

Gemeinderatssitzung vom 13. November 2023

**Einzelinitiative 545/2023 Heidi Longerich et al. / Seniorenrat Uster:  
Preisgünstiger Wohnungsbau für Uster**

Sehr geehrter Herr Ratspräsident,  
Geschätzte Kolleginnen und Kollegen,  
Geschätzte anwesende Initiantinnen und Initianten

Vorweg bedanken wir uns von der FDP.Die Liberalen Uster bei den Vertreterinnen und Vertretern rundum den Seniorenrat Uster für das Aufgreifen der Thematik, die Einreichung dieser Einzelinitiative und insbesondere für die dafür aufgewendete Zeit.

Wie die Initianten aufzeigen, ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ausgewiesen.

Unseres Erachtens ist dieser Bedarf, abgesehen von den Senioren, auch bei jungen Leuten und Familien vorhanden. Dies anerkennen wir und stellen es auch nicht in Abrede.

Unserer Meinung nach ist die Initiative allerdings zu eng gefasst.

Sie verlangt, dass *«mindestens 20% ALLER Ersatzneubauten oder Neubauwohnungen [...] im preisgünstigen Segment [...] errichtet [...] und nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden»*.

Und damit greift sie zu stark ins private Eigentum ein. Lassen Sie mich das etwas einordnen.

Wir befürchten durch diesen starken Eingriff eine weitere Reduktion der Bautätigkeit, welche aufgrund der veränderten Zinssituation und der heute schon zu vielen und äusserst engmaschigen Bauvorschriften deutlich zu tief ist. Dies würde sich mit Sicherheit nicht positiv auf die Preisentwicklung auswirken – im Gegenteil, das Problem würde sich eher noch weiter akzentuieren. Dies wäre dann ein stark kontraproduktiver Effekt und wohl nicht im Sinne der Initianten.

Das Anliegen hat aber seine Berechtigung und auch eine Dringlichkeit. Vielmehr sollte aber eine die privaten Eigentümer betreffende Lösung auf Anreizen statt einmal mehr auf Zwang und Verboten basieren. Wie wäre es zum Beispiel, wenn man über eine erhöhte Ausnützung einen entsprechenden Anreiz schafft. So wie

wir das heute schon bei Gewerbeflächen oder andere Gemeinden [bsp. Wädenswil] bei behindertengerechten Wohnungen handhaben. Dies zumindest bei privaten Eigentümern und Investoren von kleineren bis mittleren Bauvorhaben.

Wir sehen auch einen viel grösseren Spielraum, bei Flächen, welche über die öffentliche Hand abgewickelt werden. So wie es die Initiative unter anderem auch vorschlägt. Zum Beispiel bei der Einzonungen von Reservezonen. Oder bei der Wahl von Wohnbauträgern wird ein verstärktes Augenmerk auf die Gemeinnützigkeit gelegt.

Dort wo Spielraum vorhanden ist, sollte dieser ausgenutzt und mit Nachdruck zielführende Lösungen angestrebt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es einmal mehr als Schade, dass mit der Züricher Baugenossenschaft Frohheim keine Übereinkunft für ein Bauvorhaben auf der Parzelle gegenüber dem stadteigenen Heim «Im Grund» an der Wagerenstrasse gefunden wurde. Vielleicht gelingt es ja bei einer Wiederaufnahme von Gesprächen. Lassen Sie mich aber festhalten, dass es für einen Vertragsabschluss die gegenseitige übereinstimmende Willensäusserung BEIDER Parteien braucht und manchmal – man glaubt es kaum – auch ein aufeinander zugehen BEIDER Parteien.

Ev. können auch Lösungen auf bestehenden stadteigenen Parzellen mit hohen Synergieeffekten angedacht werden. Wären z.B. Neu- oder Ersatzneubauten mit mehr altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen auf den Parzellen der Ustermer Heime denkbar? Eines eher peripher gelegen mit Blick in die Alpen, das andere sehr zentral mit urbanem Charakter.

Sie sehen, es gibt zahlreiche Möglichkeiten welche bei dieser Thematik ausgelotet werden können. Tut man dies mit dem nötigen guten Willen, sind sicherlich auch gute Resultate möglich und dies bevor man mit einer so eng gefassten Formulierung derart stark ins private Eigentum eingreift und notabene eine weitere Bauhürde auf den Weg bringt.

Wir gehen davon aus, dass auch ohne die Zustimmung der FDP, die Initiative die nötige Unterstützung finden wird. In diesem Sinne bitten wir die Exekutive unsere Gedankenanstösse zu berücksichtigen und verbinden dies mit der Forderung, einen liberalen und steuerzahlerverträglichen Umsetzungsvorschlag auszuarbeiten.

Die FDP unterstützt das Anliegen grundsätzlich, jedoch nicht die vorliegende, zu eng gefasste, Einzelinitiative.

Vielen Dank

Für die FDP.Die Liberalen Uster:  
Gianluca Di Modica

Uster, 13.11.2023