



BESCHLUSS

VOM 04. MAI 2017

GESCH.-NR. 2016-2100
BESCHLUSS-NR. 2017-71
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Grosser Gemeinderat**
16.04.22 **Postulate**

BETRIFFT **Postulat Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend „Flankierende Massnahmen für den städtisch geförderten Alterswohnungsbau“;
Beantwortung des Postulates und Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates**

VORSTOSS

Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 30. August 2016 nachfolgendes Postulat beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.100/16):

ANTRAG

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, zukünftig bei städtisch geförderten und damit vergünstigten Alterswohnung Beschränkungen bezüglich dem zivilrechtlichen Wohnsitz zu erlassen. Konkret soll der Stadtrat von den Baugenossenschaften in ihren Vermietungsbestimmungen verlangen, dass der zivilrechtliche Wohnsitz mindestens in den letzten beiden Jahren vor Bezug einer obengenannten Alterswohnung ununterbrochen in der Stadt Illnau-Effretikon gewesen sein muss. Eine Ausnahme kann erst dann gewährt werden, wenn sich keine in Illnau-Effretikon wohnhafte Person auf eine städtisch geförderte und damit vergünstigte Alterswohnung gemeldet hat.

BEGRÜNDUNG

Aus der stadträtlichen Antwort vom 27.06.2016 auf die Anfrage 082/16 „Gehobene Alterswohnungen/-residenzen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht“ geht hervor, dass der Stadtrat allzu einseitig den sozialen Wohnungsbau für tiefere Einkommensklassen fördert, u.a. indem städtisches Land zu vergünstigten Konditionen an Baugenossenschaften abgegeben wird. Mit dieser Wohnraumpolitik finanziert letztlich die Gemeinde Illnau-Effretikon den genossenschaftlichen Wohnungsbau mit Steuergeldern und damit auf Kosten der Allgemeinheit mit.

Im Zusammenhang mit der Alterswohnungs-Thematik beantwortete der Züricher Regierungsrat am 13. Juli 2016 die Interpellation 172/2016 „Vertreiben wir unsere Eltern bald aus der Gemeinde?“. Daraus ist zu entnehmen, dass Gemeinden, die Alterstwohnungen bauen, bzw. fördern, hohe Folgekosten durch Zuzüge riskieren. Um dies zu dämpfen besteht für Gemeinden die Möglichkeit, für Alterswohnungen Beschränkungen zu erlassen. So kann z.B. in der Stadt Zürich nur eine Wohnung der „Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich“ beziehen, wer bereits vorher in Zürich wohnhaft war.

(vgl. <http://www.wohnenab60.ch/vermietungsbestimmungen>).



BESCHLUSS

VOM 04. MAI 2017

GESCH.-NR. 2016-2100

BESCHLUSS-NR. 2017-71

Der Anteil von genossenschaftlichen Wohnungen in der Stadt Illnau-Effretikon beträgt heute bereits 13%, was im Vergleich zum kantonalen Mittel von 7 % bereits deutlich überdurchschnittlich ist. Damit nun das bereits allzu einseitige sozialpolitische Eingreifen des Stadtrates in den Wohnungsmarkt nicht zu weiteren negativen Kosten- und Steuerfolgen für die Bevölkerung von Illnau-Effretikon führt, sind zumindest flankierende Massnahmen angezeigt. Der Ansatz über die Mindestaufenthaltsdauer vor dem Bezug einer städtisch geförderten und damit vergünstigten Alterswohnung ist hierfür ein Schritt in die richtige Richtung. Noch viel mehr ist zudem zugunsten einer ausgewogeneren städtischen Wohnraumpolitik weiterhin am Bestreben für deutlich mehr gehobene Alterswohnungen für eine steuerkräftige Bevölkerungsschicht festzuhalten und solche Projekte durch private Investoren prioritär voranzutreiben.

URHEBER: Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderat Michael Käppeli, FDP
Gemeinderätin Katharina Morf, FDP
Gemeinderat Hansjörg Germann, FDP
Gemeinderat Stefan Eichenberger, FDP
Gemeinderat Marco Nuzzi, FDP

EINGANG RATSBURO: 30.08.2016

BEGRÜNDUNG IM RAT: 06.10.2016

ÜBERWEISUNG AN DEN STADTRAT AM: 06.10.2016

FRIST: 05.10.2017



BESCHLUSS

VOM 04. MAI 2017

GESCH.-NR. 2016-2100

BESCHLUSS-NR. 2017-71

BERICHT DES STADTRATES

AUSGANGSLAGE

Der gemeinnützige Wohnungsbau verfügt in Illnau-Effretikon über Tradition und bewährt sich. Bislang unterstützte die Stadt den Bau von Wohnungen vor allem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht. Hingegen betätigt sie sich nicht im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus. Der Stadtrat beurteilt den erfreulich hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen als angemessen und möchte ihn bei kommenden Bautätigkeiten mindestens auf diesem Niveau behalten.

