



Medienmitteilung der SP Dübendorf

Gumpisbüel als grosse Chance

Der Dübendorfer Stadtrat hat kürzlich das Areal Gumpisbüel, die grösste Landreserve der Stadt, für die Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Die SP fordert, dass dort gemeinnützige Wohnungen zu bezahlbaren Mieten gebaut werden.

Seit Jahren werden in Dübendorf ältere, preisgünstige Wohnungen abgebrochen und durch teure Wohnungen ersetzt, die für die bisherigen Mietenden nicht mehr erschwinglich sind, dafür den Bauherren hohe Spekulationsgewinne versprechen. Dies betrifft vor allem die Quartiere Stettbach, Hochbord und Flugfeld. Die Stadt hat es bisher versäumt, hier Gegenmassnahmen zu ergreifen und den Wohnungssuchenden genügend preisgünstige Wohnungen anzubieten. Jetzt soll das Areal Gumpisbüel im Baurecht ausgeschrieben werden und der Stadtrat möchte mindestens zwei Drittel der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellen. Die SP begrüsst grundsätzlich eine solche Überbauung des Areals, die Vorgaben für die Baurechts-Vergabe sind aber ungenügend, wie Ivo Hasler für die SP Fraktion an der letzten Gemeinderats-Sitzung erklärt hat.

Seit der Annahme des Gegenvorschlags zur SP-Initiative «Wohnen für alle» vor sechs Jahren ist bezüglich Wohnbauförderung sehr wenig passiert. Der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen hat sich in Dübendorf gerade einmal um 0.35 Prozent auf magere 5.3 Prozent vergrössert. Deshalb findet die SP-Fraktion, dass alle Wohnungen im Gumpisbüel-Areal nach dem Kostenmiete-Prinzip erstellt werden sollen. Der Begriff «Kostenmiete» ist zudem noch kein Garant für preisgünstiges Bauen. Dies ist auch vom vereinbarten Baurechtszins, vom Ausbaustandard und der Höhe der möglichen Fördermittel von Bund und Kanton abhängig. Die SP fordert deshalb, dass sich der Stadtrat am Begriff «Gemeinnützigkeit» orientiert, so wie das der Kanton für die Wohnbauförderung macht.

Zudem zweifelt die SP-Fraktion daran, dass der geplante Abschluss des Baurechtsvertrages im Juni 2021, ein halbes Jahr nach der Ausschreibung, realistisch ist. Für dieses wichtige Projekt muss sich der Stadtrat gerade in der Anfangsphase genügend Zeit geben, um abzuklären, welche Rolle die Überbauung im Quartier haben soll und zu welchen Bedingungen und an wen das Baurecht abgegeben werden soll.

Die Überbauung des Areals Gumpisbüel ist eine grosse Chance für die Dübendorfer Bevölkerung. Es könnte damit wenigstens ein Teil der verschwundenen preisgünstigen Wohnungen wieder ersetzt werden, so dass sie auch für untere und mittlere Einkommensgruppen erschwinglich sind. Die SP hofft, dass der Stadtrat dieses Geschäft jetzt richtig anpackt.

Für weitere Auskünfte:

Ivo Hasler, SP-Fraktion im Gemeinderat, Tel. 076 515 20 22, ivo.hasler@spduebendorf.ch.

SP Dübendorf, 15. Dezember 2020

Anhang: Fraktionserklärung vom 13. Dezember 2020



Fraktionserklärung zur Ausschreibung Baurechtsvergabe Entwicklungsareal «Gumpisbüel» Dübendorf vom 13.11.20

Werte Ratskollegen und Kolleginnen, geschätztes Publikum zu Hause

Fast schon im Schatten der Aufmerksamkeit hat der Stadtrat kurz nach der letzten Gemeinderatssitzung, am 13. November, das Areal Gumpisbüel, mit 28'500 m² eines der grössten Areale im Besitz der Stadt Dübendorf, für die Abgabe im Baurecht ausgeschrieben.

Qualitativ hochwertig, zeitgemäss und Innovativ soll die neue Überbauung sein, mit einem vielfältigen Wohnangebot im preisgünstigen Segment mit Schwerpunkt auf Familienwohnen und zur Kostenmiete.

Ja, die SP will endlich mehr preisgünstigen, und vor allem gemeinnützigen Wohnungsbau in Dübendorf und ja, selbstverständlich sind die Landreserven der Stadt Dübendorf hierfür geeignet!

In Anbetracht der nach wie vor dürftigen Anzahl gemeinnütziger Wohnbauträger, bzw. der entsprechend kleinen Anzahl Wohnungen auf Dübendorfer Boden (seit der Ratsdiskussion vor sieben Jahren zur Initiative „Wohnen für Alle“ hat sich dieser Anteil gerade mal um 0.35% auf 5.31% vergrössert) erachten wir es im Gumpisbüel als zwingend, dass das gesamte Areal der Kostenmiete verpflichtet wird. Es gibt im Kosmos der Genossenschaften genügend Akteure, die solche Areale zu 100% in Kostenmiete umsetzen können und viele, die damit einhergehend das Potential für eine nachhaltige Bereicherung des Quartierumfeldes mitbringen. Im heissgelaufenen Dübendorfer Wohnungsmarkt, in dem sogar Nachkommen von eingesessenen Einwohnern teilweise grosse Schwierigkeiten haben überhaupt eine Wohnung zu finden, muss klar sein, dass mit städtischen Grundstücken wie dem Gumpisbüel diese Entwicklung abgefedert werden muss.

