

EDITORIAL

Ein neues Stadtmagazin für Sie

Heute halten Sie zum ersten Mal die neue Ausgabe des «Glattaler»/«Volketswiler» in Ihren Händen. Wir hoffen, er gefällt Ihnen, wir haben in den letzten Monaten viel Arbeit in die Neugestaltung und Neukonzipierung gesteckt. Es ist eine neue Wochenzeitung für Sie, die sich noch stärker als bisher auf die Menschen und das Leben hier im Glattal konzentrieren will.

Wie schon verschiedentlich berichtet, haben wir das Angebot ausgebaut. Wir werden jede Woche auf mehr Seiten als bisher umfassender und noch vielseitiger über das gesellschaftliche und das politische Leben berichten. Das heisst: Es gibt auch mehr Raum für Sie, für Ihre Leserbriefe und für Beiträge von Parteien, Institutionen und Vereinen. Wir freuen uns, wenn Sie mit Ihren Texten und Bildern unsere neue Stadtzeitung bereichern. Darüber hinaus werden wir mit unserer bewährten und kundigen Redaktion alles Wichtige in Dübendorf und den umliegenden Gemeinden abbilden, einordnen und kommentieren. Unabhängig und auch kritisch wie bis anhin. Wir werden für Sie und Ihre Anliegen da sein und haben stets ein offenes Ohr dafür.

Wie Sie sicher bereits bemerkt haben, wurde auch die Gestaltung modernisiert. Wir haben versucht, das Layout generell etwas luftiger, magazinartiger zu gestalten. Das Ganze soll so etwas weniger überladen wirken und die Lesbarkeit wird besser. Im ersten Teil können Sie alles über die Stadt Dübendorf lesen, im zweiten Teil folgen Berichte, Leserbriefe und Mitteilungen aus Fällanden, Schwerzenbach und Volketswil. Immer gehören dazu natürlich auch Nachrichten aus dem lokalen Sport.

Übrigens: Wenn Sie an dieser Stelle das «Glattwegs» vermissen, kann ich Ihnen versprechen, dass unsere Kolumne ab nächster Woche wieder wie gewohnt hier zu lesen ist. Wir wünschen Ihnen viele interessante Lesestunden.

*Michael Kaspar, Chefredaktor
Zürcher Oberland Medien AG*

Schafft Dübendorf ein erträgliches Wachstum?

In der Stadt Dübendorf gehen durch die Verdichtung viele günstige Wohnungen verloren. Der Stadtrat will mit einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung Gegensteuer geben. Doch die Linke hat einen anderen Plan. Eine Auslegeordnung.

Thomas Bacher

Auch wenn die Auswahl nicht gross ist: Es gibt sie noch, die günstigen Wohnungen in Dübendorf – das zeigt die Suchabfrage auf gängigen Immobilienportalen im Internet. Bezeichnend ist jedoch, dass die Objekte mit dem niedrigsten Zins nur befristet vermietet werden, denn sie befinden sich in einer 60-jährigen Siedlung an der Kirchbachstrasse, die Ende Jahr einer neuen Wohnüberbauung weichen muss.

Vergleichbare Bauvorhaben gibt es in mehreren Dübendorfer Quartieren – Tendenz steigend. Denn mit der Totalrevision der Richt- und Nutzungsplanung soll namentlich entlang der Hauptverkehrsachsen und in Teilen des Zentrums eine deutliche Verdichtung möglich sein. Der Stadtrat hat kürzlich einen entsprechenden Entwurf vorgelegt.

Die Änderungen werden in den bezeichneten Gebieten gemäss den verantwortlichen Planern zum «Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der heutigen Siedlungs- und Nutzungs-

struktur» führen. Sprich: Viel günstiger Wohnraum geht verloren.

Land der Spekulation entziehen

Die SP tritt dem Verlust von bezahlbarem Wohn- und Gewerbe- raum mit ihrer im November lancierten Initiative «Dübendorf für alle» entgegen. Diese will den Stadtrat verpflichten, durch den Kauf von Liegenschaften «aktive Bodenpolitik» zu betreiben und damit die Grundstücke «dauerhaft der Spekulation zu entziehen».

