

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 9. Juli 2015

Gesch. Nr. SR: 123 / 050/15

16.04.25 Gemeindeorganisation; Initiativen

Volksinitiative "Wohnen für alle"; Ablehnung der Volksinitiative und Unterbreitung eines Gegenvorschlages - Weisung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 9. Juli 2015
und in Anwendung von §§ 12 und 13 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Die Volksinitiative „Wohnen für alle“ vom 23. Juni 2014 wird abgelehnt.
2. Dem nachfolgenden Gegenvorschlag des Stadtrates wird zugestimmt:

GEMEINDEORDNUNG

§ 1 bis (neu)

Engagement für preiswerte Wohnungen

¹ Die Gemeinde setzt sich nach ihren Möglichkeiten für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein.

² Sie fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Ortsteilen.

³ Sie sorgt gemäss ihren Kompetenzen dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach Kriterien der Nachhaltigkeit erstellt und betrieben werden.

⁴ Sie setzt sich in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ein.

⁵ Sie setzt sich dafür ein, den bisherigen Anteil an Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau auch in Zukunft mindestens beizubehalten.

3. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten innert 36 Monaten seit der Einreichung der Initiative, d.h. bis spätestens 23. Juni 2017, zur Abstimmung unterbreitet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Brigitte Röösl, Schlimpergstrasse 20, 8307 Effretikon, Co-Präsidentin SP Illnau-Effretikon (zu Händen des Initiativkomitees)
 - b. Sabrina Di Bella, Brandstrasse 20, 8308 Illnau, Co-Präsidentin SP Illnau-Effretikon (zu Händen des Initiativkomitees)
 - c. Abteilung Präsidiales, dreifach.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

WEISUNG

1 AUSGANGSLAGE

1.1 EINREICHUNG UNTERSCHRIFTENLISTE ZUR VORPRÜFUNG

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 reichte die Sozialdemokratische Partei (SP) Illnau-Effretikon die durch den Stadtrat zu prüfende Unterschriftenliste zu einer zur Lancierung vorgesehenen Volksinitiative „Wohnen für alle“ ein.

Der Initiativtext lautet wie folgt:

„Die Gemeindeordnung der Stadt Illnau-Effretikon wird wie folgt ergänzt:

Art. 1bis (neu) Engagement für bezahlbare Wohnungen

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 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.

Art. 50quater

Für das Erreichen von 15 % des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das Jahr 2040 als Ziel.“

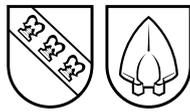
Begründung:

Der Boden zum Wohnen wird immer knapper – eine gerechte Verteilung ist deshalb zentral. Heute steigen die Wohnungsmieten ins Unermessliche. Familien finden in Illnau-Effretikon oft kaum mehr eine Wohnung. Ältere und jüngere Menschen mit einem tiefen Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr mithalten. Es braucht deshalb mehr bezahlbaren Wohnraum für alle durch eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

1.1 INITIATIVKOMITEE

Das Initiativkomitee bilden nachfolgende Stimmberechtigte:

Di Bella, Sabrina, Brandstrasse 20, 8308 Illnau;
Gassmann, Jürg, Wingertstrasse 14c, 8308 Illnau;
Gavin, David, Puntweg 27, 8308 Illnau;
Kindlimann, Adrian, Vogelbuckstrasse 14, 8307 Effretikon;
Nufer, Daniel, Breitenacherstrasse 27, 8308 Illnau;
Molina, Fabian, Breitenacherstrasse 15, 8308 Illnau;
Röösli, Brigitte, Schlimpergstrasse 20, 8307 Effretikon;
Wüst, Samuel, Dorfstrasse 14, 8307 Effretikon.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

2 VERFAHREN

2.1 PRÜFUNG DES UNTERSCHRIFTENBOGENS

Gestützt auf Art. 26 der Kantonsverfassung (KV) i.V.m § 124 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) prüfte der Stadtrat die vorgelegte Unterschriftenliste, ob sie den Vorgaben, wie sie in § 123 GPR vorgesehen sind, entspricht.

