



8307 Effretikon, 8. Februar 2016
UK/DN

A B S C H I E D

der Geschäftsprüfungskommission zu

Geschäft-Nr. 050/15

16.04.25 Gemeindeorganisation; Initiativen

Kommunale Volksinitiative „Wohnen für alle“, Sozialdemokratische Partei SP; Ablehnung der Volksinitiative und Unterbreitung eines Gegenvorschlages

ANTRAG

1. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Antrag des Stadtrates gemäss Dispositiv 1 betreffend Ablehnung der Volksinitiative „Wohnen für alle“ vom 23.6.2014 zuzustimmen.
2. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, den Antrag des Stadtrates gemäss Dispositiv 2 betreffend „Gegenvorschlag des Stadtrates“ abzulehnen.

ALLGEMEINE AUSGANGSLAGE

Im Antrag des Stadtrates kann der Weisung Kapitel 1 „Ausgangslage“ der eingereichte Initiativtext eingesehen werden. Gemäss dem Initiativtext soll die Gemeindeordnung der Stadt Illnau-Effretikon durch die folgende Zusätze ergänzt werden:

Art. 1bis (neu) Engagement für bezahlbare Wohnungen

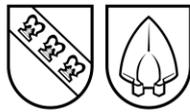
¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

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.“

Betreffend zum Verfahren zur Zulassung einer Volksinitiative können die getroffenen Abklärungen der Verwaltung der Weisung Kapitel 2 „Verfahren“ entnommen werden.

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat sowohl eine Vertretung des Initiativkomitees, wie auch den Stadtpräsidenten als Vertreter des Gegenvorschlages, die Möglichkeit gegeben ihren Motivationen und Beweggründe zur Initiative wie auch zum Gegenvorschlag persönlich der GPK vorzutragen.

Die politische Würdigung der Volksinitiative, wie auch die Überlegungen des Stadtrates zum Gegenvorschlag sind in der Weisung zum Antrag detailliert festgehalten und sollen hier nicht mehr explizit erwähnt werden.

BEGRÜNDUNG MEHRHEITSANTRAG ZUR DISPOSITIVZIFFER 1 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES: ABLEHNUNG DER VOLKSINITIATIVE „WOHNEN FÜR ALLE“ VOM 23.6.2014

Die von den Initianten vorgebrachten Anliegen zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind durch die momentanen Entwicklungen im Bevölkerungswachstum in Bezug auf Immigration und demografischen Veränderungen nachvollziehbar.

Die Mehrheit der GPK ist der Meinung, dass die momentane Situation betreffend dem Anteil von Genossenschaftlichen Wohnungen in der Stadt Illnau-Effretikon mit 13 % im Kantonsvergleich (ca. 7 %) als überdurchschnittlich und gut bezeichnet werden kann.

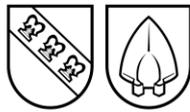
Ebenso ist auch eine Mehrheit der GPK der Meinung, dass eine Festsetzung einer verbindlichen Quote von 15 % aller Mietwohnungen im Jahr 2040 als im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern als Ziel zu bezeichnen zu strikt ist. In der Weisung des Stadtrates wird darauf hingewiesen, dass zur Erreichung dieses Zieles aktuell 120 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau bereits fehlen würden. Wenn aber weiterhin Wohnungen ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt werden, erhöht sich die Anzahl der „fehlenden“ Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau laufend.

Die Stadt Illnau-Effretikon verfügt auch nicht über grosse Landreserven die dem gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht zur Verfügung gestellt werden könnten. Somit ist die Erreichung des definierten Ziels aus der Sicht der Mehrheit der GPK unrealistisch.

Aufgrund der Abstimmung vom September 2014 betreffend Änderung des PBG (Planungs- und Baugesetz) Artikeln 49b besteht die Möglichkeit, bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnraum durch die Bau und Zonenordnung festzulegen. Anlässlich der bevorstehenden Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung würde die Möglichkeit bestehen zu prüfen, ob der entsprechende Inhalt auf kommunaler Stufe geregelt werden soll, und ob dies auch politisch durchsetzbar ist.

