

Antrag **Allgemein-anregende Initiative "Aktionsplan bezahlbarer Wohnraum Wallisellen"**

2021-90

Bericht über den bezahlbaren Wohnraum Wallisellen

Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2021

W2.02.1

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf § 154 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und Art. 7 Abs. 3 lit. a Gemeindeordnung (GO):

- 1** Der Bericht des Gemeinderates in Form der allgemeinen Anregung über die bisherigen Anstrengungen und die langfristige Strategie in der Wohnraumpolitik, insbesondere mit dem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum, wird genehmigt.

Weisung / Erläuternder Bericht

Ausgangslage

Allgemein anregende Initiative

Herr Heine Dietiker, Frau Diana Mongardo und Frau Heidi Fazekas, haben mit insgesamt 229 gültigen Unterschriften die allgemein-anregende Initiative mit folgendem Text eingereicht:

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.

Entscheid der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019

Die Gemeindeversammlung hat den Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Initiative in der Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut angenommen: „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 bezahlbarem Wohnraum.“

Gliederung des Berichtes

Der Bericht über die Wohnraumpolitik des Gemeinderates gliedert sich in drei Bereiche:

- A Erhebung von Grundlagendaten
- B Planung und Entwicklung von Gebieten
- C Vergabepolitik der Wohnungen in den eigenen Liegenschaften

A Grundlagenbericht: Wohnraumanalyse Wallisellen (Studie Zimmerli, Mai 2019)

Der Gemeinderat hat im Januar 2019 bei der Zimraum GmbH eine Wohnraumanalyse in Auftrag gegeben, um die Auswirkung der aktuellen Entwicklungsphase auf die Zusammensetzung der Bevölkerung zu analysieren und um eine Grundlage für die weitere Gestaltung der Siedlungspolitik und der eigenen Liegenschaftensstrategie zu haben.

In der Wohnraumanalyse wurde untersucht, welche Auswirkungen die demographische Entwicklung und Trends auf dem Wohnungsmarkt auf die Siedlungsentwicklung in Wallisellen haben.

Im Zentrum der Studie stand 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 und Einwohnerinnen 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.

Erkenntnisse

Mehrere Grossprojekte haben in den vergangenen zehn Jahren zu einem grossen Wachstumsschub der Gemeinde Wallisellen geführt. In den kommenden Jahren wird eine innere Siedlungsentwicklung erwartet.

Stabiler Altersmix

Die Gemeinde Wallisellen ist im untersuchten Zeitraum zwischen 2007 und 2017 um rund 30 Prozent auf knapp 16'200 Einwohner gewachsen. Im Vergleich zu anderen Gemeinden mit einem ähnlichen Bevölkerungswachstum blieb die Altersstruktur in Wallisellen nahezu unverändert. Neben dieser hohen Stabilität im Altersmix stieg auch die Sesshaftigkeit seit dem Bezug des Richti-Areals wieder auf das Niveau von 2010 an.

Dieser Trend zu mehr Sesshaftigkeit gilt insbesondere auch für Senioren und Seniorinnen, so dass der Annahme widersprochen werden kann, dass langjährige Einwohner und Einwohnerinnen aus der Gemeinde verdrängt werden. Die Gemeinde ist für Neuzugezogene attraktiv, so dass viele Zugezogene in der Gemeinde bleiben und ein kleiner Anteil von „Kommenden und Gehenden“ für eine eher hohe Wegzugsrate verantwortlich ist.

Auch für tiefe Einkommen attraktiv

Ähnlich wie beim Altersmix blieb auch die Verteilung bei den Einkommen in den vergangenen Jahren recht stabil. Im Bericht wird festgehalten, dass die Analyse der Daten nicht darauf hinweist, dass das Wachstum der Gemeinde auf Kosten von alteingesessenen oder einkommensschwächeren Pensionierten ging. Die Daten zeigen, dass Wallisellen in allen Altersgruppen für tiefe Einkommen weiterhin attraktiv ist.

Weniger günstige Wohnungen

Neben der schubweisen Entwicklung des Wohnungsangebotes durch die Realisierung grosser Bauprojekte wurde die Siedlungsentwicklung auch durch Umbauten und Erneuerungen geprägt. Ersatzneubauten von Wohngebäuden waren im untersuchten Zeitraum noch selten.

Bei den inserierten Wohnungen ist der Anteil von Wohnungen im oberen Preissegment deutlich gestiegen. Angebote von Wohnungen für unter 1'500 Franken sind immer seltener, und das Angebot an günstigen Kleinwohnungen oder Neubauwohnungen ist zwar vorhanden, aber sehr überschaubar.

Aktuell zeigt sich ein Trend auf den Bau von 1-Zimmer Studios und Kleinstwohnungen.