Mit Beschluss Nr. 280 vom 19. Dezember 2013 gab der Stadtrat die Initiative zur Unterschriftensammlung frei. In Anwendung von § 125 GPR und § 63 VPR wurde der Initiativtext und dessen Begründung am 3. Januar 2014 im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht. Ab jenem Zeitpunkt begann die sechsmonatige Sammelfrist gemäss Art. 27 KV zu laufen (bis 2. Juli 2014).

2.2 EINGABE DER UNTERSCHRIFTENSAMMLUNG / EINREICHEN DER VOLKSINITIATIVE

Am 23. Juni 2014 überreichte eine Delegation des Initiativkomitees die Unterschriftensammlung inkl. Volksinitiative im unter Ziffer 1.1 dieser Weisung dargelegten Wortlaut dem Stadtrat, vertreten durch dessen Präsidenten.

Laut § 13 Abs. 1 der städtischen Gemeindeordnung (GO) erfordert das Zustandekommen von Volksinitiativen die Unterstützung von wenigstens 500 Stimmberechtigten. Innert drei Monaten nach Eingabe der Unterzeichnungen hat der Stadtrat festzustellen, ob die Initiative zu Stande gekommen ist; er publiziert diesen Beschluss (§ 127 Abs. 4 GPR).

2.3 PRÜFUNG DES ZUSTANDEKOMMENS

Der Stadtrat stellte mit Beschluss-Nr. 152 vom 10. Juli 2014 fest, dass das Initiativkomitee mit 567 gültig gesammelten Unterschriften das notwendige Quorum erreicht und die sechsmonatige Frist gewahrt hat. Diese Feststellung wurde am 17. Juli im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht.

2.4 PRÜFUNG DER MATERIELLEN GÜLTIGKEIT

In einem weiteren Schritt blieben dem Stadtrat die materielle Gültigkeit (Wahrung des Gebots der Einheit der Materie, Einhalten des übergeordneten Rechtes, Wahrung der tatsächlichen Durchführbarkeit) der ausformulierten Initiative zu prüfen (Art. 28 Abs. 1 lit. a-c KV). Bei Volksinitiativen, die wie im vorliegenden Fall, in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs vorliegen, standen ihm für diese Beurteilung sechs Monate ab Einreichung zu (§ 130 Abs. 1 Satz 1 GPR) (Frist bis 23. Dezember 2014).

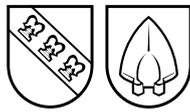
2.4.1 EINHEIT DER MATERIE

Der Grundsatz der Einheit der Materie setzt voraus, dass die einzelnen Teile einer Initiative einen hinreichenden inneren Zusammenhang aufweisen.

Gegenstand der Initiative ist die Wohnraumpolitik. Das Begehren beinhaltet eine Vielzahl von Bestimmungen mit Zielvorgaben und Grundsätzen. Zwischen den einzelnen Anforderungen ist ein sachlicher Zusammenhang gegeben.

2.4.2 WAHRUNG ÜBERGEORDNETES RECHT

Die mit dem Initiativbegehren vorgeschlagenen Regelungen verstossen nicht gegen übergeordnetes Recht.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

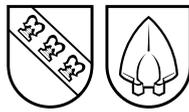
2.4.3 KEINE OFFENSICHTLICHE UN DURCHFÜHRBARKEIT

Offensichtlich undurchführbar ist ein Initiativbegehren, wenn es sich aus tatsächlichen Gründen zweifelsfrei nicht verwirklichen lässt. Es besteht keine offensichtliche Undurchführbarkeit.

Zu den einzelnen Teilen, die nicht erreichbar und nicht realistisch sind, wird auf das nachfolgende Argumentarium verwiesen.

