



ANTRAG

des Stadtrates vom 2. Oktober 2025



GR Geschäfts-Nr. 041/2025

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Gegenstandslosigkeit der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum"

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 2. Oktober 2025, gestützt Art. 17, Ziff.3, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Die Beschlüsse vom 1. Februar 2015 (GR Geschäft Nr. 4/2014) und 2. Februar 2016 (GR Geschäft Nr. 57/2015) werden wiedererwägt.
 2. Die Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
 3. Die Initiative wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Zielsetzung, Sollzustand, Nutzen	3
3	Rechtsabklärung	3
4	Begründung der beantragten Lösung	5
5	Dringlichkeit	5
6	Antrag	5
	Aktenverzeichnis	8

1 Ausgangslage

Am 10. März 2014 reichte BDP Dübendorf beim Stadtrat eine Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" mit 508 gültigen Unterschriften ein. Die Initiative lautete wie folgt:

"Auf dem Grundstück Kataster Nummer 16529 (Areal Bahnhofstrasse 30 /Lindenhof II) sollen in den Wohngeschossen Alterswohnungen erstellt und nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Für die Realisierung soll die Stadt eine Baugenossenschaft suchen, welche das Grundstück vorzugsweise im Rahmen eines Baurechtsvertrages übernimmt oder allenfalls käuflich erwirbt."

Der Stadtrat erklärte mit Beschluss vom 28. Mai 2014 die Initiative für gültig und beantragte mit der Weisung vom 28. Mai 2014 dem Gemeinderat, dass er mit der Ausarbeitung einer "ausgearbeiteten Vorlage" ohne Gegenvorschlag zu beauftragen sei und der Gemeinderat die Vorgaben und Bedingungen festzulegen habe. Diesem Antrag stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Juni 2015 ebenso zu wie der nachfolgenden Umsetzungsvorlage des Stadtrates, über welche der Gemeinderat unter dem Geschäft Nr. 57/2015 am 1. Februar 2016 entschied. Damit entfiel die Durchführung einer Urnenabstimmung.

Es erfolgte die Ausschreibung des Areals für ein Baurecht mit der Auflage, dort Alterswohnungen zu realisieren. Verschiedene Schwierigkeiten verzögerten die weitere Bearbeitung des Projektes wie auch die Vergabe an einen Baurechtsnehmer. Insbesondere konnte mit einem Nachbarn keine Einigung herbeigeführt werden und die Erhaltung der Parkplätze hinter dem Hecht entwickelten sich zu einem Politikum. So drohten langwierige Rechtsverfahren und die Chance für eine Realisierung waren aus Sicht des Stadtrates gering. Im Rahmen der Schulraumplanung kam dann unvermittelt ein möglicher Bedarf der Primarschule für einen temporären Schulhausbau bzw. als langfristige Reserve für eine Erweiterung an diesem Standort auf. Damit sistierte der Stadtrat das Projekt und die mögliche Vergabe wurde gestoppt.

Parallel wurden Alterswohnungen an einem anderen Standort (Tulpenstrasse) realisiert, der sich wie der Lindenhof II ebenfalls an zentraler Lage befindet. Auch die Entwicklung des Leepüntareals wurde aufgenommen, bei welchem auch die Frage von generationsübergreifendem Wohnen und ein Anteil mit Kostenmiete als Alternative angedacht ist. Zudem wurde auch die Entwicklung des Areals Gum-



pisbüel an die Hand genommen, welches ebenfalls ein neues Angebot schaffen soll – auch für ältere Menschen - und teilweise preisgünstiger als der Markt im Sinne der Kostenmiete.

Die Primarschule hatte auf Nachfrage keinen unmittelbaren Bedarf an zusätzlichen Schulräumen mehr angemeldet, weshalb für die Primarschule auf dem Grundstück Lindenhof II keine Landreserve eingeplant werden sollte. Die Primarschule wünschte alternativ als Landreserve das Grundstück des Parkplatzes an der Strehlgasse. Diese steht jedoch aus Sicht des Stadtrates nicht zur Verfügung, da dieses Grundstück als Parkplatz weiter genutzt wird. Im Falle einer Aufhebung ist durch ein Grenzbaurecht eine Erweiterung des bestehenden privaten Wohngebäudes angedacht. Der Stadtrat verneint so eine Umnutzung mit Umzonung dieses Grundstücks. Er sieht aber weiterhin am Lindenhof II eine langfristige Sicherung der Landreserve für öffentliche Interessen.

