



23-170 B3.5.2
Schriftliche Anfrage Patrick Walder (SVP) Mietkündigungen zu Gunsten Asyl- und Schutzsuchenden

Ausgangslage

Gemeinderat Patrick Walder (SVP) hat mit Schreiben vom 28. Februar 2023, Eingang gleichentags, den Stadtrat gemäss Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates um Beantwortung nachfolgender Fragen ersucht:

Schriftliche Anfrage "Mietkündigungen zu Gunsten Asyl- und Schutzsuchenden?"

Die Gemeinde Seegräben ist kürzlich in die Schlagzeilen geraten, weil sie ein Mietverhältnis für die Unterbringung von Asylanten gekündigt hat. Das Gleiche gilt für den Fall "Windisch".

Diesbezüglich bitte ich den Stadtrat, gemäss Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates, um die Beantwortung nachfolgender Fragen:

- 1. Was sind die grössten Herausforderungen der Gemeinde im Hinblick auf den aktuellen Ansturm von Asylsuchenden?*
- 2. Wie ist die aktuelle Vorgehensweise des Stadtrats bei Wohnungsvergaben (stadteigene oder gemietete) an Asyl- und Schutzsuchende?*
- 3. Zieht der Stadtrat neben Wohnungen auch Zivilschutzanlagen und ähnliche freie Bauten als Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht?*
- 4. Wie verhindert der Stadtrat, dass in Dübendorf Mieterinnen und Mietern die Wohnung für die Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden gekündigt wird?*
- 5. Erachtet es der Stadtrat grundsätzlich als legitim, Mieterinnen und Mietern zu kündigen, um in den betroffenen Liegenschaften Asyl- und Schutzsuchende unterzubringen?
Wenn ja, unter welchen Umständen?*
- 6. Werden Asyl- und Schutzsuchende bei der Wohnungsvergabe in stadteigenen Liegenschaften gegenüber anderen Wohnungssuchenden bevorzugt?
Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?*
- 7. Unterscheidet der Stadtrat aufgrund der Herkunft der Asyl- und Schutzsuchenden bei der Unterbringung?
Wenn Ja, anhand welcher Kriterien?*
- 8. Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die Zuwanderungs- und Migrationspolitik seitens Bund und Kanton ausser Kontrolle geraten ist und die Gemeinden und deren Einwohnerinnen und Einwohner davon betroffen sind?
Wenn ja, ist er bereit beim Kanton vorstössig zu werden?*

Ich bedanke mich für die Beantwortung der Fragen durch den Stadtrat."

Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art 41. Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach der Zustellung, d.h. im vorliegenden Fall bis spätestens 28. April 2023, schriftlich zu beantworten.



Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Patrick Walder (SVP) soll wie folgt beantwortet werden:

Frage 1: Was sind die grössten Herausforderungen der Gemeinde im Hinblick auf den aktuellen Ansturm von Asylsuchenden?

Die kurzfristig per April 2022 seitens Kanton erfolgte Kontingentserhöhung von 0.5% auf 0.9% hat auch die Stadt Dübendorf vor sehr grosse Herausforderungen gestellt.

Die vorbestehende Situation bezüglich Unterkünften für Asylsuchende und Flüchtlinge ist bekannt. Das Kontingent von 0.5% und maximal 152 Personen war nicht ausgeschöpft und es mussten aufgrund der Kontingentserhöhung auf 0.9% nochmals zusätzlich maximal 125 Personen aufgenommen werden.

Eine erneute Kontingentserhöhung von 0.9% auf 1.3% hat die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich am 6. März 2023 mitgeteilt. Auf Basis der Einwohnerzahlen des statistischen Amtes des Kantons Zürich bedeutet diese Kontingentserhöhung für die Stadt Dübendorf die Aufnahme von maximal zusätzlich 122 Personen. Die Erhöhung wird ab 1. Juni 2023 umgesetzt. Es besteht somit eine etwas längere Vorlaufzeit als bei der Kontingentserhöhung im April 2022.

Im Einvernehmen mit dem Kanton erhält Dübendorf aufgrund des Stadorts des temporären Bundesasylzentrums allerdings vorläufig keine weiteren Zuweisungen von Geflüchteten.

Grösste Herausforderungen sind die Ressourcenfrage und die Situation am Wohnungsmarkt. Die gesetzlichen Aufgaben – wirtschaftliche Unterstützung, persönliche Unterstützung, berufliche und soziale Integration, Bereitstellung von adäquaten Unterkünften und die Einhaltung der administrativen Vorgaben – können bei derartigen Steigerungen an sich nur mit mehr Personal erfüllt werden. Weil im Frühjahr 2022 sozusagen keine Planungszeit bestanden hat und ausgewiesene Fachkräfte so schon schwierig zu finden sind, mussten im vergangenen Jahr Mehrleistungen abverlangt werden. Einzig partiell, heisst für die Wohnungssuche, Wohnungsabnahmen und Übergaben an die ORS, konnte eine externe Dienstleistung gefunden und eingebunden werden.

Frage 2: Wie ist die aktuelle Vorgehensweise des Stadtrats bei Wohnungsvergaben (stadteigene oder gemietete) an Asyl- und Schutzsuchende?

Das Beschaffen von adäquatem Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Gemäss Geschäftsreglement der Sozialkommission ist die Besorgung des Asyl- und Flüchtlingswesens und auch das Notwohnungs- und Unterbringungswesen an die Sozialkommission delegiert.

Die Unterbringung und - nach entsprechender Kostengutsprache - Ausrüstung der Wohnungen erfolgt durch die ORS. Nicht zu den Aufgaben der ORS gehört die Beschaffung von Wohnraum.

Es besteht eine klare Aufgabenteilung; eine gute Zusammenarbeit zwischen der ORS und der Abteilung Soziales ist dennoch unabdingbar.



Die Sozialbehörde bzw. seit 1. Juli 2022 die Sozialkommission hat bezüglich aller Unterkünfte Mietverträge abgeschlossen. Dies unabhängig davon, ob es sich um Liegenschaften im Eigentum der Stadt Dübendorf handelt oder nicht. In diese Unterkünfte werden Personen des Asyl- und Flüchtlingswesens untergebracht.

Von der Stadt Dübendorf an die Abteilung Soziales vermietet sind insgesamt 5 Liegenschaften. Bis auf die Liegenschaft Säntisstrasse 9, welche von der Abteilung Finanzen und Liegenschaften im Sommer 2022 an die Abteilung Soziales übergeben worden ist, bestehen die Mietverträge seit 2015 und früher.

Bei der Belegung der angemieteten Unterkünfte müssen Bedingungen, welche Vermieter stellen - bspw. Einschränkung der Belegung auf Personen aus der Ukraine oder auch auf Personen aus anderen Ländern - eingehalten werden.

Die Stadt Dübendorf als Vermieterin hat in den Mietverträgen grundsätzlich keine Bedingungen formuliert, welche die Belegung mit Personen aus dem Bereich des Asyl- und Flüchtlingswesens einschränken. Neubelegungen werden unter den verantwortlichen Personen abgesprochen.

Frage 3 **Zieht der Stadtrat neben Wohnungen auch Zivilschutzanlagen und ähnliche freie Bauten als Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht?**

Eine vorübergehende unterirdische Unterbringung konnte nach dem Brand der Kollektivunterkunft an der Gärtnerstrasse 5 nicht vermieden werden. Es mussten per sofort 42 Personen anderweitig untergebracht werden.

Eine unterirdische Unterbringung zieht der Stadtrat vorderhand nur in Ausnahmesituationen in Betracht.

Aktuell und in Berücksichtigung des Abklärungsergebnisses GPV werden Unterbringungsmöglichkeiten in geeigneten Liegenschaften in der Gewerbezone geprüft. Weiter wurden auch schon erste Abklärungen für modulare Wohnlösungen getroffen. Seit längerem werden grosse Bemühungen unternommen, am regulären Wohnungsmarkt Objekte anzumieten.