Gleichzeitig soll der Verkauf von städtischen Liegenschaften untersagt werden. Ausnahmen könnten nur geltend gemacht werden, wenn ein «erhöhtes öffentliches Interesse» bestehe. Die Abgabe von Land im Baurecht will die SP dagegen weiterhin ermöglichen. Auch der Tausch gegen vergleichbare Grundstücke soll erlaubt sein.

Auf die Finger schauen

Die Initiative ähnelt einem Vorschlag, der im September in Bülach hauchdünn angenommen wurde. Und sie schliesst an die SP-Initia-

tive «Wohnen für alle» an, mit der die Partei 2014 unter anderem einen 15-prozentigen Anteil günstiger Mietwohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften forderte.

Die Dübendorfer Stimmberechtigten erteilten dem Vorhaben damals eine deutliche Absage und bewilligten stattdessen den Gegenvorschlag des Stadtrats, der unverbindlich im Wesentlichen eine Förderung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete beinhaltete.

Die SP versprach damals, der Regierung genau auf die Finger zu schauen. Heute kommt sie zum Schluss, dass «wenig bis nichts» passiert sei, wie die Partei in einer Mitteilung schreibt. Eine Aussage, die der Stadtrat erst kürzlich in seiner Antwort auf eine entsprechende schriftliche Anfrage von Stefanie Huber (GLP/GEU) indirekt bestätigte.

Für Stadtrat Martin Bäumle (GLP/GEU) ist die Forderung nach einer aktiven Bodenpolitik kaum erfüllbar. Im aktuellen Umfeld sei es für die öffentliche Hand enorm schwierig, Grundstücke zu kau-



Noch gibt es einen grossen Bestand an älteren



Wohnhäusern mit günstigen Mieten, doch viele werden früher oder später der Verdichtung zum Opfer fallen. Fotos: Thomas Bacher

fen. Dies wegen der hohen Preise auf dem Markt, aber auch aufgrund der demokratischen Abläufe.

Die Sache mit dem Kofferli

«Ich kann nicht einfach mit zehn Millionen Franken im Kofferli an einer Auktion teilnehmen», sagt Bäumle. Aktuell beträgt die Finanzkompetenz des Stadtrats für den Kauf von Liegenschaften 3,5 Millionen Franken, alles darüber hinaus muss vom Parlament genehmigt werden. «Das ist ein zeitraubendes Verfahren, das selbst denjenigen Eigentümern, die eigentlich an die öffentliche Hand verkaufen möchten, zu lange dauern kann – zumal der Entscheid des Gemeinderats ja nicht zwingend positiv ausfallen muss.»

Die öffentliche Verhandlung von Immobiliengeschäften im Parlament habe zudem den Nachteil, dass bei einer Versteigerung die anderen Bieter genau wüssten, bis zu welchem Betrag die Stadt gehen könne, erklärt Bäumle weiter. «Das verschafft der Konkurrenz einen nicht unwesentlichen Vorteil.»

Mit ihrer Forderung nach einem Verkaufsverbot für Liegenschaften rennt die SP gemäss Bäumle offene Türen ein. Der Stadtrat habe vor vielen Jahren einen Paradigmenwechsel vollzogen und setze heute primär auf die Abgabe im Baurecht. Laut Bäumle befindet sich das letzte grössere Grundstück, das die Stadt verkauft hat, nördlich des Bahnhofs, wo 2013 die Überbauung Insiderpark eröffnet wurde.

«Auch der Mittelstand hat Mühe, bezahlbare Wohnungen zu finden.»

Reto Lorenzi,
Leiter Stadtplanung Dübendorf

Während die SP also auf eine aktive Bodenpolitik setzt, versucht der Stadtrat die steigenden Mieten mit der totalrevidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) abzufedern. Er bezieht sich dabei auf eine Ergänzung im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Diese erlaubt es

den Kommunen, bei einer zusätzlichen Ausnutzung aufgrund einer Aufzoning einen Anteil preisgünstiger Wohnungen vorzuschreiben (wir berichteten).