Erneuerungen werden häufiger

In Wallisellen gibt es nach wie vor Wohnraum für Familien und Senioren und Seniorinnen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten. 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 und Seniorinnen 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-Zimmer-Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen gelegt werden. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass günstiger Wohnraum die Personengruppen erreicht, die ihn am dringendsten benötigen.

B Planungsinstrumente und Gebietsentwicklungen

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) / Revision Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Wallisellen blickt auf eine rege bauliche Entwicklung zurück mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum. Besonders zu erwähnen sind die weitgehend abgeschlossenen Umstrukturierungen in den Arbeitsplatzzonen, welche mit Gestaltungsplänen begleitet werden konnten. Aber auch in den Quartieren oberhalb der Neugutstrasse stellt sich in den Wohnquartieren ein Erneuerungsprozess ein.

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte im Jahr 2012. Seit dieser Revision haben sich die planerischen Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Überdies leben bereits über 17'000 Personen in Wallisellen. Die Siedlungsentwicklung ist im Lichte der neuen raumplanerischen Ausgangslagen zu reflektieren und neu zu justieren.

Aufbauend auf dem Leitbild des Gemeinderats sowie den bereits vorhandenen Konzepten und Planungen (Wohnraumanalyse, Freiraumkonzept, Gesamtverkehrskonzept etc.), wurde ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses fasst die Ziele für die qualitätsvolle, langfristige räumliche Entwicklung von Wallisellen zusammen. Die Schwerpunktthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr wurden in dieser Gesamtschau koordiniert und auf die übergeordneten Rahmenbedingungen abgestimmt.

Die Analyse ergab dabei, dass gewisse Gebiete aufgrund des Gebäudealters, der Gebäudetypologie sowie der Eigentumsstruktur ein erhöhtes Veränderungspotenzial aufweisen.

Von besonderem Interesse ist das Gebiet Wallisellen Südost (Teilgebiete Geeren, Glatt Ost, Schwanen, Hof und Langacker), wo im Verlaufe dieses Jahres eine Testplanung stattfindet. Dabei wird in den Teilgebieten Geeren und Hof, in welchem die politische Gemeinde wesentliche Grundeigentumsanteile besitzt, die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum geprüft.

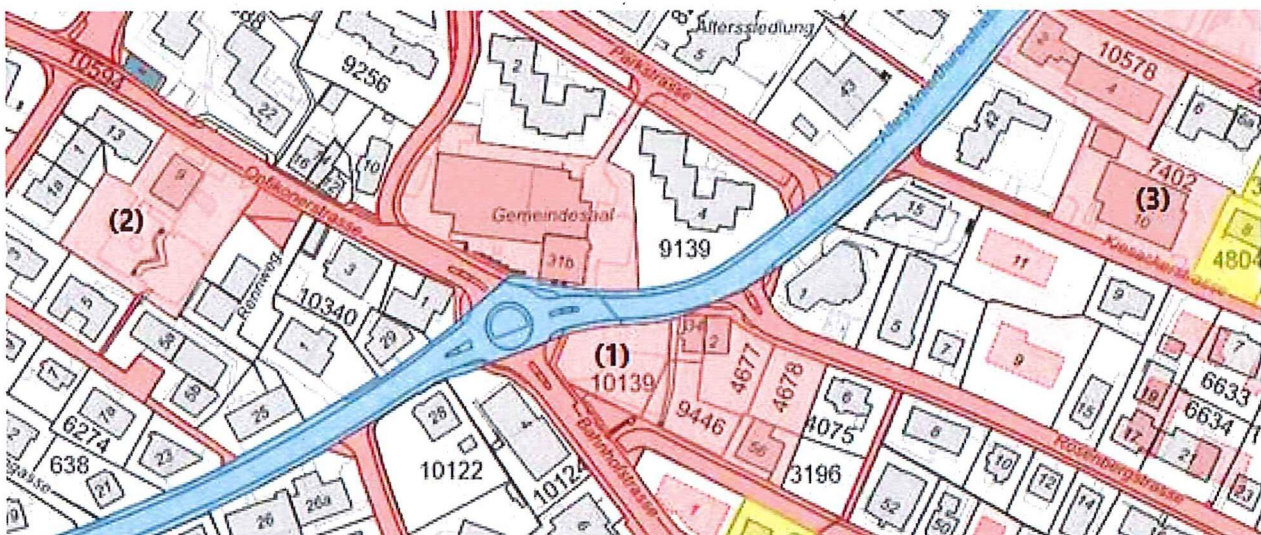
Wichtig erscheint dabei, dass preisgünstiger Wohnraum die Personengruppen erreicht, die ihn am dringendsten benötigen, dass Familien Zugang zu Wohnungen haben, die Rückzugsmöglichkeiten zulassen, die sich in einem kinderfreundlichen Wohnumfeld und an kinderfreundlichen Lagen befinden, und dass für Senioren und Seniorinnen wiederum der Zugang zu modernen Wohnungen zu moderaten Preisen besteht.