Demnach sind die verfassungsmässig zu wahren den Anforderungen gewährleistet – der Stadtrat erklärte die Initiative somit am 18. September 2014 für formell als gültig (Protokolleintrag Nr. 193/14). Gleichzeitig führt der Stadtrat eine Grundsatzdiskussion über die weitere Bearbeitung der vorliegenden Initiative.

Er kam dabei überein, dem ausformulierten Entwurf des Initiativkomitees einen Gegenvorschlag entgegenzuhalten. Für die Ausarbeitung von Bericht und Antrag zu Handen des Grossen Gemeinderates kann der Stadtrat gestützt auf § 130 Abs. 4 GPR) 16 Monate ab Einreichung beanspruchen (Frist bis 23. Oktober 2015).

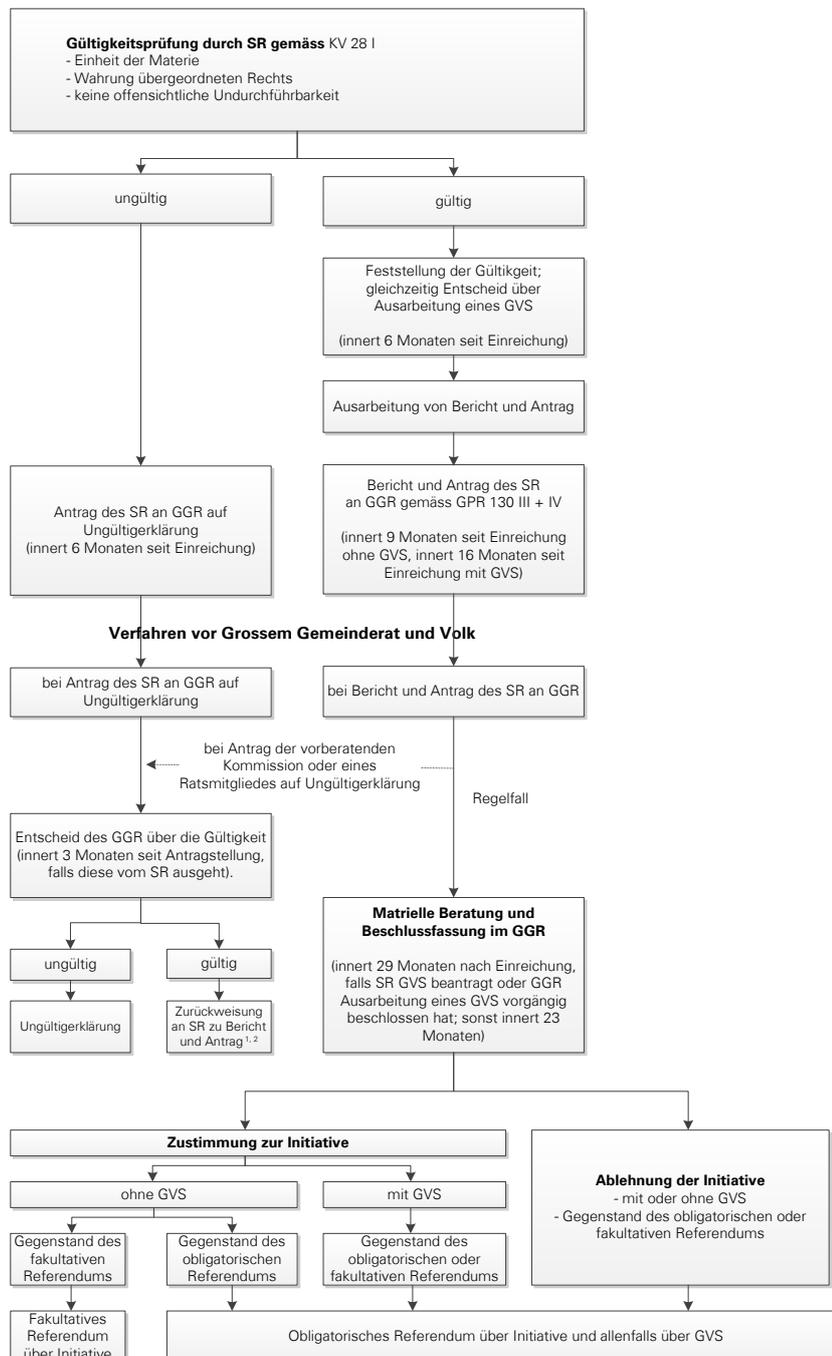


AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

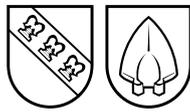
2.5 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG VERFAHRENSABLAUF VOLKSINITIATIVEN IM AUSGEARBEITETEN ENTWURF (NACH VORBEREITUNG UND ZUSTANDEKOMMEN)

Der Vollständigkeit halber sei anhand der untenstehenden Abbildung das Behandlungsverfahren bei Volksinitiativen in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs mindestens schematisch dargelegt. Das Diagramm setzt nach der Vorbereitung und des Feststellens des Zustandekommens der Initiative ein.



¹ Nach Erarbeitung von Bericht und Antrag Fortgang des Verfahrens gemäss rechter Prozesshälfte ab Verfahren vor Gemeinderat und Volk.

² Stattdessen materielle Beratung und Beschlussfassung im GGR falls auf Antrag der vorberatenden Kommission oder eines Ratsmitgliedes über Gültigkeit entschieden wurde.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

3. POLITISCHE WÜRDIGUNG