Die Mehrheit der GPK ist der Meinung, dass bereits einige Anliegen der Initianten durch die Stadt wahrgenommen werden, und im „Leitbild Stadtentwicklung 2015“, das vor einigen Wochen im Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, bereits enthalten sind.

Einen Artikel zur Festsetzung der Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung aufzunehmen erachtet eine Mehrheit der GPK als nicht sinnvoll da diese Bestimmungen mehrheitlich nicht eingehalten werden können, oder zu erheblichem Mehrkosten führen, die durch die Stadt getragen werden müssten. Daher empfiehlt eine Mehrheit der GPK dem Grossen Gemeinderat dem Antrag des Stadtrates gemäss Dispositiv 1 zuzustimmen und somit die Initiative „Wohnen für alle“ abzulehnen.



BEGRÜNDUNG MINDERHEITSANTRAG ZUR DISPOSITIVZIFFER 1 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES: ZUSTIMMUNG ZUR VOLKSINITIATIVE „WOHNEN FÜR ALLE“ VOM 23.6.2014

Der Stadtrat lehnt einen Teil der Forderungen der Initiative ab. Eine Minderheit der GPK findet, es gibt genügend gute Gründe an den originalen Formulierungen der Initiative festzuhalten.

Die Bevölkerung von Illnau – Effretikon hat bei der Abstimmung vom September 2014, betreffend Änderung des PBG (Planungs- und Baugesetz) Artikeln 49b, mit 56 % JA Stimmen, klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum unterstützen will. Eine Zustimmung zur Initiative wäre ein klares Bekenntnis, den Volkswillen ernst zu nehmen und ihm Taten folgen zu lassen.

Die Initiative verlangt eine verbindliche Umsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Ein Anteil von 15 %, d.h. eine Steigerung von 2 %, ist ein realistisches und erreichbares Ziel.

Die Initiative fordert auch eine ausreichende Erstellung von Familienwohnungen. Der Trend im Wohnungsbau geht eher Richtung kleinere Wohnungen für Einzelpersonen. Genossenschaftliche Überbauungen helfen mit, dass auch mehrköpfige Familien ein bezahlbares Daheim finden.

Für eine Minderheit der GPK ist nicht verständlich, wieso sich die Stadt nicht auch für günstige Gewerberäume einsetzen sollte. Die Stadt Illnau-Effretikon darf nicht zur Schlafstadt verkommen. Es müssen auch Möglichkeiten gesucht und ausgeschöpft werden, damit günstiger Gewerberaum zur Verfügung steht. Nur so können auch innovative Projekte von Newcomern und Kleinstbetrieben gefördert und erhalten werden.

Eine Minderheit der GPK erachtet es als sinnvoll, den allgemeinen Auftrag der kantonalen Verfassung (Art.110) und die grundsätzlich positive Haltung des Stadtrats zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Gemeindeordnung zu konkretisieren. Dies bringt Verbindlichkeit und Transparenz. Der Mehraufwand der Behörde ist marginal, da viele Aufgaben den Wohnbaugenossenschaften übertragen werden können. Die Bestimmungen geben dem Stadtrat zusätzliche Legitimation, Motivation und auch Leitplanken, die ihm bei der Umsetzung seiner Bemühungen behilflich sein werden. Der Stadtrat kann via Geschäftsbericht alle vier Jahre Rechenschaft ablegen – dadurch entstehen kaum Mehrausgaben.

In der Stadt Zürich haben die Stimmberechtigten einer Steigerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 25 auf 33 % zugestimmt. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist sehr gross. Die massvollen Forderungen der Initiative sind eine Antwort auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Probleme unserer Zeit.