Bei der Baurechtsvergabe des Areals Hoffnung beim Bahnhof Stettbach wurde damals mit dem Argument des „Filetstücks“ ein renditeorientierter Baurechtszins gerechtfertigt mit dem Hinweis, dass das Gumpisbüel eher für gemeinnützigen Wohnungsbau geeignet ist.

Ich möchte nachfolgend auf einige der genannten Punkte im publizierten Ausschreibungsdokument eingehen:

Zeitpunkt Abschluss Baurechtsvertrag

Bereits ein halbes Jahr nach Ausschreibung im Juni 2021 soll ein Baurechtsvertrag unterzeichnet werden. Bedenkt man, dass der Baurechtsvertrag das entscheidende Instrument ist um die entsprechenden, in der Ausschreibung geforderten qualitativen Forderungen festzusetzen, scheint der Zeitplan doch recht ambitioniert. Die Situation ist etwas komplizierter als bei der Baurechtsvergabe Hoffnung, wo vor allem ein renditeorientierter Baurechtszins im Vordergrund der Bewertung der Eingaben stand. Ein Funktionieren von Erdgeschoss an der urbansten Lage von Dübendorf, dem Bahnhof Stettbach war damals schon garantiert und stand ausser Frage.

Meint es der Stadtrat im Gumpisbühl wirklich ernst mit dem Begriff „preisgünstig“, so kann der gebotene Baurechtszins unmöglich im Zentrum der Beurteilungskriterien stehen. Dies bedeutet aber gleichzeitig, dass der Stadtrat eine entsprechende Vorstellung haben muss, welche Rolle eine zukünftige Überbauung Gumpisbühl im Quartier einnehmen soll.

Die Rückfrage beim Stadtrat hat ergeben, dass der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich, notabene die Profis, wenn es darum geht gute Verfahren zur Baurechtsvergabe im Gemeinnützigen Sektor vorzubereiten, im Vorfeld der Ausschreibung nicht beratend beigezogen wurde. Wir sind der Meinung, dass hierin eine grosse Chance läge, eine Ausschreibung zu lancieren, die ein Maximum an qualitativ hochwertigen Bewerbern anspricht aus denen die Stadt Dübendorf sich die geeignetsten aussuchen kann.

Kostenmiete, preisgünstig, gemeinnützig

Im Diskurs über preisgünstige Wohnungen in Dübendorf der letzten Jahre hat vor allem der Begriff „Kostenmiete“ dominiert. Die Kostenmiete, wie das Wort so schön sagt, berechnet den Mietzins im Kontext der effektiven Kosten. Ist die Kostenmiete ein wichtiger Faktor um Mietzinsen auf lange Sicht von einem Renditeorientierten Markt zu entkoppelt, so führt eine Kostenmiete noch nicht per se zu günstigen Wohnungsmieten. Erst wenn die maximalen Erstellungskosten in die Formel mit einfließen, zusammen mit einem moderaten Baurechtszins, stehen günstige Mietzinsen am Ende der Gleichung. Die Kostenlimiten der Kantonalen Wohnbauförderung wäre ein geeignetes Mittel die Erstellungskosten zu deckeln.

Was sind günstige Mieten?

Ich möchte an dieser Stelle an die fast 60 prozentige Zustimmung zum Gegenvorschlag des Stadtrates zur Initiative Wohnen für alle im Jahr 2014 erinnern, die uns letzten Endes den, wenn auch etwas verwässerten, Artikel 1a in der Gemeindeordnung für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip beschert hat. Ausgehend von diesem deutlich in der Bevölkerung geäusserten Bedürfnis scheint es nur logisch die zahlbaren Mieten im Kontext der Haushaltseinkommen der unteren 20 und 40% Quantile der Bevölkerung zu suchen. Die Statistik weist hier mit einem bis zu 35 prozentigen Anteil Wohnungskosten am Haushalteinkommen deutlichen Handlungsbedarf aus und zeigt, woran eine entsprechende Bandbreite von „preisgünstigen“ Mietzinsen

orientiert werden könnte.

Wir haben uns in 7 Jahren, seit der Diskussion um einen 15% Anteil Gemeinnütziger Wohnungen nicht einmal um ein halbes Prozent knapp über die 5% Marke bewegt. Mit einer klaren Ansage zu einem moderaten Baurechtszins, bzw. einem konkreten inhaltlichen Forderungskatalog hat der Stadtrat den Hebel in den Fingern, um im Gumpisbüel ein wirklich der allgemeinen Dübendorfer Bevölkerung zu Gute kommendes Stück Stadt zu realisieren, entsprechend könnte er Akteure anziehen, welche das Gemeinwohl und nicht die Rendite im Fokus haben. Eben, gemeinnützige, sprich genossenschaftliche, Bauträger.

Wenn im Gumpisbüel ein Baurecht vergeben wird, wird es für die nächsten 99 Jahre sein. Unsere Nachwelt wird es uns danken, wenn wir uns die Zeit für ein sorgfältiges Vorgehen mit entsprechend hochwertigem Resultat aufwenden.

14. Dezember 2020 / Ivo Hasler für die Fraktion SP