2 Zielsetzung, Sollzustand, Nutzen

Die Parzelle Kat. Nr. 16529 ist nach wie vor verfügbar und theoretisch mit Alterswohnungen überbaubar. Der Gestaltungsplan besteht weiterhin. Insoweit ist der Gegenstand der Initiative auch verfügbar. Geändert haben sich indessen die Verhältnisse. Vor allem kann erwogen werden, dass in der Stadt Dübendorf Alterswohnungen an der Tulpenstrasse erstellt wurden und weitere altersgerechte Wohnungen (Leepünt und Gumpisbüel) in Aussicht stehen. In welchen Fällen die Gegenstandslosigkeit von Initiativen infolge geänderter Verhältnisse angenommen werden darf, hängt im Wesentlichen davon ab, ob und inwiefern der Zweck der Initiative anderweitig erfüllt werden konnte. Der Stadtrat sieht aber weiterhin am Lindenhof II eine langfristige Sicherung der Landreserve für öffentliche Interessen. Aus Sicht des Stadtrates besteht aktuell das Ziel darin, das Grundstück im Hinblick auf einem zukünftigen Eigengebrauch zu sichern und somit die damalige Volksinitiative abzuschreiben.

Für das Grundstück Kat. Nr. 16529 liegen derzeit noch keine konkreten Überlegungen bezüglich der künftigen Nutzung vor. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der benötigte Eigenbedarf der Stadt im Laufe der Zeit stetig wächst. Um auf diese Entwicklungen flexibel reagieren zu können, soll die Nutzung des Areals möglichst offengehalten werden. Dabei soll die Möglichkeit einer Realisierung von Alterswohnungen ausdrücklich bestehen bleiben, um auf einen potenziellen Bedarf reagieren zu können.

Mit einer offenen und strategisch flexiblen Haltung kann sowohl den Anliegen der Volksinitiative als auch den sich wandelnden Bedürfnissen der Stadtverwaltung Rechnung getragen werden. Deshalb wird vorgeschlagen, die künftige Nutzung des Grundstücks nicht auf eine einzige Variante festzulegen, sondern die notwendigen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass unterschiedliche öffentliche Nutzungen, darunter auch die Schaffung von Alterswohnungen, möglich bleiben.

3 Rechtsabklärung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss vom 28. Mai 2014 und in der Weisung vom gleichen Tag die Rechtsgrundlagen zur Behandlung einer Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung richtig zusammengefasst, weshalb darauf verwiesen werden kann. Es gelten die Bestimmungen von §§ 133 ff. GPR i.V.m. § 155 GPR. Im vorliegenden Fall hat der Stadtrat zumindest bereits das Baurecht ausgeschrieben und mit der Umsetzung der Volksinitiative begonnen, bevor die Arbeiten sistiert wurden.

Ob eine Initiative infolge Gegenstandslosigkeit abgeschreiben werden kann, ist gesetzlich nicht geregelt und von der Rechtsprechung nicht abschliessend entschieden. In der juristischen Lehre wird jedoch anerkannt, dass dem Parlament diese Kompetenz zustehen muss, wenn das Anliegen nach Einreichung bereits erfüllt wurde. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Gesetzgeber



die Initiative inhaltlich umgesetzt hat. Ein Festhalten der Initianten an einer Abstimmung würde dann als rechtsmissbräuchlich gelten.

Diese Grundsätze lassen sich auch auf Fälle anwenden, in denen keine Urnenabstimmung stattfand, weil das Parlament der Initiative Folge leistete, die Umsetzung aber aufgrund eingetretener Gegenstandslosigkeit keinen Sinn mehr macht. Auch der Bundesversammlung wird eine solche Rücknahmebefugnis eingeräumt.

Eine Initiative ist als gegenstandslos zu betrachten, wenn der Zweck anderweitig erfüllt oder der Abstimmungsgegenstand gänzlich untergegangen ist. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück jedoch weiterhin verfügbar und bebaubar, der Gestaltungsplan ist gültig und der Gegenstand der Initiative besteht fort. Geändert haben sich lediglich die Verhältnisse: Alterswohnungen wurden an einem anderen Standort realisiert.

Ob Gegenstandslosigkeit infolge geänderter Verhältnisse angenommen werden kann, hängt davon ab, ob der Zweck der Initiative anderweitig erfüllt wurde. Die Rechte der Initianten sind durch Art. 34 BV geschützt, die Umsetzung darf den Sinn und Zweck der Initiative nicht verlassen, auch wenn dem Umsetzungsorgan eine gewisse Gestaltungskompetenz zusteht.

Zur Auslegung der Initiative ist auf den Wortlaut und das Verständnis der Stimmberechtigten abzustellen. Der Initiativtext bezieht sich ausdrücklich auf die Parzelle Nr. 16529, aber ebenso auf die Abgabe im Baurecht zur Erstellung von Alterswohnungen zu Kostenmieten durch eine Baugenossenschaft an zentraler Lage. Die an der Tulpenstrasse realisierten Alterswohnungen erfüllen diese Bedingungen weitgehend, jedoch hat der Stadtrat noch im Jahr 2019 bestätigt, dass die Umsetzung der Initiative «Alterswohnungen im Zentrum» weiterhin in Planung sei und das Projekt Tulpenstrasse nicht als Erfüllung betrachtet werde. Daher ist der Zweck der Initiative auch weiterhin aktuell.