BEGRÜNDUNG MEHRHEITSANTRAG ZUR DISPOSITIVZIFFER 2 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES: ABLEHNUNG GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES

Die Mehrheit der GPK lehnt den Gegenvorschlag ebenfalls ab. Die Festsetzung eines Artikels zur Wohnraumpolitik in der Gemeindeordnung erachtete die Mehrheit der GPK als systemfremd.

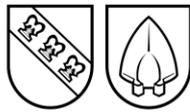
In dieser Form würde die Wohnraumpolitik als einziger Programmpunkt in der Gemeindeordnung einen zu hohen Stellenwert im Gegensatz zu anderen wichtigen Anliegen, wie zum Beispiel Umweltschutz, Bildung, Verkehr oder Finanzpolitik, erhalten.

Im Gegensatz zur Initiative ist der Gegenvorschlag sehr offen formuliert, was die Erreichbarkeit der gesetzten Ziele zwar ermöglicht, diese Ziele jedoch wohl kaum messbar und somit überprüfbar sein werden. Daher erachtet die Mehrheit der GPK eine solche Regulierung als nicht zielführend und damit unnötig.

Aus Sicht der Mehrheit der GPK ist der Stadtrat nicht untätig und verfolgt die Anliegen betreffend Wohnraumstrategie bereits mit dem „Leitbild Stadtentwicklung 2015“. Dieses Leitbild wurde erst vor kurzem durch das Parlament zur Kenntnis genommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diesen Leitsätzen auch konkrete Entwicklungsziele folgen werden.

Im Bericht des statistischen Amt des Kantons Zürich wird die Stadt Zürich mit einem Anteil von 15% Genossenschaftlich genutztem Wohnraum als „Genossenschaftshochburg Zürich“ erwähnt.

Die Stadt Illnau-Effretikon weist bereits heute einen stark überdurchschnittlichen Anteil von 13% Genossenschaftlich genutzten Wohnraum aus. Dies ist im Vergleich zum Kantonalen Mittel von ca. 7%, bereits sehr beachtlich und wurde auch ohne einen entsprechenden Artikel in der Gemeindeordnung erreicht.



BEGRÜNDUNG MINDERHEITSANTRAG ZUR DISPOSITIVZIFFER 2 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES: ZUSTIMMUNG GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES

Der Gegenvorschlag des Stadtrates ist eine pragmatische Antwort auf die Initiative ‚Wohnen für Alle‘. Damit bekennt er sich explizit zu deren Hauptzielen: Erhalt und Schaffung von Wohnungen nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung, Angebote für ältere Menschen. Er verzichtet jedoch auf die Festlegung auf konkrete Zahlen und die Ausdehnung auf das Gewerbe.

Dieses Bekenntnis in die Gemeindeordnung zu schreiben, ist nur folgerichtig. Damit wird unsere Stadt den Entwicklungszielen im ‚Leitbild Stadtentwicklung 2015‘ in einem Teilbereich näher gebracht.

Die aktuellen Gegebenheiten sind günstig: Die finanziellen und personellen Kapazitäten von Genossenschaften sind im Raum Zürich reichlich vorhanden. Ebenso ist das Verständnis für Nachhaltigkeit und die Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnungsbau gestiegen.

Diese Ergänzung der Gemeindeordnung ist auch als Standortvorteil bezüglich Verlässlichkeit zu werten, v.a. auch für Start-Ups und Firmen, die sich eine Verlegung in die nahe Agglomeration überlegen. Sie brauchen Mitarbeitende, die sich gutes Wohnen leisten können.

Finanziell geht die Stadt mit dieser Festschreibung keine Verpflichtungen ein; am Ende dürfte sich dieses Engagement für unsere Gemeinde auszahlen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Volksinitiative wie auch der Gegenvorschlag des Stadtrats wird gemäss dem Antrag des Stadtrates (Dispositiv 3) innert 36 Monaten nach Einreichung der Initiative d.h. bis spätestens 23. Juni 2017 den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Geschäftsprüfungskommission

Ueli Kuhn
Präsident

Daniel Nufer
Aktuar