In der Begründung zum Postulat von Thomas Hildebrand wird aufgeführt, dass der Stadtrat allzu einseitig sozialpolitisch in den Wohnungsmarkt eingegriffen habe. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die städtische Förderung nur bei einem geringen Anteil der gemeinnützigen Wohnungen durch die Berücksichtigung der Genossenschaften bei der Abgabe von Wohnbauland im Baurecht erfolgte. Dies im Gegensatz zu anderen Gemeinden, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau bewusst mit stark vergünstigtem Bauland oder vorteilhaften Darlehenskonditionen finanziell fördern. Der Stadtrat steht zudem auch dem Bau von gehobenen (Alters-) Wohnungen positiv gegenüber. Er ist jedoch der Auffassung, dass dieses Segment dem freien Markt überlassen werden kann.

ERLASS VON RICHTLINIEN

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 4. Mai 2017 (vgl. SRB-Nr. 2014-70) Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum erlassen. Diese Richtlinien betreffen jedoch nicht nur den Alterswohnungsbau sondern sollen künftig generell für städtisch geförderten Wohnraum gelten. Die Förderung kann dabei sowohl finanziell (z.B. durch vergünstigte Konditionen beim Verkauf von Land oder bei der Abgabe im Baurecht) als auch ideell (z.B. durch Vermittlung von Wohnbauland wie beispielsweise im Areal Gupfen, Illnau) erfolgen. Die Richtlinien gewährleisten, dass der betroffene Wohnraum zweckentsprechend vermietet wird. Die wichtigsten Bestimmungen der Richtlinien sind:

GELTUNGSBEREICH

Die Richtlinien gelten grundsätzlich für die Vermietung von Wohnungen, welche im Baurecht auf Grundstücken der Stadt oder auf Grundstücken, welche von der Stadt vermittelt oder verkauft wurden, erstellt wurden. Der Stadtrat entscheidet jeweils beim Abschluss von Kauf- oder Baurechtsverträgen, ob die Richtlinien anzuwenden sind. Möglich ist es auch, die Richtlinien für weitere Anwendungsfälle als verbindlich zu erklären (z.B. im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren) oder für spezielle Wohnformen zu präzisieren (z.B. PflEGewohngruppen oder betreutes Wohnen).

WOHNSITZ

Bei der Wohnungsvergabe sind Einwohner, welche seit mindestens drei Jahren über ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt verfügen, zu bevorzugen. Dadurch werden für Personen, die schon längere Zeit in der Gemeinde leben und hier Steuern entrichtet haben, die Chancen erhöht, bei der Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum berücksichtigt zu werden.



BESCHLUSS

VOM 04. MAI 2017

GESCH.-NR. 2016-2100

BESCHLUSS-NR. 2017-71

EINKOMMENS-/VERMÖGENSVERHÄLTNISSE

Auf die Festlegung von Einkommens- und Vermögensobergrenzen für die Bewohnenden wird verzichtet. Damit soll eine möglichst gute soziale Durchmischung gefördert werden.

BELEGUNG DER WOHNUNGEN

Bei Mietantritt hat die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der um eins verminderten Zahl der gemieteten Zimmer zu entsprechen. Mit dieser Vorschrift wird eine angemessene Einwohnerzahl im Verhältnis zur genutzten Wohnfläche sichergestellt. Entspricht die Belegung um mehr als eine Person nicht mehr den Belegungsvorschriften, ist das Mietverhältnis grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von maximal zwei Jahren aufzulösen. In solchen Fällen ist nach Möglichkeit eine Ersatzwohnung anzubieten. Die persönlichen Verhältnisse des Mieters sind gebührend zu berücksichtigen.

Die detaillierten Richtlinien vom 4. Mai 2017, welche per sofort in Kraft getreten sind und für alle künftigen städtisch geförderten Wohnbauprojekte gelten, liegen diesem Bericht bei.

ABSCHREIBUNG DES POSTULATES

Mit der Prüfung und dem Erlass von Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum sind die Forderungen des Postulates erfüllt. Der Stadtrat beantragt in der Folge, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 1. Von der Antwort des Stadtrats zum Postulat von Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende betreffend „flankierende Massnahmen für den städtisch geförderten Alterswohnungsbau“ wird Kenntnis genommen.
 2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.
 3. Gegen diesen Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
 4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Thomas Hildebrand, Oberdorfstrasse 3, 8308 Illnau, unter Beilage der Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum
 - b. Stadtrat, zweifach
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Präsidiales, dreifach
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat, unter Beilage der Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum)
 - b. Abteilung Präsidiales



BESCHLUSS

VOM 04. MAI 2017

GESCH.-NR. 2016-2100

BESCHLUSS-NR. 2017-71

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.05.2017