



STIMMEN SIE AB!

GEMEINDEABSTIMMUNG 25. SEPTEMBER 2016

- 1A VOLKSINITIATIVE «WOHNEN FÜR ALLE»**
- 1B GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES**
- 1C STICHFRAGE**



GESCHÄTZTE STIMMBERECHTIGTE

Wir unterbreiten Ihnen zwei Vorlagen zur Abstimmung. Die Abstimmungsfragen lauten:

- 1A**
«Wollen Sie die Volksinitiative „Wohnen für alle“ der Sozialdemokratischen Partei SP vom 23. Juni 2014 annehmen?»
- 1B**
«Wollen Sie den Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative „Wohnen für alle“ der Sozialdemokratischen Partei SP vom 23. Juni 2014 annehmen?»
- 1C**
Stichfrage: «Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Volksinitiative wie auch der Gegenvorschlag angenommen werden?»

Die Erläuterungen zu diesen Vorlagen finden Sie in der vorliegenden Abstimmungszeitung.

Die Fragen A und B können beide mit «Ja» oder «Nein» beantwortet werden. Es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlagen zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten. Sie können die Frage C auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B mit «Nein» gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben. Alle weiteren wichtigen Informationen zur Stimmabgabe finden Sie auf Ihrem Stimmrechtsausweis.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Volksinitiative abzulehnen und den Gegenvorschlag des Stadtrates zu unterstützen. Der Grosse Gemeinderat lehnt beide Vorlagen ab.

Effretikon, 14. Juli 2016

Stadtrat Illnau-Effretikon
Ueli Müller, Stadtpräsident
Peter Wettstein, Stadtschreiber

RESULTATE
Die Ergebnisse zur Volksabstimmung werden nach Ermittlung des Resultates am Abstimmungssonntag 25. September 2016 auf www.ilef.ch publiziert.

INHALT

| | |
|--|---|
| Im Überblick | 2 |
| Im Detail: | |
| Vorlage 1A: Initiative «Wohnen für alle» | 3 |
| Vorlage 1B: Gegenvorschlag des Stadtrates | 4 |
| Haltung des Grossen Gemeinderates | 5 |
| Argumente des Initiativkomitees | 6 |

AUF EINEN BLICK

ABSICHT DER INITIATIVE

Die Initiative „Wohnen für alle“ beabsichtigt, dass die Stadt mittels Ergänzung der Gemeindeordnung dazu angehalten wird, sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen einzusetzen und sich damit dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von bezahlbaren Familienwohnungen zu verpflichten. Bis 2040 soll die Stadt dafür sorgen, dass sich ein Anteil von 15 % des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet. Das Initiativkomitee begründet sein Begehren mit dem Umstand, dass der Boden zum Wohnen immer knapper wird und eine gerechte Verteilung der Wohnflächen und –räume daher zentral sei. Insbesondere jüngere und ältere Einwohner/innen mit tiefem Einkommen könnten sich die hohen Mieten nicht mehr leisten. Die Initianten fordern daher mehr bezahlbaren Wohnraum, der von gemeinnützigen Wohnbauträgern, ohne Gewinnabsichten und nach dem Prinzip kostendeckender Mieten, angeboten wird.

GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES

Der Stadtrat anerkennt grundsätzlich das Anliegen der Initiantinnen und Initianten nach günstigem Wohnraum. Allerdings geht ihm der Umsetzungs-

vorschlag der Initiative zu weit. Um dem Anliegen der Urheber der Initiative eine gemässigte Vorlage entgegenzuhalten, hat der Stadtrat einen Gegenvorschlag erarbeitet. Dieser ist offener formuliert und konzentriert sich auf die wesentlichen Punkte zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete, ohne dabei nach Ansicht des Stadtrates unrealistische Zielgrössen zu umschreiben.

STANDPUNKTE DES STADTRATES UND DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Stadtrat erachtet es als wichtig, dass die Anliegen zum preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbau nicht isoliert, sondern als Bestandteil der gesamten städtischen Wohnraumpolitik betrachtet werden. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass dies mit seinem Gegenvorschlag besser umsetzbar ist als mit der Initiative. Er empfiehlt daher, die Initiative abzulehnen und den Gegenvorschlag anzunehmen.

