



19-351 B3.5.2  
Schriftliche Anfrage von André Csillaghy (SP) zum Einsatz des Stadtrates für preisgünstige Wohnungen  
GR Geschäft Nr. 106/2019 / Beantwortung

---

## Ausgangslage

André Csillaghy (SP) hat am 9. August 2019 (Eingang Stadtrat: 9. August 2019) folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

### **"Schriftliche Anfrage von André Csillaghy zum Einsatz des Stadtrates für preisgünstige Wohnungen"**

*In der Gemeindeordnung, Sektion A, Artikel 1a, Absatz 1 steht: "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."*

*Der Glattaler zeigte in seiner Ausgabe von 19. Juli 2019 ein von der Gemeindeordnung ziemlich abweichendes Bild.*

*Am 3. Juli 2017 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung, die sogenannte "Umzonung", vom Quartier Bahnhof Nord entschieden. Die SP/Grüne Fraktion von damals stimmte gegen diese Umzonung, nicht weil sie gegen eine Entwicklung der Stadt war, sondern weil sie erhebliche Mängel darin feststellen konnten, wie diese Revision vorbereitet war: insbesondere, dass die Bedürfnisse der aktuellen Einwohnerinnen und Einwohner des Quartiers nicht berücksichtigt wurden. Wir wiesen darauf hin, dass Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln, die dort seit vielen Jahren wohnen, sich die massiv höheren Mieten nicht mehr leisten werden können.*

*Wir stellten die Frage, was mit den Leuten passieren wird, die jetzt schon dort wohnen. Wir erhielten damals keine Antwort. Die mit der Umzonung verbundenen Probleme sind jetzt in der Zeitung zu lesen.*

*Insbesondere ist die Verbindung zwischen den Umzonungen und der Umsetzung der Initiative "Alterswohnungen im Zentrum" unklar. Diese Initiative wurde vom GR ohne Gegenvorschlag angenommen. Der SR ist deshalb zwingend verpflichtet, diese Initiative umzusetzen.*

*Wir bitten um die Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Hält der Stadtrat Buch über das Verschwinden von günstigen Wohnraums?*
- 2. Was wird der Stadtrat unternehmen, um angesichts dieser negativen Entwicklung Gegensteuer zu geben?*
- 3. Seit 5 Jahren verpflichtet die GO den Stadtrat, günstigen Wohnraum zu fördern, was hat der SR in diesen 5 Jahren unternommen?*
- 4. Aus dem Geschäftsbericht 2018 erfahren wir zwar, wie viele Hunde es in Dübendorf gibt, aber nicht, wie viele Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und wie viele Alterswohnungen erstellt wurden. Kann der SR hier Auskunft geben?*
- 5. 2016 hat der GR die Umsetzung der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" beschlossen. Was ist bisher passiert, welches ist der aktuelle Stand?"*

## Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach der Zustellung, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens 9. Oktober 2019, schriftlich zu beantworten.



## Beschluss

Die schriftliche Anfrage von André Csillaghy wird wie folgt beantwortet:

Einleitend möchte der Stadtrat festhalten, dass er grundsätzlich Quartieraufwertungen und Innenverdichtungen begrüsst und unterstützt. Sanierungen und Ersatzbauten führen grundsätzlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz, haben einen tieferen Energieverbrauch zur Folge und sind auch im Interesse des Klimaschutzes. Nicht zuletzt sind sie auch im Interesse des Steuersubstrates. Diese Entwicklung führt natürlicherweise dazu, dass die Mietpreise tendenziell eher steigen.

*Frage 1: Hält der Stadtrat Buch über das Verschwinden günstigen Wohnraums?*

Nein. Der Aufwand zur Führung einer entsprechenden Statistik wäre aus Sicht des Stadtrates zu hoch.

*Frage 2: Was wird der Stadtrat unternehmen, um angesichts dieser negativen Entwicklung Gegensteuer zu geben?*

Der Stadtrat beobachtet diese Situation ebenfalls. Im Rahmen der Überarbeitung der Liegenschaftstrategie wird der Stadtrat auch diese Bedürfnisse, neben allen anderen Bedürfnissen, angemessen berücksichtigen.

