

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 17. November 2025

- ## **0.8.4 Interpellation betreffend Wohnsicherheit für langjährige Einwohner, Einheimischenbonus als Mehrwertausgleich**

1 Interpellation

Lea Sonderegger (FDP), Mitglied des Gemeinderates, und 7 Mitunterzeichnende haben am 4. September 2025 folgende Interpellation eingereicht:

"Der Abriss alter, sanierungsbedürftiger Liegenschaften und der anschliessende Neubau ist zu begrüssen: Neubauten bieten eine bessere Energieeffizienz, eine optimierte Ausnutzung der Fläche sowie an aktuelle Bedürfnisse des Wohnungsmarktes angepasste Wohnsituationen. Bei solchen Projekten kommt es jedoch in der Regel zu Leerkündigungen. Der Mangel an Wohnraum erschwert das Finden einer neuen Wohnung, was bedauerlicherweise dazu führen kann, dass langjährige Einwohner aus Dietikon wegziehen müssen. Wir brauchen Neubauprojekte, um gegen den Wohnungsmangel anzukämpfen, doch gerade jener Mangel schmälert oft die Zustimmung in der Bevölkerung für entsprechende Projekte. Langjährige Einwohner sollten durch die laufende Erneuerung unserer Stadt nicht aus dieser verdrängt werden. Ein Einheimischenbonus als Instrument des Mehrwertausgleichs ist deshalb zu prüfen. Die FDP-Fraktion im Zürcher Kantonsrat hat diesen vorgeschlagen: Ein Anteil der neu geschaffenen Wohnungen ist für Personen zu reservieren, die bereits seit mehreren Jahren in der Gemeinde wohnhaft sind (unabhängig von der Nationalität). Ein solcher Bonus würde langjährige Einwohner bei der Wohnungssuche unterstützen und zugleich das Vertrauen in die kommunale Wohnpolitik stärken. Um die Umsetzbarkeit und den Nutzen des Einheimischenbonus in Dietikon abschätzen zu können, bitte ich um Beantwortung der folgenden Fragen:

Meine Fragen an den Stadtrat:

1. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um in Dietikon einen Einheimischenbonus im Rahmen von Gestaltungsplänen einzuführen?
 2. Welchen konkreten Nutzen erwartet der Stadtrat für die Bevölkerung von Dietikon?
 3. Welche Nachteile oder Risiken sieht der Stadtrat durch einen Einheimischen-Bonus?
 4. In welchen aktuellen oder geplanten Wohnprojekten könnte ein solcher Bonus umgesetzt werden?"

Mitunterzeichnende

Max Bodenmann Sven Johannsen Raphael Müller Sophie Winkler-Payot
Rudolf Marty Peter Metzinger Heinz Giezendanner

2 Antwort

Die Interpellation wurde am 9. September 2025 im Gemeinderat begründet. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

2.1 Allgemeines

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 14. Mai 2025 eine ähnlich gelagerte Anfrage aus dem Kantonsrat beantwortet und festgestellt, dass für eine Regelung des "Einheimischenbonus" in einem Planungsinstrument

**Protokoll Stadtrat**

Sitzung vom 17. November 2025

keine gesetzliche Grundlage besteht. Zudem wäre ein allfälliger "Einheimischenbonus" so zu regeln, dass er in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgeht. Eine Regelung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen ist daher nicht ausgeschlossen, da diese einerseits eine weitgehende inhaltliche Offenheit bieten und andererseits die vorgenannten Kriterien erfüllt sein dürfen. Weitere Ausführungen dazu können dem entsprechenden Protokoll des Regierungsrates KR-Nr. 57/2025 entnommen werden.

2.2 Zu Frage 1

Wie eingangs erwähnt, fehlt grundsätzlich eine gesetzliche Grundlage für eine entsprechende Regelung. Sollte ein "Einheimischenbonus" in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, kann das nur auf freiwilliger Basis geschehen. Die Forderung, Personen mit Ortsbezug bei der Wohnungsvergabe zu bevorzugen, hat jedoch keinen Geldwert, da sie keinen nennenswerten finanziellen Aufwand für die betroffene Grundeigentümerschaft mit sich bringt und stellt somit keine rechtmässige Anwendung des Mehrwertausgleichs dar. Es stellt sich somit die Frage, weshalb eine Grundeigentümerschaft sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten sollte, da kein finanzieller Anreiz dazu vorhanden ist und sie die Wohnungsvergabe auch ohne vertragliche Regelung so handhaben kann, sofern sie das denn möchte.

2.3 Zu Frage 2

Der Stadtrat sieht insbesondere folgende Vorteile:

- Bevorzugter Zugang zu zeitgemäßem Wohnraum
- Stärkung der lokalen Bindung
- Sicherung der sozialen Strukturen
- Stärkung Zusammenhalt
- Kann durch Grundeigentümerschaften freiwillig und stillschweigend so gehandhabt werden.

2.4 Zu Frage 3

Der Stadtrat sieht insbesondere folgende Nachteile und Risiken:

- Einschränkung der Niederlassungsfreiheit
- Verstoss gegen Gleichbehandlung
- Tangiert die Eigentumsgarantie, die Wirtschaftsfreiheit, die Vertragsfreiheit und das Diskriminierungsverbot
- Erschwerter Zugang für Zuziehende
- Kein Mittel gegen die allgemeine Wohnungsknappheit im Grossraum Zürich
- Zweckmässige Definition von "einheimisch"
- Zusätzliche Hürde für Entwicklungswillige
- Zusätzlicher administrativer Aufwand bei Grundeigentümerschaft und/oder (Stadt-) Verwaltung.

2.5 Zu Frage 4

Ein solcher Bonus kann auf freiwilliger Basis bei allen aktuellen und geplanten Projekten per sofort umgesetzt werden. Da aber im Rahmen des Mehrwertausgleichs keine finanziellen Anreize bestehen (vgl. Frage 1) und die Möglichkeit für eine entsprechende Verpflichtung fehlt, sieht der Stadtrat zurzeit keine zweckmässige Umsetzung seitens der öffentlichen Hand.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Lea Sonderegger (FDP) und 7 Mitunterzeichnenden betreffend Wohnsicherheit für langjährige Einwohner, Einheimischenbonus als Mehrwertausgleich wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Stadt Dietikon



Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 17. November 2025

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMEN DES STADTRATES

Roger Bachmann
Stadtpräsident

Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 19.11.2025