Die Volksinitiative greift ein sozialpolitisch bedeutsames Thema auf; dies zeigen zahlreiche Bestrebungen und politische Vorstösse auf kantonaler und kommunaler Ebene. Der Stadtrat befasste sich in letzter Zeit anhand von zwei Vorstössen aus dem Grossen Gemeinderat mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Die beiden Antworten enthalten die entsprechenden Beurteilungen des Stadtrates.

- In der Beantwortung der Interpellation, eingereicht durch die SP/JUSO-Fraktion, c/o ehemaliger Gemeinderat Jürg Gassmann, betreffend bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon (GGR-Geschäft-Nr. 032/10), schrieb der Stadtrat am 22. Dezember 2011:

„2010 gab es in Illnau-Effretikon 5'260 Mietwohnungen, davon waren 20 in öffentlicher Hand und 670 Genossenschaftswohnungen (davon 620 in Effretikon). Diese nicht-privaten Wohnungen bedeuten einen Anteil von ca. 9 % aller Wohneinheiten bzw. ca. 13 % aller Mietwohnungen.

(...)

Die Exekutiven von Illnau-Effretikon strebten schon mindestens seit den 1960er Jahren einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen an, und zwar nicht nur im sozialen, sondern insbesondere auch im freitragenden Wohnungsbau. Zum einen begnügen sich Genossenschaften mit einer Rendite, welche die effektiven Kosten deckt und damit kostendämpfend wirkt. Zum anderen ist zu beobachten, dass die Genossenschaften ihre Immobilien sehr gut unterhalten, energetisch sanieren und den sich ändernden Wohnbedürfnissen anpassen. Die Stadt unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau vor allem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht, hingegen betätigt sie sich im Gegensatz zur Stadt Zürich nicht im kommunalen Wohnungsbau. Der Stadtrat beurteilt den Anteil an Genossenschaftswohnungen als angemessen und möchte ihn bei kommenden Bautätigkeiten mindestens auf diesem Niveau behalten.