Nicht geklärt ist, welchem Verwendungszweck das Grundstück künftig zugeführt werden soll. Dient es künftig dem Eigengebrauch der Stadt, wird dem Willen der Initianten kaum mehr entsprochen, ausser die Nutzung wäre zumindest sehr ähnlich oder die Nachfrage nach Alterswohnungen deutlich reduziert – was zu belegen wäre und angesichts der Wohnungsnot unwahrscheinlich erscheint.

Eine Berufung auf Eigenbedarf genügt daher nicht, um die Gegenstandslosigkeit der Initiative zu begründen. Ein Beschluss des Gemeinderats über Gegenstandslosigkeit wäre mit erheblichen Risiken verbunden, da die Initianten eine Verletzung des Stimmrechts geltend machen und den Beschluss anfechten könnten.

Eine Berufung auf Eigenbedarf kann eine sachliche Grundlage dafür bieten, die Initiative als gegenstandslos zu erklären, sofern der Bedarf hinreichend begründet und transparent kommuniziert wird. Ein Beschluss des Gemeinderats über die Gegenstandslosigkeit wäre zwar sorgfältig abzuwägen, bietet jedoch die Möglichkeit, die Interessen der Gemeinde nachhaltig zu schützen und vorhandene Ressourcen bedarfsgerecht einzusetzen.

Mit dem Eigenbedarf ist das Gemeindeparlament erneut zu befassen, welches die bisherigen Beschlüsse in Wiedererwägung zieht und das weitere Vorgehen festlegt. Wird die Initiative nicht wie im Jahr 2016 beauftragt umgesetzt, ist zwingend eine Urnenabstimmung durchzuführen, mit oder ohne Gegenvorschlag (§ 134 Abs. 2 GPR).



4 Begründung der beantragten Lösung

Die langfristige Sicherung des Grundstücks Kat. Nr. 16529 als städtische Reserve ist eine wichtige Investition in die Zukunft der Stadt Dübendorf. Sie ermöglicht es, auf sich verändernde Bedürfnisse und Herausforderungen flexibel zu reagieren – sei es im Bereich Bildung, Soziales, Wohnen oder Freizeit. Gerade weil heute noch nicht alle zukünftigen Entwicklungen absehbar sind, ist es für die Stadt Dübendorf wichtig, vorausschauend zu handeln und geeignete Flächen für öffentliche Zwecke vorzuhalten.

Mit dieser Lösung wird sichergestellt, dass die Stadt Dübendorf auch künftig handlungsfähig bleibt und auf neue Anforderungen der Bevölkerung eingehen kann. Eine Nutzung des Grundstücks für Alterswohnungen – wie sie bereits an der Tulpenstrasse umgesetzt wurde sowie künftig auch teilweise im Leepünt und Gumpisbüel vorgesehen ist – würde die Möglichkeit, dieses Areal anderweitig für das Gemeinwohl einzusetzen, dauerhaft einschränken und die städtische Entwicklungsperspektive langfristig verengen. Die Reserve ist daher im Interesse aller Einwohnerinnen und Einwohner und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Stadtentwicklung.

Die beantragte Lösung trägt dazu bei, die langfristige und bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt Dübendorf zu gewährleisten. Indem strategisch wertvolle Flächen gesichert werden, bleibt die Stadt auch künftig in der Lage, auf demografische, gesellschaftliche und infrastrukturelle Veränderungen angemessen zu reagieren und im Sinne des Gemeinwohls zu handeln.

5 Dringlichkeit

Im vorliegenden Fall besteht derzeit keine Dringlichkeit. Insbesondere weil die Entwicklungen im Leepünt und Gumpisbüel mit hoher Priorität vorangetrieben werden. Diese Arealentwicklungen schaffen in absehbarer Zeit zusätzlichen Wohnraum, unter anderem auch Alterswohnungen, und tragen damit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

6 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Beschlüsse vom 1. Februar 2015 (GR Geschäft Nr. 4/2014) und 2. Februar 2016 (GR Geschäft Nr. 57/2015) werden wiedererwägt.
2. Die Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
3. Die Initiative wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



Dübendorf, 2. Oktober 2025

Stadtrat Dübendorf

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Ingold', is written over the printed name.

André Ingold
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Vogt', is written over the printed name.

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 041/2025

Gegenstandslosigkeit der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum"

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Tanja Boesch
Präsidentin

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Christian Meyer
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 041/2025

Gegenstandslosigkeit der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum"

1. Stadtratsbeschluss Nr. 25-435 vom 2. Oktober 2025
2. Weisung vom 2. Oktober 2025
3. Weisung vom 28. Mai 2014 (GR Geschäft Nr. 4/2014)
4. Weisung vom 10. Juni 2015 (GR Geschäft Nr. 57/2015)
5. Volksinitiative (Text und Unterschriftenbogen)
6. Stadtratsbeschluss Nr. 19-351 vom 19. September 2019
7. Rechtliche Beurteilung vom 1. November 2024 (z.H. GRPK, nicht öffentlich)