



Die von den Planern vorgesehene Entwicklung.

Plan: Anja Furrer

Vergleichbare Sonderbauvorschriften sollen auch in anderen Quartieren gelten.

In einem grösseren Massstab zeigt das REK zudem schützenswerte Grün- und geplante Parkflächen auf, definiert die Glatt als Naherholungs- und Naturraum mit Entwicklungspotenzial und zieht quer durch die Stadt einen Korridor mit neuen Begegnungs- und Freiräumen. Wie klingt das für einen, der den Verantwortlichen der Stadt immer mal wieder vorgeworfen hat, bei der Planung nur kleinräumig zu agieren und nicht über den Tellerrand hinauszuschauen? «Also...» Ivo Hasler muss erst einmal Luft holen: «Eigentlich ist es ja zu begrüßen, dass sich die Planer im REK für einmal das grosse Ganze anschauen, und das über einen längeren Zeitpunkt hinaus», sagt der SP-Gemeinderat.

Auch werde der Glattraum endlich als tragendes Element der Stadtentwicklung anerkannt. Weiter sei der zusätzliche Freiraum aus städtebaulicher Sicht eine gute Idee. Und es sei auch nachvollziehbar, dass direkt entlang der Hauptverkehrsachsen verdichtet gebaut werden soll. «Doch das reicht eben nicht.»

«Dürftiger Effort»

Sorgen bereitet Hasler, dass ohne flankierende Massnahmen keine gesunde Durchmischung in den

Wohnquartieren mehr möglich sein wird. «Denn dann sind die Mieten nur noch für die oberen Bevölkerungsschichten bezahlbar, was die ganze Stadtstruktur kaputt macht.» Versicherungen und Pensionskassen, aber auch viele private Immobilienfirmen, seien im Gegensatz zu Wohngenossenschaften oft in erster Linie einer guten Rendite verpflichtet. Dies führe in einem überhitzten Immobilienmarkt wie Dübendorf zu einer Verdrängung von bezahlbarem Wohnraum.

«Ohne flankierende Massnahmen wird keine gesunde Durchmischung in den Wohnquartieren mehr möglich sein.»

Ivo Hasler (SP), Gemeinderat

Laut Hasler haben die Kommunen durchaus die Möglichkeit, der Preisentwicklung entgegenzuwirken. Er verweist auf den Paragraph 49b im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Damit können Städte und Gemeinden die Bauherren dazu verpflichten, als Gegenleistung für eine zusätzliche Ausnutzung ein Minimum an günstigen Wohnungen zu realisieren. Die Anwendung des Artikels ist frei-

willig, und auch der Anteil der Wohnfläche, für die preisgünstige Mieten gelten sollen, schreibt das Gesetz nicht vor.

Für Hasler ist der Paragraph 49b allein noch nicht die Lösung für die Probleme im Wohnungsmarkt. Es benötige in der Lokalpolitik auch den Willen, diesen anzuwenden. Der Effort, das schon lange gärende Wohnraumproblem anzupacken, sei in den vergangenen Jahren doch «eher dürftig» gewesen. «Insgesamt ist die Massnahme aber ein taugliches Instrument», sagt er. «Und es ist den Bauherren durchaus zuzumuten, einen Teil ihrer zusätzlichen Wertschöpfung in Form von günstigen Wohnungen an die Allgemeinheit zurückzugeben.» Man sei heute schliesslich in der luxuriösen Lage, dass man den Investoren nicht mehr den roten Teppich ausrollen müsse, sondern in Gegenteil auch einiges einfordern könne und müsse.

Angesichts des anhaltenden Siedlungsdrucks im Metropolitanraum Zürich bedauert Hasler, dass es die Verantwortlichen in der Stadt Dübendorf in der Vergangenheit verpasst hätten, ausreichend Land zu kaufen – auf dem die Entscheidungsträger die Regeln dann selber bestimmen und etwa Genossenschaften berücksichtigen könnten.

Hochbauvorstand Dominic Müller hält fest, es sei für eine

Stadt heute kaum mehr möglich, im freien Markt an bezahlbares Land zu kommen. Umso mehr Gewicht hätten die verbliebenen Grundstücke, etwa die knapp 30 000 Quadratmeter im Gumpisbühl-Quartier, die man im Baurecht abgegeben will. Laut Ausschreibung sollen mindestens zwei Drittel der Wohnungen günstig vermietet werden.

Zwang schwierig umzusetzen

Bauherren im Falle einer Mehrausnutzung zur Schaffung von billigem Wohnraum zu verpflichten, hält Müller dagegen für ein «nur schwierig umsetzbares» Mittel. «Das klingt im ersten Moment vielleicht nach einer guten Lösung, ist in der Praxis aber sehr schwer umzusetzen.» Allein schon die Definition des Begriffs «Kostenmiete» sei schwer zu definieren. Hier müssten praktisch für jeden Anwendungsfall eigene Parameter festgelegt werden.

Dazu komme der Aspekt der Kontrolle, die auf jeden Fall sehr aufwendig sein würde, wie Müller festhält. Am Ende müsste eine Wohnungsmietenkontrollfunktion geschaffen werden, was unverhältnismässige Aufwände mit sich brächte. «Und da ist es doch sehr fraglich, ob solche Pläne eine demokratische Legitimation erhalten würden.»

Thomas Bacher