Nach Meinung des Stadtrates ist die Entstehung von preiswertem Wohnraum für Familien und Be- tagte als Ausgleich zum renditeorientierten Wohnungsbau erstrebenswert. Vor allem bei Grossüberbauungen unterstützt der Stadtrat den freitragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau, sofern die Stadt mittels Landbesitz eine Einflussmöglichkeit besitzt.“

- In der Beantwortung des Postulates von Jürg Gassmann, SP, und Mitunterzeichnenden, betreffend Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in das Projekt „Mittim“ (GGR-Geschäft Nr. 086/13) schrieb der Stadtrat am 24. Oktober 2013:

„Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Neubauwohnungen und die Gewerberäume voraussichtlich teurer sein werden als die momentan im Zentrum angebotenen Wohnungen und Gewerberäume. Dieser Effekt entsteht generell bei Erneuerung oder Ersatz von Altbauten. Bei der im Gestaltungsplan „Mittim“ vorgesehenen hohen Ausnutzung und den Leistungen zugunsten der Öffentlichkeit (z. B. Bushof und Stadtgarten) verkleinert sich der Einfluss des Landpreises auf den Mietpreis der einzelnen Wohnung aber sehr stark. Allein die Abgabe des Landes zu einem vergünstigten Baurechtszins würde die Mieten nur wenig verringern. Um deutlich günstigere Mietzinse zu bewirken, müsste die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau (...) weiter subventionieren.

Als Alternative zum „Mittim“-Projekt streben die beiden einheimischen Baugenossenschaften die Realisierung von Wohnbauten in den Gestaltungsplangebieten Bahnhof Ost und Alt-Effretikon an. In beiden Gebieten ist die Stadt eine bedeutende Grundeigentümerin und kann von Anfang an direkt Einfluss auf die Planung und die Bebauung der Grundstücke nehmen. Es scheint einfacher und erfolgversprechender, in diesen ebenfalls sehr zentrumsnahen Gebieten auf städtischen Grundstücken gemeinnützigen Wohnungsbau durch Baugenossenschaften vorzusehen. Damit soll auch Ersatz für den wegfallenden, verhältnismässig preisgünstigen Wohnraum im Gestaltungsplangebiet „Mittim“ geschaffen werden. Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 11. Juli 2013 bereits gefasst.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

(...)

Mit seinem Grundsatzbeschluss hat der Stadtrat ein wichtiges Zeichen für die weitere Förderung des in der Stadt Illnau-Effretikon traditionell gut verankerten gemeinnützigen Wohnungsbaus gesetzt“.

Für den Stadtrat ist das Thema „Wohnen“ ein wichtiges Anliegen. Er unterstützt das Ziel der sozialen Durchmischung in allen Ortsteilen und ebenso dasjenige der Erstellung von preiswerten Familien- und Alterswohnungen. Den beiden oben stehenden Zitaten ist zu entnehmen, dass der Stadtrat dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf stadteigenen Grundstücken grundsätzlich positiv gegenübersteht. Allerdings ist dieser nach Ansicht des Stadtrates nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Liegenschaftenstrategie zu betrachten. Die verschiedenen Bauparzellen und Bauprojekte müssen differenziert auf ihre Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und auf ihren Wert für die Stadtkasse beurteilt werden. Auf die Areale von Privaten kann die Stadt normalerweise keinen Einfluss nehmen und dort den gemeinnützigen Wohnungsbau vorschreiben. Eine Ausnahme bilden Gestaltungsplangebiete, wo für die gewährte Mehrausnutzung eine Gegenleistung verlangt werden kann.

Am 28. September 2014 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Zürich einer Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zu, die den Gemeinden die Möglichkeit verschafft, bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. In der Stadt Illnau-Effretikon betrug der Ja-Stimmen-Anteil zu dieser Gesetzesänderung 56 %. Anlässlich der anstehenden Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung würde die Möglichkeit bestehen, zu prüfen, ob der entsprechende Inhalt auf kommunaler Stufe geregelt werden soll.