Bedingungen erfüllen

In Dübendorf sollen 40 Prozent des nutzbaren Wohnraums, den der Bauherr durch die verdichtete Bauweise gewinnt, kostengünstig sein. Das heisst: Gemäss dem Berechnungsschlüssel liegt die maximal zulässige Miete etwas über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in der Stadt. Um davon zu profitieren, müssen potenzielle Mieter Bedingungen erfüllen. So darf das steuerbare Einkommen aller Bewohner einer Wohnung bei Mietantritt zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

Bei einer durchschnittlichen Miete von 2000 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung dürfen die Mieter also nach Abzügen nicht mehr als 96 000 Franken im Jahr verdienen. Ab einer gewissen Grenze wird ausserdem ein Teil des Vermögens dem Einkommen

ANZEIGE

VOLKI
LAND

coop
Für mich und dich.



IV O III I A III V E I A E I

zugerechnet. Während eines laufenden Mietverhältnisses darf sich das Einkommen bis auf das Sechsfache der jährlichen Bruttomiete erhöhen.

Profitieren nicht die Falschen?

Wenn jemand die Vorgabe in Bezug auf die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht einhalten kann, muss der Vermieter den Vertrag kündigen, wobei es eine Schonfrist von drei Jahren gibt. Die Mieter dürfen in ihren Wohnungen bleiben, wenn sie kurzfristig mehr verdienen sollten. Vorgesehen ist, dass die Stadt mindesten alle zwei Jahre auf der Basis der Steuerdaten eine Kontrolle durchführt.

Doch ist die Einkommenslimite nicht zu hoch angesetzt, um damit denjenigen zu helfen, die günstigen Wohnraum wirklich nötig haben? Reto Lorenzi, der Leiter der Dübendorfer Stadtplanung, verneint. «Auch der Mittelstand hat Mühe, bezahlbare Wohnungen zu finden», sagt er. Letztlich sei es auch nicht das Ziel, subventionierte Wohnungen anzubieten, wie das etwa die Stadt Zürich tue. Vielmehr gehe es darum, für «Normalverdiener» einen Anteil Wohnungen zu sichern, die nicht dem Prinzip von Angebot und Nachfrage unterworfen seien.

Ein Mittelweg

Laut Martin Bäumle strebt der Stadtrat auf den letzten beiden grösseren Grundstücken der Stadt im Leepünt und im Gumpisbüel einen Mittelweg an. «Letztlich können wir unsere Vorstellungen nur auf dem eigenen Land umsetzen, überall sonst ist der Einfluss beschränkt.»

Für Bäumle sind Vorgaben wie maximale Mieten oder auch eine

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 3

Obergrenze für Wohnungsgrössen auf einem Teil der Flächen ein Kompromiss zwischen den divergierenden Extremforderungen der Parteien: «Die einen wollen für die Mieter hohe Subventionen mit entsprechenden massiven Mindereinnahmen für die Stadt, die anderen stellen sich auf den Standpunkt, dass auch die Stadt das Finanzvermögen optimal bewirtschaften soll und so Marktmieten richtig seien.»

Gute Lage, hohe Miete

Bäumle schätzt die Situation auf dem Dübendorfer Wohnungsmarkt jedoch nicht als dramatisch ein. «Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist ausgezeichnet gelegen», sagt er.

«Da ist es doch nachvollziehbar, dass gut ausgebaute Wohnungen im Zentrum auch mal etwas mehr kosten.» Die Kritik von Links, dass gerade die älteren Dübendorfer durch hohe Mieten verdrängt würden, will er nicht pauschal gelten lassen. So seien viele Senioren im Durchschnitt finanziell besser gestellt als andere Bevölkerungsgruppen.

«Am Ende lebt nur noch eine gut situierte Bevölkerungsschicht in Dübendorf.»

Ivo Hasler, Gemeinderat SP

Das sieht Ivo Hasler anders. Der SP-Gemeinderat sagt: «Es geht im-

mer mehr günstiger Wohnraum aus dem Altbestand verloren, und das ohne adäquaten Ersatz.» Dadurch müssten immer mehr alteingesessene Dübendorfer in eine andere Gemeinde ausweichen, weil sie in Dübendorf keine bezahlbare Wohnung mehr fänden. «Doppelverdiener können sich vielleicht eine 3,5-Zimmer-Wohnung für 2600 Franken leisten, aber sobald Kinder ins Spiel kommen und die Wohnung grösser und auch entsprechend teurer ist, wird das schwierig. Und am Ende lebt nur noch eine gut situierte Bevölkerungsschicht in Dübendorf», so Hasler.