Um auch weiterhin günstigen Wohnraum zu erhalten, muss aber ein klarer Fokus auf den Flächen- und Ausbaustandard gelegt werden. Ein Trend zu kleineren Wohnungen ist auch bei den privaten Investoren zu erkennen.

Bei der Entwicklung von städtischen Liegenschaften wird darauf Wert gelegt, nicht nur die Rendite zu maximieren, sondern die unterschiedlichen Bedürfnisse von verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

*Frage 3: Seit 5 Jahren verpflichtet die GO den Stadtrat, günstigen Wohnraum zu fördern, was hat der SR in diesen 5 Jahren unternommen?*

Ein Mittel, das die Stadt Dübendorf hat und auch nützt, ist es, bei der Vergabe von Baurechten auf den städtischen Grundstücken entsprechende Auflagen zu definieren und Bedingungen zu stellen. Dazu gehört auch die Förderung von günstigem Wohnraum.

Ein Beispiel bildet die neu erstellte Liegenschaft an der Tulpenstrasse, welche von der Stadt im Baurecht abgegeben wurde. Als Bedingung wurde u.a. definiert, dass die Wohnungen auf Basis der Kostenmiete vermietet werden und dass diese Wohnungen an ältere Menschen abgegeben werden müssen, die bei Mietantritt das 62. Altersjahr erreicht haben oder älter sind und die seit mindestens 5 Jahren in Dübendorf leben. Zudem wurden Vorgaben zur Wohnungsgrösse gemacht.

Ein weiteres Beispiel bildet die Realisierung des Projektes Lindenhof 2. Leider musste dieses Projekt verschiedene Verzögerungen erfahren. (Näheres dazu bei der Beantwortung von Frage 5.)

Auch die Entwicklung und Realisierung des Grundstücks Gumpisbühl soll in dieser Legislatur angegangen werden. Erste Schritte wurden bereits eingeleitet.



*Frage 4: Aus dem Geschäftsbericht 2018 erfahren wir zwar, wie viele Hunde es in Dübendorf gibt, aber nicht, wie viele Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und wie viele Alterswohnungen erstellt wurden. Kann der SR hier Auskunft geben?*

Im Geschäftsbericht der Stadt Dübendorf können diejenigen Statistiken aufgeführt werden, bei denen entsprechende Daten erhoben werden dürfen. Dies ist der Fall bei Registrierungen mit gesetzlicher Grundlage, wie z. B. die obligatorische Registrierung von Hunden, oder bei der Anzahl von Velostationen, weil die Zutrittsschlüssel registriert werden und auch bei der Bevölkerungsstatistik, welche auf den Daten des Einwohneramtes beruhen.

Die Stadt Dübendorf führt keine Statistik zur Mietzinsentwicklung der privaten Liegenschaften, abgesehen von der Liegenschaft Tulpenstrasse, die auf einem städtischen Grundstück erbaut wurde. Bei der 2018 realisierten Überbauung Tulpenstrasse 2 handelt es sich um ein Neubauprojekt mit 13 Alterswohnungen auf Basis der Kostenmiete.

Auf die Daten der Liegenschaften in Privatbesitz hat die Stadt Dübendorf keinen Zugriff.

*Frage 5: 2016 hat der GR die Umsetzung der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" beschlossen. Was ist bisher passiert, welches ist der aktuelle Stand?*

Das Projekt "Alterswohnungen im Zentrum" ist in Planung. Die Firma Wüest Partner AG wurde mit der Ausschreibung und der Projektbegleitung beauftragt. Es sind jedoch verschiedenartige, unvorhergesehene Fragen und Probleme aufgetaucht. Dies erforderte und erfordert längere Abklärungen, welche die Realisierung verzögern. Der Stadtrat hofft, im 2019 die offenen Fragen zu klären und das Projekt danach weitertreiben zu können.

## **Mitteilung durch Protokollauszug**

- André Csillaghy, Gemeinderat, Birchlenstrasse 10, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Finanzvorstand
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber