

W3.21. Wohnbauförderung, Allgemeines

120712

Förderung von bezahlbaren Familienwohnungen

Beantwortung Interpellation

Ernst Joss, Mitglied des Gemeinderates, und 13 Mitunterzeichnende haben am 8. Dezember 2011 folgende Interpellation eingereicht:

"In Dietikon werden in den nächsten Jahren viele neue Wohnungen gebaut werden. Wir haben ein Interesse daran, dass in Dietikon auch für Familien mit mittlerem Einkommen bezahlbare Wohnungen gebaut werden. Eine Stadt nur aus kinderlosen Doppelverdienern ist keine lebendige Stadt.

Es gibt bestimmt Möglichkeiten, um dieses Ziel zu erreichen. Die Förderung nicht gewinnorientierter Wohnbaugenossenschaften wäre z. B. ein taugliches Mittel.

Ich stelle daher dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Was für Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um in Dietikon den Bau von Wohnungen für Familien zu fördern?*
- 2. Ist der Stadtrat bereit, Wohnbaugenossenschaften in Dietikon zu fördern und welche Möglichkeiten sieht er dazu?"*

Mitunterzeichnende:

Sven Koller Metzler	Angela Gullo	Catalina Wolf-Miranda	Anton Kiwic
Peter Wettler	Rosmarie Joss	Catherine Peer	Samuel Spahn
Lucas Neff	Christiane Ilg-Lutz	Thomas Wirth	Gabriele Olivieri
Max Wiederkehr			

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Allgemeines

Der gemeinnützige Wohnungsbau bildet seit rund 100 Jahren einen wesentlichen Bestandteil des schweizerischen Wohnungsmarktes. Besonders in den 20er Jahren und nach dem 2. Weltkrieg entstanden viele, vorwiegend genossenschaftliche, Wohnungen. Während gegen Ende des 20. Jahrhunderts die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit an Bedeutung verlor, ist sie seit einigen Jahren wieder vermehrt ein Thema. Grund dafür ist in erster Linie, dass in grösseren Städten die Leerwohnungsquote sehr tief ist und die Mietzinsen deutlich gestiegen sind.

Gemeinnütziger Wohnraum ist hauptsächlich in Städten anzutreffen. In der Stadt Zürich beträgt der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus rund 25 %, im ganzen Kanton Zürich sind es 13 %. Der weitaus grösste Teil der gemeinnützigen Wohnungen gehört zum sogenannt freitragenden Wohnungsbau, d. h., die Wohnungen sind nicht subventioniert. Meistens werden sie nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet und sind daher deutlich günstiger als der Durchschnitt der Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Bei den subventionierten Wohnungen bestehen zusätzliche Vorschriften bezüglich Mindestbelegung sowie maximal zulässigem Einkommen und Vermögen.

Sitzung vom 14. Mai 2012

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Dietikon

In Dietikon hat der genossenschaftliche Wohnungsbau eine lange Tradition. 1948 wurde aus Anlass der damals prekären Wohnsituation die Baugenossenschaft Schächli gegründet. Mit Unterstützung der Gemeinde erstellte sie innert kürzester Zeit 36 4- und 3-Zimmer-Wohnungen. In den folgenden Jahren erwarb die Genossenschaft weiteres Land oder Baurechte und erstellte Familien- und Alterswohnungen sowie zwei Kindergärten, die sie der Stadt vermietete. Zurzeit hat die Baugenossenschaft Schächli einen Bestand von rund 170 Wohnungen. Am 12. April 2012 genehmigte der Gemeinderat den Baurechtsvertrag für das Grundstück Kat.-Nr. 10453 an der Schächlistrasse. Teil dieses Vertrages ist der Verzicht auf einen Teil des Baurechtszinses, um den Bau subventionierter Wohnungen zu ermöglichen.

