

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 2. Mai 2022

L2.01.00 **Liegenschaften, Allgemeines** **237-2022**
Abbruch von Liegenschaften, Unterstützung für Mieterinnen und Mieter
Beantwortung Interpellation

1 Interpellation

Beat Hess (Grüne), Mitglied des Gemeinderates, und sechs Mitunterzeichnende haben am 7. Oktober 2021 folgende Interpellation eingereicht:

"In nächster Zeit werden u.a. entlang der Limmattalbahn ältere Siedlungen/Liegenschaften abgebrochen und durch neue Überbauungen ersetzt, so z.B. an der Lägerenstrasse. Mitunter alteingesessene Dietikerinnen und Dietiker werden sich somit andere Wohnungen suchen müssen. Die gewohnte Umgebung verlassen zu müssen, kann unter Druck setzen, dazu kommt oft, dass ähnlich günstiger Wohnraum kaum mehr zu finden ist. Ältere und/oder Alleinstehende und/oder Menschen mit knappen finanziellen Mitteln können mit einer solchen Situation überfordert sein. Handelt es sich bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaften um Genossenschaften, können diese den Mietenden oft Alternativen aus ihrem Wohnungsbestand anbieten und die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler werden auch sonst tatkräftig unterstützt. Dies ist bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sicher weniger der Fall.

Ich bitte den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Sieht der Stadtrat in diesem Thema auch eine Problematik und daraus folgend einen allgemeinen Handlungsbedarf, und wenn nein, warum?*
- 2. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, bei Vermietern oder Verwaltungen Einfluss zu nehmen, damit besonders vulnerable Personen, wie oben genannt, bei der Suche nach neuem Wohnraum und den damit verbundenen Tätigkeiten unterstützt werden?*
- 3. Wie steht der Stadtrat zur Möglichkeit, selber oder eventuell in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften eine Anlaufstelle mit Hilfeleistungen zu betreiben?*
- 4. In welcher Form wird der Stadtrat sonst die Abbrüche und Neubauvorhaben begleiten?"*

Mitunterzeichnende:

Philipp Sanchez
Kerstin Camenisch

Johannes Küng
Roland Schürch

Martin Steiner

Silvan Fischbacher

2 Antwort

Die Interpellation wurde am 2. Dezember 2021 im Gemeinderat begründet. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

2.1 Zu Frage 1

Dem Stadtrat sind die städtebaulichen Veränderungen und deren Folgen bekannt. Er sieht aber im Gegensatz zu den Unterzeichnenden der Interpellation keinen Handlungsbedarf. Die Gründe für seine Haltung sind die Folgenden.

Der Abbruch von günstigem Wohnraum ist für die betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen immer schwierig. Es ist aber nicht so, dass den Betroffenen keine Möglichkeiten offenstehen. So weist Dietikon im Jahre 2020 gemäss dem Statistischen Amt des Kanton Zürichs den Wegzug von 2'606 Personen aus. Das entspricht rund 9.3 % der Bevölkerung von Dietikon. Entsprechend hoch ist die Anzahl der frei werdenden Wohnungen pro Jahr. Da im Schnitt, bei einer Bevölkerung von rund 28'000 Einwohnern und 13'000 Wohnungen, 2.15 Personen in einer Wohnung leben, ergibt das rund 1'200 Wohnungen aller Preiskategorien, welche pro Jahr neu verfügbar wurden. Das sind deutlich mehr Wohnungen, die frei werden, als durch Abbrüche pro Jahr verloren gehen. Hinzu kommt eine generelle Leerstandsquote von 0.75 %, was zusätzlichen rund 100 verfügbaren Wohnungen entspricht.

Trotz einer relativ hohen Sozialhilfe- und Zusatzleistungen-Bezügerquote in der Stadt Dietikon finden Personen, welche auf günstigem Wohnraum angewiesen sind, wieder eine Wohnung, was nicht zuletzt dem Umstand geschuldet ist, dass Dietikon trotz der verschiedenen Liegenschaftsabbrüche der letzten Jahre immer noch über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an alter Bausubstanz verfügt. Diese Tatsache, dass ein Grossteil der bestehenden Wohnliegenschaften vor 1960 erstellt wurden und es entsprechend viele eher klein geschnittene Wohnungen mit eher tiefem Ausbaustandard gibt, hat zur Folge, dass auch die Mietzinshöhen im Vergleich zum restlichen Limmattal und im Vergleich zum Grossraum Zürich nach wie vor sehr moderat sind.

Die Aussage, dass Betroffene wieder eine Wohnung finden, kann auch deshalb mit Bestimmtheit gemacht werden, weil Einwohnerinnen und Einwohner, die aus eigener Kraft keine Wohnung finden, auf das Intake der Sozialabteilung zugehen können und dieses ihnen weiterhilft. Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Angebot nicht oft genutzt wird. Die meisten Personen finden aus eigener Kraft wieder eine Wohnung. Aus Sicht des Stadtrates ist der freie Wohnungsmarkt gut reguliert, weshalb die allermeisten Personen aus eigener Kraft eine Anschlusslösung finden.

