.

Unverständlich ist für das Initiativkomitee auch, warum gemäss Gegenvorschlag neben dem Wohnraum nicht auch preisgünstiger Gewerberaum gefördert werden soll. Dies ist in der Initiative ausdrücklich erwähnt. Das gegenwärtige „Lädelerben“ in Dübendorf (Buchhandlung, Metzgerei, Papeterie) zeigt, wie aktuell dieses Thema ist. Moderne Siedlungen fördern die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Das heisst, Gewerbebetriebe sollten den Bewohnern in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen. Dies müsste die Stadt bei der Wohnbauförderung und der Planung berücksichtigen.

Etwas weiter geht die Initiative auch bei der sozialen Durchmischung. Sie will, dass die soziale Durchmischung in allen Quartieren angestrebt wird. Der Gegenvorschlag möchte dies nur in „möglichst vielen Quartieren“. Diese Formulierung ist den Initianten zu vage und ein offenes Tor für willkürliche Interpretationen. Die Initiative möchte zudem, dass der Stadtrat mindestens alle vier Jahre ausführlich über den Stand der Umsetzung Rechenschaft ablegt.

Aus den genannten Gründen hat das Komitee seine Initiative nicht zurückgezogen, sondern möchte es den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern überlassen, ob sie dem gut ausgewogenen Original oder dem Gegenvorschlag den Vorzug geben. Das Initiativkomitee empfiehlt ein JA zu beiden Vorlagen, mit dem Stichtentscheid für die Initiative.



Volksinitiative „Wohnen für alle“ (Ergänzung der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 mit Art. 1a) und Gegenvorschlag des Stadtrates

Änderung der Gemeindeordnung (Gesetzestext)

Die Volksinitiative sieht folgende Ergänzung der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vor:

A. Allgemeine Bestimmungen

...

Art. 1a (neu)

Wohnraum-
politik

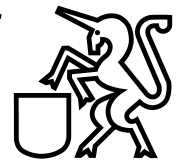
¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

² Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.

³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

⁴ Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von 15 Prozent solcher Wohnungen an allen Mietwohnungen an.

⁵ Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger ökologisch vorbildlicher Wohnungen.



Der Gegenvorschlag des Stadtrates sieht folgende Ergänzung der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vor:

A. Allgemeine Bestimmungen

...

Art. 1a (neu)

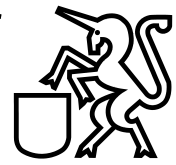
Wohnraum-
politik

¹ 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.

² Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach hohen ökologischen Anforderungen erstellt und betrieben werden.

³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten.

Die Änderung der Gemeindeordnung würde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft treten.



**Die Abstimmungsresultate werden am Sonntag, 9. Februar 2014,
im Internet veröffentlicht:**

www.duebendorf.ch

Auskunft

Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf
Telefon +41 44 801 67 03
info@duebendorf.ch