Nach der Erstellung eines Umsetzungsplanes zum REK (2021) soll die Bau- und Zonenordnung bis Ende 2023 revidiert werden. Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz soll auch die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum geprüft werden.

Entwicklungsfähige Parzellen

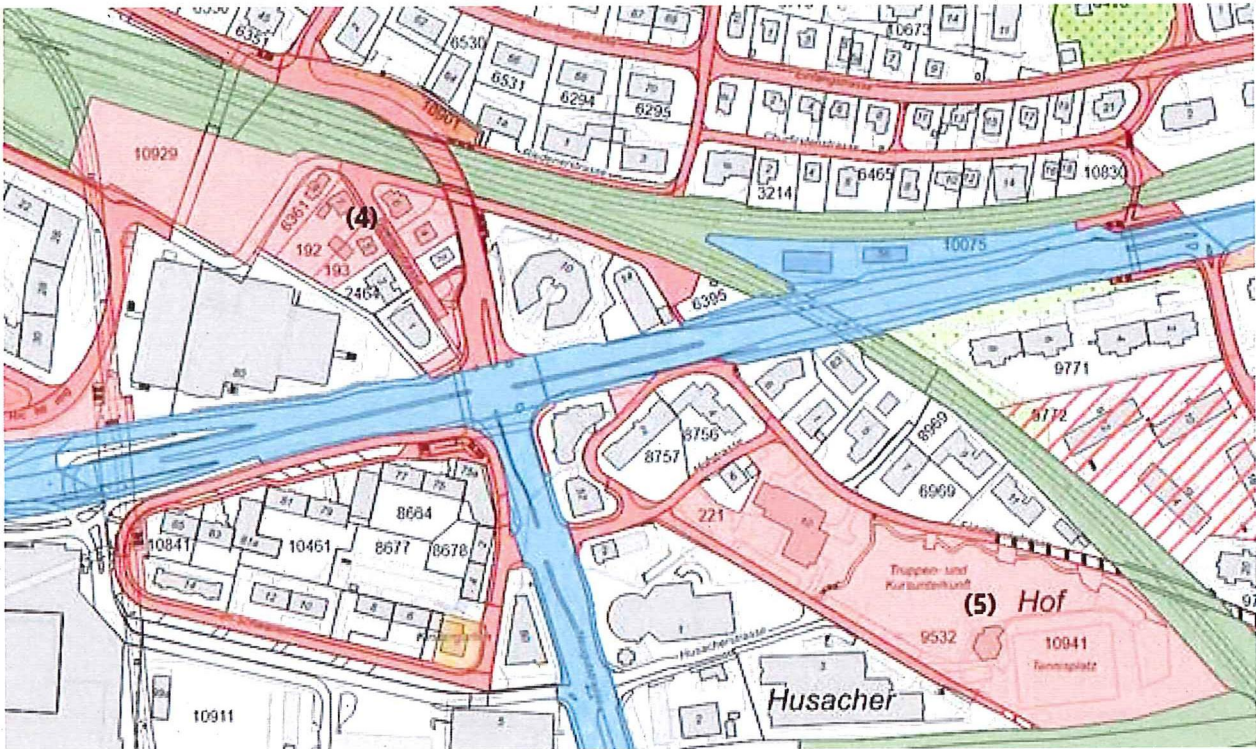
Die politische Gemeinde besitzt an folgenden Orten Grundeigentum, welches sich allenfalls für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum anbieten könnte:

- Beim Kreuzplatz (1)
- Entlang der Opfikonerstrasse (2)
- Zwischen Zentral- und Kiesackerstrasse (3)



Quelle: Geoweb Gemeinde Wallisellen

Die politische Gemeinde besitzt grössere Grundeigentumsflächen in den Gebieten Geeren (4) und Hof (5), welche sich allenfalls auch für preisgünstigen Wohnraum eignen würden, jedoch teilweise nur mit Änderungen im Zonenplan. Diese beiden Gebiete liegen im Perimeter über welche mittels Testplanung der Masterplan Wallisellen Südost entsteht. Die nutzungsplanerische Umsetzung des vorgesehenen Masterplanes soll mittels Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen erfolgen, bei welchen es auch zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten kommen kann, sowohl für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind. Dabei könnte ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.



Quelle: Geoweb Gemeinde Wallisellen

Die Gemeinde Wallisellen sucht grundsätzlich Investoren für die Realisierung von Wohnbauten und investiert nicht selber.

Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum sollen nicht nur die Grundstücke der politischen Gemeinde in Betracht gezogen werden, sondern von Fall zu Fall auch private Grundstücke.

