



Uster, 5. Oktober 2023
Nr. 545/2023
V4.04.71

Einzelinitiative 545/2023 von Heidi Longerich, Fritz Pfäffli, Walter Strucken, Anna Schlumpf, Wolfhard Bischoff, Barbara Fischer und Jürg Binkert:

«Preisgünstiger Wohnungsbau für Uster»

Als in der Gemeinde Uster wohnhafte Stimmberechtigte stellen wir gestützt auf § 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) und Art. 11 der Gemeindeordnung Uster (GO) in der Form der allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

Initiativtext

Die Stadt Uster sorgt dafür, dass künftig mindestens 20% aller Ersatzneubauten oder Neubauwohnungen im preisgünstigen Segment gemäss kantonaler Wohnbauförderung errichtet und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Die Stadt betreibt zu diesem Zweck eine aktive Immobilienstrategie und nutzt planerische Instrumente, insbesondere:

- Mindestanteile preisgünstigen Wohnraums gemäss Planungs- und Baugesetz, §49b
- Gestaltungspläne und städtebauliche Verträge
- Voraussetzung für die Einzonung von Reservezonen und für Bauten auf stadteigenem Land ist ein Anteil von mindestens 40% im preisgünstigen Segment
- Die Stadt nutzt eigene Grundstücke, sofern sie nicht für öffentliche Nutzungen gebraucht werden, zum Bau preisgünstigen Wohnraums oder zur Abgabe an gemeinnützige Bauträgerinnen
- Zusätzlich erwirbt die Stadt geeignete Bestandesliegenschaften und Grundstücke bzw. unterstützt deren Erwerb durch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen

Zur Finanzierung von Zukäufen oder als Abschreibungsbeiträge kann die Stadt Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer einsetzen und/oder günstige Darlehen gewähren. Für die entsprechenden Aufwendungen ist jährlich ein angemessener Beitrag zu budgetieren.

Der Stadtrat legt alle vier Jahre Rechenschaft über den Erfolg der Massnahmen ab.

Begründung

Das raumplanerische Gebot der Verdichtung ist richtig. Höhere Ausnutzungspotenziale verstärken aber noch den Anreiz für renditegetriebene Ersatz- oder Neubauten. Diese bedeuten erfahrungsgemäss einen Verlust an einfachen und preisgünstigen Wohnungen; und erfahrungsgemäss entsteht stattdessen allzu oft «gehobener», grossflächiger und entsprechend teurer Wohnraum. Die Medien berichten immer öfter von Beispielen für diese Entwicklung. Besonders betroffen sind Haushalte mit tieferen Einkommen und junge Familien; andererseits Seniorinnen und Senioren, wenn sie – freiwillig oder aus gesundheitlichen Gründen – ihren nicht altersgerechten und/oder zu grossen Wohnraum freigeben und in eine kleinere Wohnung ziehen wollen oder müssen. Doch



absurderweise bedeutet der Umzug in eine kleinere Wohnung oft eine Preissteigerung. Usters Alterswohnungsgenossenschaften registrieren ihrerseits viele Bewerbungen auf die wenigen freierwerdenden Wohnungen.

Diese Umstände zwingen Familien zum Wegzug und ältere Personen unfreiwillig zum frühzeitigen Übertritt in ein Heim. Bereits in der durch die Stadt Uster veranlassten Studie «Zimraum» von 2019 wurde auf diese Probleme aufmerksam gemacht. Erschwerend kommt hinzu, dass demografisch bedingt der Anteil der älteren Bevölkerung noch während Jahren laufend zunehmen wird, und dass bestehender preisgünstiger Wohnraum aus Rentabilitätsüberlegungen vermehrt abgerissen und durch teurere, grössere Wohnungen ersetzt wird.

Deshalb braucht es planerische Leitplanken. Die Stadt Uster muss die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente viel entschiedener nutzen!

Preisgünstige Wohnungen kommen nicht nur deren Mieterinnen und Mietern zugute. Sie helfen auch, den Bedarf an Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe zu vermindern. Wenn die planerischen Instrumente ausserdem die soziale Durchmischung fördern, ist dies ganz im Sinn von Usters Ziel einer inklusiven Stadt.

Deshalb bitten wir den Gemeinderat, unsere Initiative vorläufig zu unterstützen, damit der Stadtrat eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten kann.

Besten Dank für die Behandlung unseres Begehrens.

Heidi Longerich sowie Fritz Pfäffli, Walter Strucken, Anna Schlumpf, Wolfhard Bischoff,
Dr. med. Barbara Fischer und Jürg Binkert

Behandlung im Gemeinderat

Die Einzelinitiative bedarf zur weiteren Behandlung der vorläufigen Unterstützung von mindestens 12 Mitgliedern des Gemeinderates (§ 155 lit. b GPR in Verbindung mit Art. 8 Abs. 4 GO und Art. 6 lit. m OrgErl GR).

GEMEINDERAT USTER

Patricio Frei
Präsident

Daniel Reuter
Ratsschreiber

Uster, 5. Oktober 2023