Der zweite grosse Träger gemeinnütziger Wohnungen in Dietikon ist die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE). Die Siedlung Glanzenberg mit 116 Wohnungen wurde 2009/2010 total saniert, die Siedlung Limmatblick mit 42 Wohnungen wurde 2011 fertiggestellt. Insgesamt besitzt die SGE in Dietikon ca. 200 Wohnungen.

Zusammen mit weiteren Genossenschaften wie der Baugenossenschaft Schönheim, der Baugenossenschaft an der Reppisch und der Eisenbahner-Baugenossenschaft Dietikon bestehen in Dietikon etwa 550 gemeinnützige Wohnungen, was einem Anteil von rund 5 % entspricht.

Aktuelle Projekte in Dietikon

Neben dem bereits erwähnten Projekt der Baugenossenschaft Schächli sind noch weitere Bauvorhaben geplant. Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund plant ohne finanzielle Unterstützung der Stadt Dietikon an der Schächlistrasse die Erstellung einer Neuüberbauung mit rund 34 Wohnungen. Die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP), eine Zürcher Genossenschaft mit einem Bestand von über 1'300 Wohnungen, hat an zwei ausserordentlichen Generalversammlungen dem Kauf von zwei Grundstücken im Limmatfeld (Rüchlig-Areal) zu einem Betrag von rund 20 Mio. Franken zugestimmt. Darauf plant die BEP die Realisierung von ca. 270 Wohnungen, welche voraussichtlich zu einem grossen Teil für Familien reserviert sein werden.

Zu Frage 1:

Im Leitbild und den Regierungsrichtlinien für die Legislaturperiode 2010 bis 2014 hat der Stadtrat in den Visionen "Dietikon 2020" als eines der wesentlichen Ziele die Familienfreundlichkeit definiert. Aus diesem Grund ist es ihm ein Anliegen, in Dietikon zeitgemässe Wohnungen auch für Familien mit mittlerem Einkommen anbieten zu können. Für Bauvorhaben auf privatem Land hat die Stadt keine direkte Einflussmöglichkeit. Hingegen wird der Stadtrat bzw. die Standortförderung aktiv das Gespräch mit Investoren suchen, um diese auf das Anliegen von entsprechenden Familienwohnungen aufmerksam zu machen.

Weitere Möglichkeiten, welche im Einzelfall zu prüfen wären, sind die vergünstigte Abgabe von Land an gemeinnützige Bauträger oder die Subventionierung (analog Genossenschaft Schächli) gemeinnütziger Bauvorhaben.

Zu Frage 2:

Die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau hat in Dietikon schon eine längere Tradition und soll auch beibehalten werden. Dafür sprechen unter anderem, dass Genossenschaften ihre Wohnungen fast ausnahmslos gut unterhalten, grossen Wert auf die Umgebungsqualität und eine kinderfreundliche Umgebung legen und auch dem sozialen Zusammenhalt und der Durchmischung grosses Gewicht beimessen. Neben der Unterstützung im Einzelfall (z. B. reduzierter Landpreis im Baurecht), hat der Stadtrat mit Beschluss vom 5. September 2011 die Nutzungsstrategie Niderfeld verabschiedet. Darin ist unter anderem festgehalten, dass grosser Wert auf ein vielfältiges Wohnangebot zu legen ist. Um dieses Ziel zu erreichen, soll auch mit Wohnbaugenossenschaften zusammengearbeitet werden.

Sitzung vom 14. Mai 2012

Der Stadtrat beschliesst:

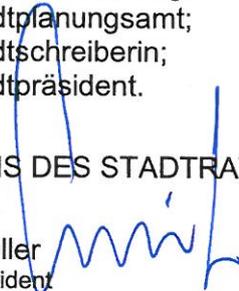
Die Interpellation von Ernst Joss und 13 Mitunterzeichnenden betreffend Förderung von bezahlbaren Familienwohnungen, wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- alle Mitglieder Gemeinderat;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Standortförderung;
- Stadtplanungsamt;
- Stadtschreiberin;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

 
Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

ag 0514_bezahlbare familienwohnungen.doc

versandt am: