

## **Antrag / Weisung    Allgemein-anregende Initiative "Aktionsplan bezahlbarer Wohnraum Wallisellen"**

### **Gegenvorschlag zur Initiative**

---

Sitzung vom

01. Oktober 2019

W2.02.1

---

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf § 151 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und Art. 7 Abs. 3 lit. a Gemeindeordnung (GO):

- 1 Die allgemein-anregende Initiative „Aktionsplan bezahlbarer Wohnraum Wallisellen“ wird nicht erheblich erklärt.
- 2 Der Initiative gemäss Ziff. 1 wird folgender Gegenvorschlag in der Form der allgemeinen Anregung gegenübergestellt und der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen:  
„Der Gemeinderat verpflichtet sich, der Gemeindeversammlung nach 18 Monaten einen ausführlichen Bericht über die bisherigen Anstrengungen und die langfristige Strategie in der Wohnraumpolitik zur Genehmigung vorzulegen, insbesondere mit dem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.“

# Weisung / Erläuternder Bericht

## Initiative

### **Initiativtext**

*„Die Unterzeichnenden dieser allgemein anregenden Initiative beantragen, dass die Gemeinde Wallisellen einen Aktionsplan erstellt, der evaluiert, mit welchen Handlungsmöglichkeiten unsere Gemeinde die noch vorhandenen Bestände an bezahlbarem Wohnraum bewahren und die Entstehung preiswerten Wohnraums herbeiführen kann. Der Aktionsplan wird binnen 18 Monaten nach Erheblicherklärung der Initiative vorgelegt. Über allfällige, sich daraus ergebende Vorlagen wird von den zuständigen Gremien zu einem späteren Zeitpunkt Beschluss gefasst.*

### **Begründung**

*Die Gemeinde Wallisellen betreibt bisher keine aktive Wohnbau Politik. Für die Definition neuer Aufgaben der Gemeindepolitik ist gemäss Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig. In den letzten Jahren ist viel gebaut worden, auch Wohnungen. Fast nichts davon zählt in die Kategorie „preiswerter Wohnraum“. Bei Gestaltungsplänen wurden weder ein Prozentsatz an Wohnraum mit Zugriff der Sozialbehörde vereinbart, noch sind zu einem bedeutenden Anteil Genossenschaften zum Zug gekommen, deren Ziel es ist, nicht die Rendite zu maximieren, sondern eben den entstehenden Wohnraum bezahlbar zu halten. Grosse Teile des noch verbliebenen Anteils an preiswertem Wohnraum sind gefährdet.*

*Die Gemeinde vereint zahlreiche Kompetenzen, die es ihr erlauben, auf die Entwicklung Einfluss zu nehmen. Zonenplanung, Gestaltungspläne, Projekte auf eigenem Land etc. Wallisellen hat in den letzten Jahren durchaus Einfluss auf die bauliche Entwicklung genommen. Nur war es dabei nie ein Ziel, den Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu schützen. Diese Initiative macht den Vorschlag, dass dies neu ein Ziel der Politik sein soll.“*

## **Zulässigkeit**

Der Gemeinderat erklärte mit Beschluss 2019-232 vom 20. August 2019 die allgemein-anregende Initiative „Aktionsplan bezahlbarer Wohnraum Wallisellen“ für zulässig.

## **Vorgehen**

In der im Januar 2019 durch den Gemeinderat in Auftrag gegebene Wohnraumanalyse wurde untersucht, welche Auswirkungen die demographische Entwicklung und Trends auf dem Wohnungsmarkt auf die Siedlungsentwicklung in Wallisellen haben. Im Zentrum der Studie steht die Entwicklung von Angebot und Nachfrage an günstigem Wohnraum. Dazu wurde untersucht, wer die Zielgruppen von preisgünstigem Wohnraum sind und welche Kriterien günstiger Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (Einwohner mit bescheidenen finanziellen Mitteln, Familien, Senioren) erfüllen muss. Weiter wurden die Fragen untersucht, wie hoch der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde heute und in Zukunft ist und welche Arten von preisgünstigen Wohnungen in Wallisellen fehlen.

Als Erkenntnis wird im Bericht zur Wohnraumanalyse festgehalten, dass es in Wallisellen nach wie vor Wohnraum für Familien und Senioren mit geringeren finanziellen Möglichkeiten gibt. Die Siedlungsdynamik in den Neubaugebieten hat viel zur Stabilität beigetragen: attraktive Neubauten nehmen Druck vom Bestand. Klare Anzeichen für Verdrängungseffekte aufgrund des raschen Wachstums der Gemeinde gibt es gemäss der Studie derzeit nicht, und es besteht kein akuter Mangel an Alterswohnungen. Wenn die Erneuerungen im Wohnungsbestand in den kommenden Jahren zunehmen, so werden Junge, Familien und Senioren mit bescheidenen finanziellen Mitteln von diesem Prozess allerdings besonders betroffen sein. Bei der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeindeliegenschaften kann ein besonderes Augenmerk auf Bauten für mehrere Generationen, kleingeschnittene Familienwohnungen und 2-Zimmerwohnungen für Personen mit geringem Einkommen gelegt werden.

Die Abteilung Hochbau und Planung plant im Vorfeld der bevorstehenden Revision der Bau und Zonenordnung BZO (2022/2023), ein räumliches Entwicklungskonzept (2020/2021) zu erstellen. Dieses

Instrument gibt der Planung die Möglichkeit, den erwarteten Druck für Erneuerungen beim Wohnungsbestand zu lenken. Ob im Rahmen der BZO-Revision ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnraum aufgenommen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Mit der Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für preisgünstigen Wohnraum und der dazu notwendigen Verordnung, die der Regierungsrat im Sommer 2018 erliess, wäre die gesetzliche Grundlage dafür vorhanden.

Aktuell in Bearbeitung sind ausserdem die Projekte „Gebietsentwicklung Geeren“ und eine „Machbarkeitsstudie Kreuzplatz“. In beiden Projekten soll eine Realisierung von preisgünstigen Familienwohnungen mittels Einbezug von Wohnbaugenossenschaften geprüft werden.

Im Bereich Liegenschaften stehen die Erarbeitung eines Vermietungsreglements für Familienwohnungen und Renovationsarbeiten gemäss Bewirtschaftungskonzept bei Liegenschaften im Finanzvermögen an. Grundsätzlich ist der Bereich Liegenschaften bestrebt, die Wohnräume im Anschluss an die Renovation zum Ansatz der Kostenmiete zu vermieten.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass günstiger Wohnraum die Personengruppen erreicht, die ihn am dringendsten benötigen. Mit den aufgeführten, laufenden und geplanten Vorhaben hat der Gemeinderat diverse Instrumente zur Verfügung um die zukünftige Entwicklung mit einer aktiven Wohnraumpolitik mit zu prägen.

## **Zuständige Verwaltungsabteilung**

Mit den Fachbereichen Familie und Freiwilligenarbeit, Jugend und Alter wie auch mit den Themenfeldern öffentliche Gesundheit und Integration sind die Mitarbeitenden der Abteilung Gesellschaft nahe an den Lebensfragen, die die Bevölkerung beschäftigen. Die Ressorts Finanzen und Liegenschaft, wie auch Hochbau und Planung verfügen über das Wissen der räumlichen Ressourcen und Gestaltungsräume für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wallisellen. Es ist aus diesen Gründen sinnvoll, dass die drei Ressorts in dieser Thematik zusammenarbeiten. Das Ressort Gesellschaft ist für die Geschäftsbehandlung verantwortlich. Die Vorbereitung von Antrag und Weisung ist durch die Abteilung Gesellschaft erfolgt.

Wird die allgemein-anregende Initiative durch den Soverän für erheblich erklärt, wird das Geschäft federführend durch die Abteilung Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbau und Planung sowie dem Bereich Liegenschaften weiter behandelt.

## **Beurteilung der Initiative**

Die Gemeinde Wallisellen ist in den vergangenen zehn Jahren in allen Belangen sehr gewachsen. Mit den Legislaturzielen, den daraus abgeleiteten Massnahmen, der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie und des räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie der bevorstehenden BZO Revision verfügt der Gemeinderat bereits über verschiedene Instrumente um die Wohnbaupolitik weiter aktiv zu gestalten.

Die Forderungen der Initiative nach einer aktiven Wohnbaupolitik mit einem Aktionsplan sind deshalb bereits erfüllt. Der Gemeinderat betreibt mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln eine aktive Wohnbaupolitik. Die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie eine langfristige Liegenschaftsstrategie sind beispielsweise Instrumente, mit denen der Gemeinderat seine Wohnbaupolitik bedarfsgerecht gestaltet.

In der Wohnraumanalyse wurde aufgezeigt, dass für die Gemeinde aktuell kein dringender Handlungsbedarf besteht. Der Gemeinderat wird – auch ohne einen Aktionsplan – die Wohnraumentwicklung weiter begleiten und dabei prüfen, welche Handlungsoptionen es bei der zielgruppengerechten Verteilung und der Entwicklung von Wohnraum, aber auch bei der Abfederung von Erneuerungen von bestehendem Wohnraum gibt.

## **Gegenvorschlag**

Einer Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung kann ein Gegenvorschlag in gleicher Form und zum gleichen Gegenstand gegenüber gestellt werden (§ 133 Abs. 2 lit. b und c i.V.m. §§ 138 a und b GPR). Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden, da die Forderungen der Initianten bereits erfüllt sind. Es rechtfertigt sich jedoch, dass der Gemeinderat dem Soverän einen ausführlichen Bericht über die bisherigen Anstrengungen und die langfristige Strategie vorlegt.

Aus diesen Überlegungen und basierend auf den vorstehenden Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 folgenden Gegenvorschlag:

Der Gemeinderat verpflichtet sich, der Gemeindeversammlung nach 18 Monaten einen ausführlichen Bericht über die bisherigen Anstrengungen und die langfristige Strategie in der Wohnraumpolitik zur Genehmigung vorzulegen, insbesondere mit dem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.

## **Schlussbemerkungen / Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt die allgemein-anregende Initiative „Aktionsplan bezahlbarer Wohnraum in Wallisellen“ nicht erheblich zu erklären und den Gegenvorschlag anzunehmen.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission muss zu diesem Geschäft nicht Stellung nehmen.

Zu diesem Geschäft referiert die Ressortvorsteherin Verena Frangi Granwehr.

Wallisellen, 1. Oktober 2019

Gemeinderat Wallisellen



**Peter Spörri**  
Gemeindepräsident



**Barbara Roulet**  
Gemeindeschreiberin/  
Geschäftsführerin