Eine Mehrheit des Grossen Gemeinderates lehnte sowohl die Volksinitiative als auch den stadträtlichen Gegenvorschlag ab. Ihr widersprachen die konkreten Vorgaben und deren verbindliche Festsetzung in der Gemeindeordnung.

WAS IST GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU?

Gemeinnützige Wohnungen werden vorwiegend von Genossenschaften, Stiftungen und Gemeinden gebaut. Sie stellen Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Altersschichten zur Verfügung.

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau verzichtet die jeweilige Genossenschaft darauf, mit den Liegenschaften hohe Renditen bzw. Gewinne zu erzielen. Die erhobenen Mietzinsen decken lediglich die anfallenden effektiven Kosten (z.B. für den Liegenschaftunterhalt). Aus diesem Grund sind die Mietpreise für Genossenschaftswohnungen in der Regel in einem tieferen Segment angesiedelt als bei Wohnungen des freien Marktes.

Genossenschaften formulieren Aufnahmebedingungen. Dabei können beispielsweise Kriterien wie Anzahl Kinder oder eine definierte Obergrenze des steuerbaren Einkommens o.ä. eine Rolle spielen.

Die Mieterinnen und Mieter sind in der Regel Genossenschafter und zeichnen anstelle der Leistung des sonst üblichen Mietzinsdepots entsprechende Anteilsscheine.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nicht mit staatlich subventionierten Wohnungen, sogenannten «Sozialwohnungen», zu verwechseln.



IM DETAIL:

VORLAGE 1A

VOLKSINITIATIVE «WOHNEN FÜR ALLE»

«Wollen Sie die Volksinitiative „Wohnen für alle“ der Sozialdemokratischen Partei SP vom 23. Juni 2014 annehmen?»

EINGANG DER VOLKSINITIATIVE

Am 23. Juni 2014 überreichte eine Delegation des Initiativkomitees dem Stadtrat nachstehende Volksinitiative in Form des ausgearbeiteten Entwurfs samt Unterschriftensammlung.

INITIATIVTEXT

Der Initiativtext lautet wie folgt:

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

Art. 1 bis (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. 50 quater

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

BEGRÜNDUNG DES INITIATIVKOMITEES

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.

INITIATIVKOMITEE

Das Initiativkomitee besteht aus nachfolgend genannten Mitgliedern der Sozialdemokratischen Partei SP Illnau-Effretikon:

Di Bella, Sabrina; Gassmann, Jürg; Gavin, David; Kindlimann, Adrian; Molina, Fabian; Nufer, Daniel; Rösli, Brigitte; Wüst, Samuel.

PRÜFUNG DES ZUSTANDEKOMMENS

Das Zustandekommen von Volksinitiativen erfordert die Unterstützung von wenigstens 500 Stimmberechtigten.

Der Stadtrat stellte mit Beschluss vom 10. Juli 2014 fest, dass das Initiativkomitee mit 567 gültig gesammelten Unterschriften das notwendige Quorum erreicht und die sechsmonatige Sammelfrist gewahrt hat.

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.

Mit Beschluss vom 18. September 2014 erklärte der Stadtrat die Initiative als formell gültig. Gleichzeitig kam er überein, dem ausformulierten Entwurf des Initiativkomitees einen Gegenvorschlag entgegenzuhalten (siehe Vorlage 1B).

IM DETAIL:
VORLAGE 1B
GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES

«Wollen Sie den Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative „Wohnen für alle“ der Sozialdemokratischen Partei SP vom 23. Juni 2014 annehmen?»

POLITISCHE WÜRDIGUNG

Die Volksinitiative greift ein sozialpolitisch bedeutsames Thema auf. 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.

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. Der Stadtrat steht dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf stadteigenen Grundstücken grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings ist dieser nach Ansicht des Stadtrates nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Liegenschaftsstrategie 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 nicht vorschreiben. Eine Ausnahme bilden Gestaltungsplangebiete, wo für die gewährte Mehrausnutzung eine Gegenleistung verlangt werden kann. Die Stadt unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau vor allem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht.

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

Am 28. September 2014 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Zürich einer Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu, die den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, 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 be-

stehen, zu prüfen, ob der entsprechende Inhalt auf kommunaler Stufe geregelt werden soll.

**ÜBERLEGUNGEN DES STADTRATES /
GEGENVORSCHLAG**

Der Stadtrat unterstützt 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 strikt geforderte Quantifizierung die städtische Liegenschaftspolitik 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 Regelungsstufe 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.



HALTUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES ZUR VOLKSINITIATIVE UND ZUM GEGENVORSCHLAG

BEGRÜNDUNG DES GEGENVORSCHLAGES

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 Gewerbestadtmarkt.
- Eine soziale Durchmischung in allen Quartieren ist unrealistisch, da die Bodenpreise in dieser Hinsicht einen grossen Einfluss ausüben.
- Der Anteil an Wohnungen mit gemeinnützigem 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 «gewöhnlichen» 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.

An seiner Sitzung vom 3. März 2016 hat der Grosse Gemeinderat die Volksinitiative „Wohnen für alle“ vorbereitet.

Die in der Minderheit stehenden Befürworter der Volksinitiative zeigten auf, wie hoch die allgemeinen Lebenshaltungskosten, gerade auch wegen der hohen Wohnungsmieten, heutzutage sind und wie wenig Geld deshalb zum Leben übrig bleibt.

Je mehr preisgünstige Wohnungen in unserer Stadt zur Verfügung gestellt würden, desto mehr werde auch das ansässige Gewerbe profitieren.

Die Mehrheit des Rates respektierte das Anliegen zwar grundsätzlich. Die konkreten Vorgaben und deren verbindliche Festsetzung in der Gemeindeordnung fanden jedoch keine Zustimmung und wurden teilweise auch als unrealistisch beurteilt.

Die Schlussabstimmung ergab folgendes Ergebnis:

Die Volksinitiative «Wohnen für alle» wurde mit 25 : 7 Stimmen abgelehnt.

Der Gegenvorschlag des Stadtrates wurde mit einem Stimmenverhältnis von 20 : 12 abgelehnt.

ARGUMENTE DES INITIATIVKOMITEES

Mit dem «Ja» zum Wohnbauartikel im Planungs- und Baugesetz 2014 hat sich die Bevölkerung von Illnau-Effretikon deutlich für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgesprochen. Unsere Initiative nimmt dieses Resultat ernst. Sie soll für die anstehende Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung unserer Stadt eine wesentliche Grundlage sein.

Was sind die Unterschiede zwischen Initiative und Gegenvorschlag?

Im Gegensatz zum Gegenvorschlag des Stadtrates gibt die Initiative messbare Ziele vor: Der gemeinnützige Wohnungsbau soll bis 2040 massiv von heute 13 % auf 15 % wachsen. Für die ältere Bevölkerung und für Familien sollen bezahlbare Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, ebenso wie günstige Räumlichkeiten für unser Gewerbe.

Was bringt gemeinnütziger Wohnungsbau?

Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger spekulieren nicht mit Wohnraum und garantieren damit auch langfristig bezahlbare Mieten. Es gilt die Kostenmiete: Die Höhe der Mieten orientiert sich an Baukosten und Unterhalt, nicht an Gewinnmaximierung. Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern sind daher bis zu 20 % günstiger als solche von anderen Immobilienbesitzern. Genossenschaften reinvestieren ihre Erträge und entscheiden sich meistens für eine ökologische Bauweise.

Wieso braucht es heute ein JA zur Initiative?

Illnau-Effretikon hat eine lange und erfolgreiche Tradition im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Bald wird sich der bezahlbare Wohnraum durch viele anstehende Totalsanierungen und Neuüberbauungen reduzieren. Die Initiative ist eine konkrete Antwort darauf. Ein weiteres Anliegen der Initiative ist eine gesunde soziale Durchmischung in Mehrfamilienhaus-Quartieren. In Illnau-Effretikon sollen alle Platz haben.

Was kostet die Initiative?

Nichts! Die Initiative verlangt von der Gemeinde weder Geld noch den Bau von «Sozialwohnungen». Gefragt sind nur politische Entscheidungen und eine vorausschauende Planung beim Wohnungsbau.

Die Initiative schafft die Grundlage für eine gute Entwicklung der Stadt. Bezahlbare Wohnungen heissen auch: mehr Geld am Ende des Monats - davon profitieren unsere Stadt und unser Gewerbe.

Aus all diesen Gründen empfehlen wir ein «JA» zu unserer Initiative und ein «JA» zum Gegenvorschlag des Stadtrates mit Stichentscheid für die Initiative.

Durch das Initiativkomitee verfasster Text, nachdem der Stadtrat entschieden hat, seinen Gegenvorschlag ebenfalls der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

IMPRESSUM