C Liegenschaften Portfolio der Gemeinde Wallisellen, Strategie und Vermietungsreglement

Wohnungsmix

Die Gemeinde Wallisellen verfügt über 28 Liegenschaften im Finanzvermögen, die sie nach den Vorgaben des Vermietungsreglements an Private vermietet. Die Wohnflächen variieren je nach Wohnungsgrösse von 26m² (1-Zimmer-Wohnung) bis 169m² (5-Zimmer-Wohnung). Der Wohnungsbestand nach Zimmergrössen sieht wie folgt aus:

Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen
1-Zimmer-Wohnung	25
1.5-Zimmer-Wohnung	2
2-Zimmer-Wohnung	14
2.5-Zimmer-Wohnung	20
3-Zimmer-Wohnung	22
3.5-Zimmer-Wohnung	12
4-Zimmer-Wohnung	6
4.5-Zimmer-Wohnung	11
5-Zimmer-Wohnung	3
5.5-Zimmer-Wohnung	1
6.5-Zimmer-Wohnung	1

Eckpunkte Vermietungsreglement

Der Gemeinderat Wallisellen will mit günstigen Wohnungen einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung leisten. Dazu wird für die Wohnungen der politischen Gemeinde Wallisellen eine Kostenmiete angewendet. Die Bestimmungen des Vermietungsreglements sollen gewährleisten, dass die Gemeindewohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

Die Vermietung der Wohnungen der politischen Gemeinde Wallisellen erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes (OR Art. 253 ff.) sowie entsprechend der Verordnung über die Miete- und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Die Wohnungen werden nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse unter anderem die nachstehenden Bedingungen erfüllen:

Zuteilung der Wohnungen

Bei der Vergabe von Wohnungen wird grundsätzlich nach folgenden Zuschlagskriterien vorgegangen:

- Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen;
- Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- Personen, die Angehörige oder die Kinder, die bereits im Quartier wohnen, pflegen bzw. betreuen;
- Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.

Für Wohnungen mit drei Zimmern und mehr sollen grundsätzlich Familien berücksichtigt werden. Als Familie gilt in diesem Zusammenhang ein Paar oder ein alleinerziehender Elternteil mit Kind(ern).

Wohnsitzpflicht

Sämtliche Mieterinnen und Mieter müssen in Wallisellen zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben bzw. mit Beginn der Vermietung begründen und haben ihre Schriften zu hinterlegen.

Die Wohnungen müssen während des ganzen Jahres, d.h. während mindestens 10 Monaten pro Jahr bewohnt werden. Wallisellen muss als Domizil und Lebensmittelpunkt dienen. Eine Nutzung als Zweitwohnung ist nicht erlaubt.

Finanzielle Tragbarkeit

Die finanzielle Tragbarkeit ist bei Abschluss des Mietvertrages zu überprüfen. Grundsätzlich soll der monatliche Mietzins ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens aller Mieterinnen und Mieter nicht übersteigen.

Maximales Einkommen

Das massgebende Einkommen darf zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des Bruttomietzinses nicht überschreiten.

Belegungsvorgaben

Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten.

Beispiele Mindestbelegung:

- | | |
|---|------------|
| ■ 1- und 2-Zimmer-Wohnungen an mindestens | 1 Person |
| ■ 3-Zimmer-Wohnungen an mindestens | 2 Personen |
| ■ 4-Zimmer-Wohnungen an mindestens | 3 Personen |

In besonderen Fällen kann der Mietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:

- Erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen
- Sehr kleinflächigen Zimmern
- Sehr kleinflächigen Wohnungen
- Besonderen Grundrissen und Wohnformen

Die Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal einem Jahr geduldet (Duldungsfrist). Wird die Unterschreitung durch Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist zwei Jahre.

Nach Ablauf der Duldungsfrist wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin oder des Mieters mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Von einer Auflösung des Mietverhältnisses wird abgesehen bei besonderen persönlichen Umständen, die eine Unzumutbarkeit bewirken, wie zum Beispiel:

- ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung;
- hohes Alter.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Gemeinderats

Dem Gemeinderat ist eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung wichtig. Er nutzt deshalb die Möglichkeiten und Instrumente, die ihm gegeben sind, um ein diversifiziertes und attraktives Wohnangebot zu erhalten oder zu fördern.

Der Gemeinderat wird die Ermöglichung von günstigem Wohnraum im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung thematisieren und konkretisieren.

Der Gemeinderat wird die Thematik „bezahlbarer Wohnraum“ bei jedem Entscheid miteinbeziehen, welcher Grundstücke der Gemeinde betrifft.

Der Gemeinderat empfiehlt den vorliegenden Bericht zu genehmigen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission muss zu diesem Geschäft nicht Stellung nehmen.

Zu diesem Geschäft referiert die Ressortvorsteherin Verena Frangi Granwehr.

Wallisellen, 16. März 2021

Gemeinderat Wallisellen

Peter Spörri
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin/
Geschäftsführerin