«Besser als Negativzinsen»

Zwar finde er es grundsätzlich positiv, dass der Stadtrat über die Revision der Ortsplanung eingreifen wolle. Der SP gehe er damit aber

zu wenig weit. In der Vernehmlassung werde man hinterfragen, weshalb die Vorgaben nur für ein paar wenige grosse Grundstücke gelten sollen. «Man könnte die Bestimmungen ebenso auf das ganze Gemeindegebiet ausweiten.»

Ebenso ist ihm der prozentuale Anteil von vergünstigten Wohnungen zu niedrig. «Den könnte man bedenkenlos erhöhen», sagt Hasler. Und dies, ohne sich darüber Sorgen machen zu müssen, dass deshalb nicht mehr in Liegenschaften investiert werde. «Selbst wenn 100 Prozent des durch die Mehrausnutzung gewonnenen Wohnraums preisgünstig wären, würde es sich für die Eigentümer lohnen. Denn auch so ist noch eine minimale Rendite möglich, und das ist allemal besser, als Negativzinsen bezahlen zu müssen.»

Innovationspark-Gestaltungsplan ist nun doch gültig

Der Innovationspark auf dem Flugplatz Dübendorf ist einen grossen Schritt weiter: Anders als das Zürcher Verwaltungsgericht hat das Bundesgericht den kantonalen Gestaltungsplan für das Grossprojekt für gültig erklärt.

Kevin Weber

Das kantonale Verwaltungsgericht hatte dem Zürcher Regierungsrat im Herbst des Jahres 2020 eine herbe Niederlage beschert. Das Gericht erklärte den Gestaltungsplan für das Grossprojekt in Dübendorf damals kurzerhand für ungültig. Es gab mit diesem Entscheid einem kritischen Anwohner Recht.

Zu seinem Urteil kam das Verwaltungsgericht damals vor allem, weil ein Gestaltungsplan für einen Innovationspark das falsche Instrument sei. Gestaltungspläne seien für einzelne Bauvorhaben gedacht, etwa ein Spital oder eine Schule. Nicht aber für so grosse Projekte, die mehrere Gemeinden tangieren würden.

Auch für grossflächige Projekte

Das Bundesgericht ist da aber anderer Meinung. In seinem am 22. Dezember publizierten Urteil kommt es zum Schluss, dass ein Gestaltungsplan durchaus auch grossflächige, komplexe Projekte erfassen könne. Ein solcher Plan



Laut Bundesgericht gilt der Innovationspark-Gestaltungsplan. Die Visualisierung zeigt den Campus.

Visualisierung: PD

könne etwa dann sinnvoll sein, wenn es um überkommunale Projekte gehe. So könnten widersprüchliche Planungen in den betroffenen Gemeinden vermieden werden. Ohne kantonalen Gestaltungsplan wäre die Koordination der bau- und umweltschutzrechtlichen Anforderungen nur schwierig umzusetzen.

Ein kantonaler Gestaltungsplan sei für den Innovationspark Dübendorf zudem im Richtplan des Kantons vorgesehen. Das Bundesgericht hebt den Entscheid des Verwaltungsgerichtes somit

auf, der Gestaltungsplan ist damit gültig.

Noch bevor das Bundesgericht abschliessend über den Gestaltungsplan entschieden hat, trieb der Kanton Zürich die Arbeiten am Innovationspark voran. Aktuell befasst sich eine Spezialkommission des Kantonsrats mit dem so genannten Synthesebericht.

Grösste Landreserve

Dieser von Bund, Kanton, Standortgemeinden und weiteren Beteiligten erarbeitete Bericht ist die Grundlage für die weitere Ent-

wicklung des Areals. Bis im kommenden Frühling will der Zürcher Regierungsrat dem Kantonsrat dann drei Anträge vorlegen. Dabei geht es um Planungsrecht, die Revision des Richtplans und um einen Planungskredit.

Nachdem sich der Bund vom verfahrenen Projekt zurückgezogen hat, liegt die Federführung für den Innovationspark nun beim Kanton Zürich. Auf der grössten Landreserve der Schweiz sind ein Forschungsstandort mit Flugplatz und militärischer Mitbenutzung geplant.