Frage 4 **Wie verhindert der Stadtrat, dass in Dübendorf Mieterinnen und Mietern die Wohnung für die Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden gekündigt wird?**

Die Stadt Dübendorf hat bisher keine Mietverhältnisse von als Wohnraum genutzten städtischen Objekten zwecks der Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden gekündigt und es besteht auch nicht die Absicht, dies künftig zu tun.

Seitens der Stadt besteht auch nicht die Absicht, private Vermieter von Wohnungen dazu zu bewegen, Mieterinnen und Mietern ihre Wohnung zu kündigen und diese anschliessend der Stadt zur Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden zu vermieten.



Frage 5 Erachtet es der Stadtrat grundsätzlich als legitim, Mieterinnen und Mietern zu kündigen, um in den betroffenen Liegenschaften Asyl- und Schutzsuchende unterzubringen? Wenn ja, unter welchen Umständen?

Das Mietrecht eröffnet grundsätzlich jedem Vermieter und jedem Mieter die Möglichkeit, einen Mietvertrag über eine Wohnung oder ein Haus unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, Termine und Formvorschriften zu kündigen.

Das Obligationenrecht sieht vor, dass eine Kündigung auf Verlangen begründet werden muss (OR 271 Abs. 2) und dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (OR 271 Abs. 1).

Die Überprüfung einer Kündigung und ihrer Begründung obliegt im dafür vorgesehenen Verfahren der Schlichtungsbehörde und letztlich dem zuständigen Gericht. Damit ist sichergestellt, dass die Rechtmässigkeit einer konkreten Kündigung unter Berücksichtigung der relevanten Umstände des Einzelfalls durch die zuständige Instanz überprüft und beurteilt wird.

Eine Beantwortung dieser Frage kann durch den Stadtrat bezüglich Mietverhältnissen von Dritten, heisst von Mietverhältnissen, welche nicht in seinem Verantwortungsbereich liegen, nicht erfolgen.

Frage 6 Werden Asyl- und Schutzsuchende bei der Wohnungsvergabe in stadteigenen Liegenschaften gegenüber anderen Wohnungssuchenden bevorzugt? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?

Die von der Sozialbehörde bzw. Sozialkommission für den Bereich "Asyl- und Flüchtlingswesen" eingegangenen Mietverhältnisse dienen explizit dem Zweck, den gesetzlichen Auftrag zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen zu erfüllen.

Es werden somit in diesen Wohnungen und Liegenschaften nur Personen untergebracht, welche einen entsprechenden Aufenthaltsstatus haben.

Die Sozialbehörde bzw. Sozialkommission tritt nicht als Vermieterin auf, weder gegenüber den untergebrachten Personen aus dem Bereich Asyl- und Flüchtlingswesen noch am regulären Wohnungsmarkt.

Die Abteilung Finanzen & Liegenschaften unterstützt die Abteilung Soziales in der gesetzlichen Aufgabe, die Asyl- und Schutzsuchenden zu beherbergen. In erster Linie wird aktuell nicht bewohnter Wohnraum bewohnbar gemacht und somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Als Beispiel kann hier die Liegenschaft an der Sântisstrasse 9 genannt werden.



- Frage 7 Unterscheidet der Stadtrat aufgrund der Herkunft der Asyl- und Schutzsuchenden bei der Unterbringung?
Wenn Ja, anhand welcher Kriterien?*

Die Unterbringung von Personen des Asyl- und Flüchtlingswesens in den von der Sozialbehörde bzw. Sozialkommission angemieteten Unterkünften ist an die ORS Service AG delegiert.