4. ÜBERLEGUNGEN DES STADTRATES

4.1 GEGENVORSCHLAG

Der Stadtrat unterstützt gemäss den oben stehenden Erwägungen den Grundsatz, dass sich die Stadt Illnau-Effretikon aktiv für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt. Allerdings lehnt er die Volksinitiative „Wohnen für alle“ in dieser Form ab, da sie nach seiner Beurteilung durch die strikte Quantifizierung die städtische Liegenschaftenpolitik einengt, zum Teil unrealistisch ist und durch allfällige Subventionsleistungen zu finanziellen Belastungen führen könnte. Um den Forderungen der Initiantinnen und Initianten eine vertretbare Grundlage gegenüberzustellen, unterbreitet der Stadtrat einen offener formulierten und der Gemeindeordnung angemesseneren Gegenvorschlag.

Die Gemeindeordnung der Stadt Illnau-Effretikon wird wie folgt ergänzt:

§ 1bis (neu)

Engagement für preiswerte Wohnungen

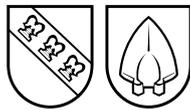
¹ Die Gemeinde setzt sich nach ihren Möglichkeiten für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein.

² Sie fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Ortsteilen.

³ Sie sorgt gemäss ihren Kompetenzen dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach Kriterien der Nachhaltigkeit erstellt und betrieben werden.

⁴ Sie setzt sich in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ein.

⁵ Sie setzt sich dafür ein, den bisherigen Anteil an Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau auch in Zukunft mindestens beizubehalten.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Juli 2015

4.2 BEGRÜNDUNG

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

- Die Wohnraumpolitik soll sich auf den gemeinnützigen Wohnungsbau beschränken. Durch die Stadt unterstützte Gewerberäume sind schwierig zu bewerkstelligen und schaffen ungleiche Verhältnisse im Konkurrenzkampf.
- Eine soziale Durchmischung in allen Quartieren ist unrealistisch, da die Bodenpreise in dieser Hinsicht einen grossen Einfluss ausüben.
- Der Anteil an Wohnungen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern von 15 % aller Mietwohnungen im Jahr 2040 ist dem Stadtrat zu strikt und zu regulatorisch. Um diese Forderung aktuell zu erfüllen, müssten rund 120 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt werden, aber keine einzige im „normalen“ Wohnungsbau. Wenn damit das Zwischenziel (15 %) erreicht wäre, müssten bei allen künftigen Überbauungen dauernd 15 % aller Wohnungen nach den Prinzipien der Gemeinnützigkeit in Kostenmiete betrieben werden. Da die Stadt auf die Arealentwicklung von Privaten nur einen sehr beschränkten Einfluss geltend machen kann, müssten die meisten gemeinnützigen Wohnungen auf städtischen Liegenschaften realisiert werden. Dazu verfügt die Stadt für einen längeren Zeitraum jedoch nicht über genügend eigenes Bauland, was bedeutet, dass sie andauernd neues Bauland kaufen müsste, um die quantitative Forderung der Initianten zu erfüllen. Dieses Szenario ist aus finanziellen Gründen wie auch wegen der Nicht-Verfügbarkeit von Bauland unrealistisch.
- Der Stadtrat hält es nicht für angezeigt, einen Rechenschaftsbericht über ein einzelnes Thema in der Gemeindeordnung zu verankern, da nach seiner Meinung der bestehende jährliche Geschäftsbericht das richtige Gefäss dafür ist.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Volksinitiative abzulehnen – hingegen aber den dargelegten Gegenvorschlag zu unterstützen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stellvertreter

Versandt am: 13.07.2015

ms

Referent:

- Stadtpräsident Ueli Müller

Zustellung dieser Weisung an:

- a. die Mitglieder des Grossen Gemeinderates (36)
- b. die Mitglieder des Stadtrates (9)
- c. die akkreditierten Medienvertretungen
- d. die abonnierten Empfängerinnen und Empfänger von Geschäftsunterlagen (intern/extern)
- e. die Abteilung Präsidiales / Ratssekretariat (Verteilung via Newsletter, Publikation auf ilef.ch, Akten)

Keine Beilagen.