2.2 Zu Frage 2

Wie bereits bei der Frage 1 erläutert, sieht der Stadtrat keinen Handlungsbedarf. Zudem sind die Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt auf Vermieter und Verwaltungen sehr beschränkt. Diese haben keine gesetzliche Verpflichtung, sich um "vulnerable Personen" wie ältere oder alleinstehende Menschen oder um Personen mit knappen finanziellen Mitteln besonders zu kümmern. Das können sie auf freiwilliger Basis tun, sind in ihrem Handeln aber frei. Wie bereits im Gegenvorschlag zur Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" dargelegt, macht diese Gruppe von Vermietern mit rund 91 % aller Mietverhältnisse den Grossteil aller Mietwohnungen aus. Nur ein geringer Anteil der Mietwohnungen, diejenigen der gemeinnützigen Wohnbauträger und der Stadt selbst, also nur rund 9 % aller Wohnungen, stellen Verhältnisse dar, bei welchen in der Regel eine erhöhte Rücksichtnahme auf "vulnerable Personen" angewendet wird. Nur in diesen Fällen kann der Stadtrat Einfluss nehmen, sei es über die Vergabe von Baurechten und das Setzen von entsprechenden Bedingungen an Wohnbaugenossenschaften oder beim Umgang mit den Mietern in den stadteigenen Liegenschaften.

2.3 Zu Frage 3

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die bestehenden Unterstützungsangebote ausreichend sind und keine zusätzliche Anlaufstelle geschaffen und betrieben werden muss, da auch eine Anlaufstelle das Angebot an freien bezahlbaren Wohnungen nicht verändern kann. Die Dienste der Sozialabteilung stehen aber schon heute allen Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung. In der Not ist die Stadt zur Hilfe verpflichtet und tut dies auch.

Wie oben erwähnt findet ein Grossteil der Mieterinnen und Mieter aus eigenen Kräften wieder eine bezahlbare Wohnung. Falls aber Einwohnerinnen und Einwohner von Dietikon von Obdachlosigkeit bedroht sind und Unterstützung bei der Wohnungssuche brauchen, habe sie die Möglichkeit, sich bei verschiedenen Beratungsstellen zu melden. Das Intake der Sozialabteilung unterstützt auch Personen, welche keine Sozialhilfe beziehen, führt Kurzberatungen durch, ist behilflich bei der Triage an andere Beratungsstellen und bietet regelmässig Kurse zum Thema Wohnungssuche an.

Eine weitere Anlaufstelle ist deshalb nicht nötig. Wohnbaugenossenschaften bieten den Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen an und Erfahrungen zeigen, dass auch private Verwaltungen sehr daran interessiert sind, dass Mieterinnen und Mietern, welchen gekündigt wird, eine Anschlusslösung finden und aus diesem Grunde nicht selten freiwillig Hilfe anbieten.

2.4 Zu Frage 4

Das Stadtplanungsamt und die Hochbauabteilung sind involviert, wenn private Eigentümer oder Investoren mit bewilligungspflichtigen Wohnbauprojekten, Wettbewerben, Gestaltungsplänen oder Arealentwicklungsabsichten bei der Stadt vorsprechen. Aber auch hier kann die Stadt nur im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen und ihren Zuständigkeiten Einfluss nehmen. Ansonsten steht es den Eigentümern frei, welchen Wohnungsstandard oder welche Wohnungsgrössen sie anstreben und realisieren wollen.

Einen grösseren Handlungsspielraum hat die Stadt bei eigenen Liegenschaften. Bei den rund 120 stadt eigenen Wohnungen übernimmt sie die soziale Verantwortung, insbesondere im Kontext von Alterswohnen aber auch aktuell im Zusammenhang mit der Ukraine Krise und den zu betreuenden Flüchtlingen. Die Stadt hat zudem erst 2020 eine neue Asylunterkunft für 40 Personen erstellt und beherbergt in den eigenen Liegenschaften mehrheitlich sozial und finanziell schwächere Personen.

Der Stadtrat hilft wo nötig, appelliert aber im Grundsatz an die Eigenverantwortung der Menschen und ist der Meinung, dass den Mietern mehr geholfen ist, wenn man ihnen die Möglichkeit gibt, aus eigenen Kräften eine Lösung zu finden, da das zu mehr Selbständigkeit führt und das Selbstwertgefühl erhöht.

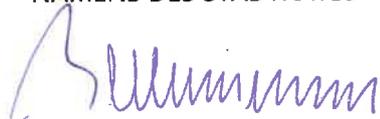
Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Beat Hess (Grüne) betreffend Abbruch von Liegenschaften, Unterstützung für Mieterinnen und Mieter wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- ▶ Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiterin Sozialabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Liegenschaftenverwalterin;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 04.05.2022