Es müssen und werden Konstellationen im Einzelfall wenn immer möglich berücksichtigt. So zum Beispiel, ob es sich um Erwachsene, Eltern mit Kindern oder auch um besonders vulnerable Personen handelt. Hingegen wird weder nach dem Status der untergebrachten Personen aus dem Bereich Asyl- und Flüchtlingswesen noch nach deren kultureller Herkunft unterschieden. Da die geflüchteten Personen überwiegend in Kollektivhaushalten untergebracht sind, wird darauf geachtet, dass allfälliges vorhersehbares Konfliktpotential vermieden werden kann. Aktuell besteht die Herausforderung darin, genügend adäquaten Wohnraum zu beschaffen und zur Verfügung zu stellen. Sobald dieses Ziel erreicht ist, können die vorgehend erwähnten Minimalanforderungen besser berücksichtigt werden.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 5. Mai 2022 ein Projekt initiiert, welches zum Ziel hat, ein Konzept für die kurzfristige bis langfristige (bis 2032) Bereitstellung von genügend Asyl- und Notunterkünften zu ökonomischen Kosten inkl. Bedarfsanalyse und Angebotsvergleich mit anderen Städten zu erarbeiten. Des Weiteren werden im Rahmen dieses Projektes mögliche Konzepte für die Bewirtschaftung der Liegenschaften, der Unterkunftszuteilungsprozesse und der Betreuung der Nutzer der Unterkünfte erarbeitet und die Minimalstandards festgelegt.

- Frage 8 Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die Zuwanderungs- und Migrationspolitik seitens Bund und Kanton ausser Kontrolle geraten ist und die Gemeinden und deren Einwohnerinnen und Einwohner davon betroffen sind?
Wenn ja, ist er bereit beim Kanton vorstössig zu werden?*

Der Asylbereich ist weitgehend durch Bundesrecht geregelt.

Die Schweiz kann gemäss Art. 4 Asylgesetz Schutzbedürftigen für die Dauer einer schweren allgemeinen Gefährdung, insbesondere während eines Kriegs oder Bürgerkriegs sowie in Situationen allgemeiner Gewalt, vorübergehend Schutz gewähren.

Am 11. März 2022 hat der Bundesrat infolge des Krieges in der Ukraine erstmals beschlossen, einem definierten Kreis von schutzsuchenden Personen den «Schutzstatus S» zu gewähren. Mit dem Schutzstatus S erhalten die Geflüchteten rasch ein Aufenthaltsrecht in der Schweiz, ohne dass sie ein ordentliches Asylverfahren durchlaufen müssen.

Vom Strom von geflüchteten Personen waren und sind in der Schweiz jeweils Bund, Kantone, Gemeinden und Einwohner betroffen.

Die Solidarität und Hilfsbereitschaft in der Bevölkerung ist aufgrund der aktuellen Weltlage gross und sehr eindrücklich. Die Einwohner der Stadt Dübendorf haben durch verschiedenste Hilfsangebote, durch Vermietung von Wohnungen/Liegenschaften und auch



durch die Aufnahme von geflüchteten Personen einen grossen Beitrag zur Meisterung der Herausforderung geleistet und tun dies immer noch.

Innert kürzester Zeit mussten auf allen Ebenen Strukturen geschaffen werden, um dieser besonderen Situation Rechnung tragen zu können. Die Kommunikation war eine sehr gute und auch die Zusammenarbeit tragfähig und lösungsorientiert.

Der Stadtrat kann nicht bestätigen, dass die Situation ausser Kontrolle geraten ist. Hingegen bestätigt der Stadtrat, dass die Situation fraglos in jeder Hinsicht sehr herausfordernd ist.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 28. Februar 2023 hat Gemeinderat Patrick Walder (SVP) dem Stadtrat die schriftliche Anfrage "Mietkündigungen zu Gunsten von Asyl- und Schutzsuchenden" eingereicht. Der Stadtrat hat die Anfrage fristgerecht zu Händen des Gemeinderates beantwortet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Ivo Hasler, Sozialvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Patrick Walder (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates
- Sozialvorstand
- Leiterin Soziales
- Akten

Stadtrat Dübendorf


Andre Ingold
Stadtpräsident


Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.